



GOED EN BETAALBAAR WONEN



JAARVERSLAG
2016





JAARVERSLAG 2016

I BESTUURSVERSLAG 2016	4
1 Woord vooraf	5
2 Veranderde omgeving door nieuwe woningwet	6
3 Externe relaties en belanghebbende partners	9
4 Interne organisatie	13
5 Rapportage en risicomanagement	16
II VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	18
Rapportage en risicomanagement	19
1 Beschikbaarheid en woningkwaliteit	20
2 Betaalbaarheid en woningtoewijzing	27
3 De leefbaarheid van de woonomgeving	32
4 Huurdersparticipatie	35
5 Wonen en zorg	36
6 Het waarborgen van de financiële continuïteit	38
III VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	41
IV KENGETALLEN	46
Kengetallen	47
VI JAARREKENING 2016	49
Balans	50
Winst-en verliesrekening 2016	52
Kasstroomoverzicht 2016	53
Grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling	61
Toelichting op de balans per 31 december 2016	66
Toelichting op de jaarrekening	55
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	60
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	65
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	69
Toelichting op balans	70
Toelichting onderscheiden posten winst- en verliesrekening 2016	79
Controle verklaring	88

I BESTUURS VERSLAG



WOORD VOORAF

Volkshuisvesting blijft nu en in de toekomst belangrijk. De focus van de woningcorporaties ligt weer op de kerntaken, zijnde het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Woningcorporaties zorgen niet alleen voor een dak boven je hoofd, maar ook voor veiligheid, geborgenheid en perspectief voor mensen. De nieuwe Woningwet dwingt een meer intensieve samenwerking af tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie, dat was echter bij Wonen Delden al de praktijk. Het ondernemingsplan zoals is opgesteld, sluit aan op de visie van de nieuwe Woningwet.

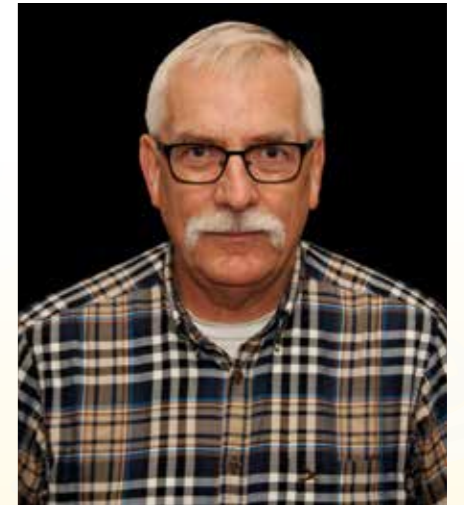
Samen met alle belanghebbende partijen is door Wonen Delden in 2016 nagedacht over onze organisatie en de meerwaarde voor Delden. Tijdens een bijeenkomst op 16 maart 2016 werd door alle belanghebbende partijen unaniem het belang van Wonen Delden als zelfstandige corporatie ingezien. Ook werd benadrukt dat Wonen Delden als zelfstandige corporatie voor de volkshuisvesting een meerwaarde kent en voor de toekomst zeker moet worden gesteld. Met de belanghebbende partijen is vervolgens gecommuniceerd dat in ieder geval tot en met de werkingsduur van het ondernemingsplan 2014-2018 Wonen Delden zelfstandig blijft. In 2018 wordt een nieuw ondernemingsplan voorbereid, waarbij rekening wordt gehouden met een bestuurswisseling. Tijdens de visitatiegesprekken en enquêtes werd bovenstaande nogmaals bevestigd en vastgelegd in het visitatierapport 2016. Een belangrijke mijlpaal was in 2016 de oplevering van het bouwplan Peperkamp. Na jaren voorbereiding en procedures kon de bouw in april 2015 van start gaan. Na een korte bouwtijd vond eind april 2016 de sleuteloverdracht plaats. Dertig seniorenappartementen en 21 appartementen voor jongeren met een beperking en een zorgpost werden opgeleverd. Een lang verwachte wens werd hiermee vervuld. Alle partners in het bouwproces hebben een prachtig complex kunnen realiseren en royaal binnen het budget ondanks de moeilijkheid van deze binnenstedelijke locatie. Dat verdient een pluim.

Een andere activiteit die veel tijd en energie heeft opgeslokt, betrof het wijzigen van de statuten, reglementen, scheidingsvoorstel DAEB-niet-DEAB die aan de Autoriteit moesten worden aangeleverd en die moesten aansluiten op de nieuwe regelgeving. Met extra inspanning konden die stukken tijdig worden aangeleverd. Dat geldt eveneens voor het opstellen van de marktwaardeberekeningen die in dit jaarverslag voor het eerst in beeld komen.

Met dit jaarverslag leggen we verantwoording af aan de samenleving. We maken hiermee de uitgevoerde activiteiten, bestede middelen en prestaties inzichtelijk over 2016. U kunt lezen dat Wonen Delden wil blijven investeren in haar woningen en aandacht heeft voor haar huurders. Goed onderhoud, leefbaarheid en verduurzaming blijven onze kernactiviteiten. Dit blijven we doen samen met onze maatschappelijke partners, zoals gemeente Hof van Twente, huurders en huurdersorganisatie vanuit een solide financiële basis en met vertrouwen in de organisatie en in onze medewerkers. De indeling van het jaarverslag is anders dan gebruikelijk omdat door de nieuwe richtlijnen meerdere zaken nader moeten worden toegelicht.

Graag wil ik de medewerkers van Wonen Delden en Dennis Albers als administratieve ondersteuner van onze collega-corporatie Viverion bedanken voor hun inzet die zij hebben gepleegd om het goede resultaat te behalen. Het was een prima jaar.

Henny Manrho,
directeur-bestuurder





VERANDERDE OMGEVING DOOR NIEUWE WONINGWET

2.1 NIEUWE RICHTLIJN VOOR DE JAARVERSLAGLEGGING

De nieuwe Woningwet is een feit. Per 1 juli 2015 hebben woningcorporaties te maken met de Woningwet 2015, het BTIV en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling. De nieuwe Woningwet is voor de verslaggeving voor het eerst van toepassing op de jaarrekening 2016. De nieuwe Woningwet bepaalt dat het jaarverslag/bestuursverslag, de jaarrekening en de dVi vanaf 1 januari 2017 (voor het eerst over het boekjaar 2016) ieder jaar voor 1 mei (in plaats van 1 juli) moet zijn vastgesteld en verspreid onder de stakeholders. Voor het boekjaar 2016 is hier nog eenmalig uitstel voor verleend. Voor de jaarrekening 2016 geldt dus nog steeds de deadline van 1 juli.

In juni 2016 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Deze nieuwe richtlijn geldt met ingang van de jaarverslaggeving 2016. De effecten van deze veranderingen zijn voor veel woningcorporaties ingrijpend. Dit betreft vooral woningcorporaties, zoals Wonen Delden die tot en met het boekjaar 2015 hun vastgoedbezit hebben gewaardeerd tegen historische kosten (verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen) of bedrijfswaarde. Voortvloeiend uit deze richtlijn, alsmede uit de Woningwet 2015, de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van

toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving over het jaar 2015.

Deze veranderingen betreffen met name:

- 1 Waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatige waardering;
- 2 Presentatie van de resultatenrekening conform de zogenaamde 'functionele indeling' ('categorale indeling' niet langer toegestaan);
- 3 Presentatie van het kasstroomoverzicht conform de zogenaamde 'directe methode' ('indirecte methode' niet langer toegestaan);
- 4 Waardemutaties in de onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie in het resultaat verwerken als 'niet-gerealiseerde waardeverandering'. Er is geen sprake meer van afschrijving op onroerende zaken in exploitatie;
- 5 Vormen van een herwaarderingsreserve in de balans, voor het (positieve) verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs;
- 6 In het bestuursverslag opnemen van een beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de consequenties van het verschil tussen deze waarden voor (de realiseerbaarheid van) het eigen vermogen.

Met betrekking tot punt 6 uit deze inleiding:

2.2 REALISEERBAARHEID WAARDE ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2016 is in totaal € 48,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2015: € 42,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Delden.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Wonen Delden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 37 miljoen. Dit impliceert dat circa 46% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Hierboven hebben we het in de taal van de boekhouder beschreven. Laten we het eens in eigen woorden beredeneren. De marktwaarde is altijd hoger dan de bedrijfswaarde, maar daarom zijn we niet rijker. De waarde zit in de stenen. Van deze boekhoudkundige waardestijging kunnen we de aannemer niet betalen. Belangrijker zijn de kasstromen: hoeveel geld is er in kas. Om echt te weten hoeveel geld corporaties kunnen investeren in nieuwe woningen, duurzaamheid of huurverlagingen zou je de reguliere kosten, de investeringen in bestaand vastgoed en een buffer voor toekomstige rentestijgingen moeten aftrekken van de kasstroom. Door het ministerie wordt jaarlijks per corporatie en per gemeente de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) gepubliceerd. Bij de berekening van deze beschikbare ruimte is uitgegaan van de ondergrenzen van de beoordelingskaders. Het ILT/Aw acht die benadering kwetsbaar en stelt voor om meer behoedzame benadering te kiezen. Het bestuur van Wonen Delden volgt die benadering, heeft ook oog voor tegenvallers en risico's. Zoals in deze jaarrekening is te lezen betaalt de woningcorporatie bedrijfslasten en heffingen maar investeert ook in de woningen die we al hebben: onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid. Ook moet er rekening gehouden worden dat bij stijgende rente de rentelasten betaald moeten worden.

2.3 GEBRUIK FINANCIËLE DERIVATEN DOOR TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

Wonen Delden beschikt over één renteswap. Het betreft een in 2006



afgesloten forward starting payerswap afgesloten bij de ABNAMRO-bank. Deze swap heeft een looptijd tot 1 februari 2023. Het vaste deel van de swap kent een rentepercentage van 4,46. Het variabel te ontvangen deel wordt bepaald op basis van 3 maands Euribor. Met de ABNAMRO-bank is een overeenkomst OTC-derivaten gesloten, zonder marktwaarde verrekening. De marktwaarde van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2016 -/- € 930.385 (negatief). Gelet op het feit dat er geen sprake is van een tussentijdse marktwaardeverrekening (Credit Support Annex = CSA), voldoet Wonen Delden aan de 2% buffer van het CFV.

Bij de Nederlandse Waterschapsbank is een roll-over lening met variabele hoofdsom afgesloten met een einddatum van 1 februari 2023 waarover een rente van 3 maands Euribor met een spread van 2 basispunten verschuldigd is.

2.4 VERANTWOORDING M.B.T. VERANTWOORD BELEGGEN

Wonen Delden ontving in 2016 voor haar overtollige middelen op rekening-courant geen rentevergoeding en op de bedrijfsspaarrekening bij de RABO-bank

een rentevergoeding van 0,10 per 1 november 2016. Voor 2016 was er over het gehele kalenderjaar sprake van een liquiditeitsoverschot.

De overtollige middelen zijn geparkeerd op een spaarrekening en daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bank voldoet aan de minimale ratingeisen volgens het treasurystatuut
- de looptijd van externe beleggingen wordt afgestemd op de liquiditeitsplanning van Wonen Delden als geheel; dergelijke korte termijnoverschotten worden zo optimaal aangewend voor interne financiering.
- de belegging is uitsluitend risicomijdend;
- er wordt geen rentevisie gehanteerd op basis waarvan beleggingsbesluiten worden genomen;
- het uitsluitend beleggen van de niet voor lopende betalingen benodigde middelen.
- Wonen Delden trekt geen extern vermogen aan uitsluitend met het doel de aangetrokken gelden te beleggen (geen 'bankiersfunctie').
- In de periodieke rapportage wordt aangegeven of er voldaan is aan de beleidsregels verantwoord beleggen.



EXTERNE RELATIES EN BELANGHEBBENDE PARTNERS



INSPECTIE LEEFOMGEVING EN TRANSPORT/AUTORITEIT WONING-CORPORATIES: OORDEELSBRIEF 2014

Eind 2016 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), afdeling Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor het eerst Wonen Delden integraal beoordeeld op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015. De Aw heeft hierbij gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prognoseinformatie (dPi). Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. De beoordeling van Wonen Delden geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Voorafgaand aan de beoordeling heeft de accountmanager van Aw, de heer Moosdorff, een kennismakingsbezoek aan Wonen Delden gebracht.

WSW: BEOORDELING, BORGBAARHEID EN BORGINGSPLAFOND

Stichting Wonen Delden is deelnemer van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. De risicoscore wordt bepaald aan de hand van financial risks en business risks. Uit de beoordeling van diverse documenten en het gesprek dat met de bestuurder is gevoerd, is gebleken dat Wonen Delden geen bovenmatig risicoprofiel heeft. WSW heeft het borgingsplafond voor Wonen Delden vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2016 tot en met 2018, conform de dPi 2015. Op het borgingsplafond is het borgingstegoed van €6.391.000 in

minderung gebracht, zijnde de liquide middelen ultimo 2015. Per saldo is het borgingsplafond voor 2016 € 11.084.000.

Wonen Delden heeft de status van financieel gezonde corporatie. Dit betekent dat Wonen Delden voldoet aan de eisen van WSW en daarvoor een borgbaarheidsverklaring heeft ontvangen. In 2016 heeft Wonen Delden geen aanvullende leningen nodig.

AEDES

Aedes vereniging voor woningcorporaties staat voor de belangen van haar aangesloten leden. Wonen Delden maakte in 2016 regelmatig gebruik van de bijeenkomsten en diensten die Aedes aanbood. Met name de informatie die Aedes verstrekt met betrekking tot beleidstukken en regelgeving in het kader van de Woningwet 2015 worden als nuttig ervaren. Wonen Delden heeft enkele bijeenkomsten bezocht.

REGIONALE SAMENWERKING IN WOONTWENTE

In de regio Twente maakt Wonen Delden deel uit van WoonTwente. WoonTwente is een netwerk van alle betrokken corporaties in Twente en tevens een kennisplatform. WoonTwente kan ook belangenbehartiger zijn op het brede gebied van wonen. Zij treedt op namens de corporaties in Twente bij belangrijke ontwikkelingen richting partijen zoals maatschappelijke partners, Aedes, Provincie Overijssel en andere overheden. Gezamenlijke inzet is er op de volgende thema's/werkplannen:

- Routekaart Twente over de woningmarkt in Twente
- Preventie huisuitzettingen en huurschulden
- Duurzaamheid, woonlasten en betaalbaarheid
- Wonen en Zorg
- Versterken governance & legitimatie
- Bedrijfsvoering

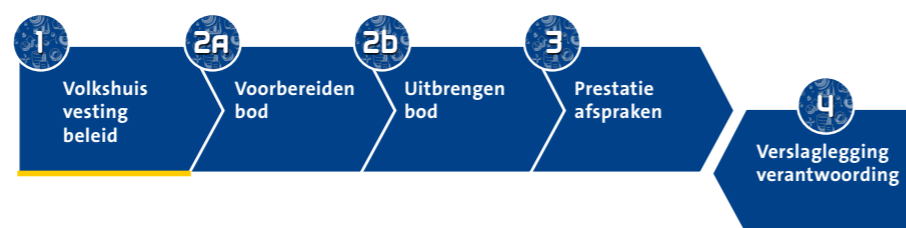
De accountmanager van Aedes schuift regelmatig aan bij de bestuurs- en ledenvergaderingen van WoONTwente. De directeur-bestuurder van Wonen Delden maakt sedert 1 januari 2016 geen deel meer uit van het bestuur van WoonTwente. De ledenvergaderingen van WoonTwente vinden plaats ten kantore van Wonen Delden. Rond het thema Governance is in 2016 een netwerkbijeenkomst voor bestuurders en RvC-leden georganiseerd. Op de website van WoonTwente (www.woontwente.nl) staan de werkplannen en jaarplan nader beschreven.

GEMEENTE HOF VAN TWENTE

De gemeente Hof van Twente is naast de huurdersorganisatie de belangrijkste belanghebbende partners van Wonen Delden. Met de gemeente worden contacten onderhouden op verschillende gebieden, zowel op bestuurlijk terrein als ambtelijk.

Te noemen zijn:

- Prestatieafspraken (woonvisie, starters, toewijzingsbeleid, huurbeleid)
- Sociaal domein (WMO, woningaanpassingen, woonservicegebieden, woonserviceteam, buurtbemiddeling, huisuitzettingen, huurachterstanden, Woonkeur)



- Taakstelling huisvesting statushouders
- Veiligheid (hennepsteelt, veiligheidsbeleid, politiekeurmerk)
- Afstemming infrastructurele werken (rioolplannen, grootonderhoud, wateroverlast, groenonderhoud)
- Woningmarkt, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen (woningmarktonderzoek, procedures, handhaving, controle, aankoop grond)

Prestatieafspraken

Met de gemeente Hof van Twente zijn in 2016 nieuwe prestatieafspraken gemaakt, voor het eerst samen met de huurdersorganisaties in tripartite-overleg. Deze prestatieafspraken hebben een looptijd tot en met 2017. De prestatieafspraken zijn gemaakt naar aanleiding van het Bod dat elke woningcorporatie afzonderlijk ten aanzien van de Woonagenda Hof van Twente heeft opgesteld. De gemeenteraad heeft de Woonagenda op 22 maart 2016 vastgesteld. In de Woonagenda verwoordt de gemeente Hof van Twente de visie op haar woonbeleid. In deze Woonagenda komt naar voren welke speerpunten de gemeente Hof van Twente heeft voor de periode 2016-2020. Deze speerpunten zijn vertaald in beleidsrichtingen voor de komende jaren.

In april 2016 zijn ter voorbereiding van het Bod de geplande activiteiten uit de concept-onderhoudsbegroting 2017 en het voorgestelde huurbeleid voor 2016 met de Huurdersvereniging Delden besproken. Het proces voor het Bod 2017 is in het onderstaande schema is weergegeven. Voor 1 juli dient de gehele cyclus gereed te zijn. Na de zomervakantie hebben de gesprekken

4/5 jaarlijkse cycles	Jaarlijkse cycles	Gereed 1-07	Gereed 15-12	Gereed 1-5
Initiatief en vaststelling: gemeente Participeren: stakeholders, corporaties en huurdersorganisaties.	Initiatief: corporatie In samenwerking met eigen huurdersorganisaties.	Initiatief: corporatie.	Uitnodiging: corporatie. In samenwerking met alle huurdersorganisaties en gemeente.	Initiatief: corporatie. Zienswijze: huurdersorganisaties en gemeente.

over de prestatieafspraken plaatsgevonden. Bij deze gesprekken waren naast de gemeente ook de collega-corporatie Viverion, Bouwvereniging Ambt Delden en alle huurdersorganisaties in de Hof van Twente aanwezig.

De algemene hoofddoelstelling van de Woonagenda is het zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woonruimte voor alle doelgroepen. Dit wil de gemeente bereiken door de komende jaren verschillende speerpunten uit te werken. Uitgangspunt bij het opstellen van dit Bod is de “Handreiking Prestatieafspraken” die is opgesteld door Aedes, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Woonbond en de VNG. Volgens deze handreiking is het Bod een overzicht van activiteiten in 2017 die een bijdrage leveren aan het Volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. De handreiking geeft een zestal onderwerpen waarop de corporatie de voorgenomen activiteiten en investeringen inzichtelijk maakt:

- 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- 2 Huisvesting voor doelgroepen
- 3 Nieuwbouw en aankoop van woningen
- 4 Liberalisatie en verkoop
- 5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- 6 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Naast deze zes onderwerpen heeft minister Blok van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrela-

ties een viertal “Prioriteiten Volkshuisvesting” benoemd die in het Bod aan de gemeente moeten worden betrokken. Voor de periode 2016-2019 zijn dit de volgende prioriteiten:

- 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- 2 Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector
- 3 Huisvesten van urgente doelgroepen
- 4 Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen

Nadat het Bod rond 1 juli 2016 aan het college en de huurdersorganisatie is aangeboden zijn in september de gesprekken gestart om te komen tot prestatieafspraken. De gesprekken hebben plaatsgevonden in overleg met alle in de Hof van Twente werkzame huurdersorganisaties en woningcorporaties en de gemeente Hof van Twente. Er is gekozen voor 1 set prestatieafspraken waarin de afspraken met alle woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Hof van Twente zijn vastgelegd. Op 21 november zijn de prestatieafspraken door alle partijen ondertekend en gelden t/m 31 december 2017. Op 30 november 2016 zijn de prestatieafspraken gepresenteerd aan de raadsleden van de gemeente Hof van Twente.

Hoofdpunten uit de prestatieafspraken 2017

Conform artikel 44, tweede lid, van de Woningwet dient in het bestuursverslag een uiteenzetting gegeven te worden over de gemaakte prestatieafspraken. We gaan er vanuit dat we hier spreken over de afspraken die gemaakt zijn voor de komende periode te beginnen in 2017. De hoofdpunten van de prestatieafspraken 2017 zijn de speerpunten uit de Woonagenda van de gemeente Hof van Twente, zijnde kwaliteit en bezit, nieuwbouw en innovatie, wonen, zorg en leefbaarheid en de doelgroepen.

- Het op peil houden van de sociale woningvoorraad
- Het sociale woningbezit aansluiten op de demografische veranderingen
- Het sociale woningbezit betaalbaar houden voor de doelgroep
- Kwaliteit van de te verkopen woningen
- Verwijderen asbest in bestaande woningen
- Een duurzaam sociaal bezit
- Experiment op gebied van duurzaamheid in een buurt of complex ontwikkelen
- Duurzaam wijkbeheer
- Nieuwbouwwoningen bouwen die flexibel in te zetten zijn voor diverse doelgroepen
- Een prettige leefomgeving
- Voldoende huisvesting creëren voor statushouders en urgent woningzoekenden
- Voldoende aanbod van bestaande huurwoningen voor starters
- Het bestaande woningbezit geschikt maken voor ouderen
- Het ondersteunen van senioren bij

het realiseren van woningaanpassingen, verhuiscriteria en de verhuizing.

Bovengenoemde afspraken zijn verder geconcretiseerd naar ‘welke afspraken maken we’ en met welke corporatie en op welk moment is de afspraak gereed.

SAMENWERKING MET ANDERE CORPORATIES

In de gemeente Hof van Twente waren tot 31 december 2016, naast Wonen Delden, nog 2 woningcorporaties actief: Viverion en Bouwvereniging Ambt Delden. Met ingang van 1 januari 2017 is ‘Ambt Delden’ gefuseerd met Viverion. Gezamenlijk overleg van de ‘Hofcorporaties’ heeft onder andere plaats gevonden

op het gebied van taakstelling, opvang statushouders en voortgangsbewaking, opstellen Bod en prestatieafspraken.

Met Viverion zijn meerjarige afspraken gemaakt ten behoeve van de administratieve ondersteuning, waarbij bij ziekte de continuïteit is gewaarborgd.

Deze samenwerking heeft betrekking op de volgende zaken:

- Opstellen jaarrekening
- (cijfermatige deel);
- Opstellen marktwaarde woningbezit;
- Opstellen (meerjaren)begroting (cijfermatige deel);
- Aanleveren gegevens voor periodieke rapportages;
- Invoeren van de dVi en dPi;
- Salarisadministratie.





INTERNE ORGANISATIE

TOELATING EN INSCRIVING

Naam Stichting Wonen Delden
 Adres Langestraat 61b
 Plaats 7491 AB Delden
 Postadres Postbus 105
 7490 AC Delden
 Telefoon 074-376 64 64
 E-mail info@wonendelden.nl
 Website www.wonendelden.nl

Stichting Wonen Delden is ontstaan door de omzetting van Woningbouwvereniging Stad Delden. Deze corporatie is in 1991 ontstaan uit een fusie van de Stichting Nutswoningen en de R.K. Bouwvereniging St. Jozef en is opgericht op 6 december 1918.

Wonen Delden is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor de Veluwe en Twente te Enschede in het Handelsregister d.d. 30 december 2005 onder nr. 06032843. De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 20 december 2016 (zie: website Wonen Delden/Over Wonen Delden/beleidsdocumenten)

RELATIE MET ANDERE RECHTSPERSONEN

- Lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties
- Lid SPW pensioenfonds woningcorporaties
- Lid Arbo-dienst Pantheon
- Lid MKW, vereniging van Midden en Kleine Woningcorporaties
- Lid Regionale Klachtencommissie Twente e.o.
- Lid vereniging WoONTwente
- Lid van VTW (vereniging voor Toezichhouders Woningcorporaties)
- Lid van de Deldense Ondernemersvereniging en MKB Nederland

BESTUUR

Het bestuur van stichting Wonen Delden wordt sinds 16 december 2005 gevormd door de directeur-bestuurder Henny Manrho. De op 25 december 1953 geboren Henny Manrho is sinds 1 mei 2003 in dienst van stichting Wonen Delden.

Functies van de directeur-bestuurder in relatie met de dagelijkse werkzaamheden:

- Woonservicegebied Hof van Twente: lid van de werkgroep Delden;
- Buurtbemiddeling Hof van Twente: Lid van de stuurgroep;
- Lid van het samenwerkingsverband van Hofcorporaties;
- VvE Stadshagen: Voorzitter van de vereniging van eigenaars Stadshagen (hoofdsplitsing);
- VvE Eschtoren: Voorzitter van de VvE Eschtoren (ondersplitsing);
- VvE Parkeerkelder Stadshagen: Voorzitter van de VvE Parkeerkelder (ondersplitsing);
- VvE Noorderhagen: Voorzitter van de VvE van de Vleugel (ondersplitsing);
- VvE Jan Lucaskamp: Voorzitter van de VvE Jan Lucaskamp (ondersplitsing);

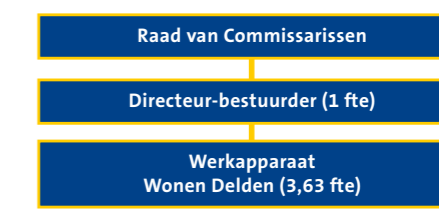
Nevenfuncties:

- Sv Bon Boys Haaksbergen: voorzitter van de stichting Exploitatie Sportpark de Greune in Haaksbergen.
- Bestuurslid/penningmeester van de Hof van Twentse Uitdaging, eindigt op 31 december 2016.
- Deze nevenfuncties hebben de instemming van de Raad van Commissarissen

STRUCTUUR

Op 9 juni 2004 is bij notariële akte Stichting Wonen Delden ontstaan door de omzetting van vereniging (woningbouwvereniging Stad Delden) naar stichting. Op 16 december 2005 is de bestuursstructuur van de stichting gewijzigd. De structuur van de stichting is in onderstaand organigram weergegeven met het aantal fte per ultimo 2016.

ORGANISATIESCHEMA



RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op het bestuur wordt intern toezicht uitgeoefend door de Raad van Commissarissen. Het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk III) geeft inzicht in de activiteiten van de Raad van Commissarissen.

WERKORGANISATIE

Op 31 december 2016 zijn 6 medewerkers in vaste dienst, waarvan 3 fulltime en 3 parttime. Het totale aantal formatieplaatsen op basis van 36 uur per week bedraagt per 31 december 2016: 4,63 fte.

De samenwerking verloopt zeer prettig. De werkzaamheden worden zeer accuraat en professioneel uitgevoerd.

De woonconsulente van Wonen Delden neemt deel aan periodiek overleg met de collega's van Viverion, SSWE Wierden, Goede Woning Rijssen en woningstichting Hellendoorn over zaken met betrekking tot woondiensten. De projectleider vastgoed neemt deel aan het regionale overleg van managers vastgoed en beheer.

KLACHTENCOMMISSIE

Wonen Delden is lid van de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. Deze klachtencommissie behandelt inmiddels klachten van 16 corporaties. Deze samenwerking biedt praktische voordelen, maar draagt ook bij aan de gewenste onafhankelijkheid en deskundigheid. De klachtencommissie heeft in 2016 één klacht namens een huurder van Wonen

Delden in ontvangst genomen. Na tussentijds overleg met de huurder is de zaak niet verder in behandeling genomen. De klachtencommissie voldoet aan de eisen die in de nieuwe Woningwet zijn gesteld.

DIALOOG MET BELANGHEBBENDE PARTNERS

Wonen Delden besteedt steeds meer aandacht aan het aspect 'verantwoord ketenbeheer'. Met name bij nieuwbouw, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud willen we invloed uitoefenen over de wijze waarop onze leveranciers en aannemers omgaan met milieuaspecten en sociaal ondernemerschap. Hoe gaan onze aannemers om met aspecten als zuinig materiaalgebruik, afvalscheiding, verantwoord asbest-verwijderen en energiebesparing. Hoe gaan onze partners om met de belangen van onze huurders. Worden de werkomstandigheden zodanig georganiseerd dat er

voldoende rekening wordt gehouden met de veiligheid van de medewerkers en de huurders? Deze aspecten komen aan de orde bij het nieuwe aanbestedingsbeleid dat in voorbereiding is.

In maart 2016 zijn een groot deel van onze belanghebbende partners uitgenodigd en is hun mening gevraagd omtrent de 'toekomstwaarde' van Wonen Delden. Unaniem waren de partners van mening dat Wonen Delden voldoende waarde en kwaliteit vertegenwoordigt om de komende jaren de volkshuisvesting in Delden te verzorgen.

In september zijn de stakeholders uitgenodigd voor een interview in het kader van de visitatie van Wonen Delden. Het complete rapport is te lezen op de website van Wonen Delden en van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Directeur-bestuurder (m)	1,0 fte
Projectleider vastgoed (m)	1,0 fte
Medewerker financiële administratie (v)	0,72 fte
Woonconsulent (v)	0,78 fte
Invalkracht (v)	0,13 fte
Beheerder	1,0 fte
Totaal fte's werkorganisatie over 2016	4,63 fte

De totale loonsom, inclusief sociale lasten en pensioenpremie bedroeg in 2016 € 292.000. Dit is € 63.067 per fte.

Voor het complex Stadshagen is een beheerder in dienst. De kosten van deze medewerker wordt voor een bedrag van € 40.000 gedekt door de servicekosten die aan de bewoners in rekening worden gebracht. De overige € 12.000 worden geboekt op leefbaarheid. Ter invulling voor de vervallen taken uit het restaurant voert de beheerder schoonmaakwerkzaamheden uit in de wooncomplexen Stadshagen en Peperkampweg.

AUTOMATISERING

Alle processen zijn opgenomen in het primaire systeem van Aareon (vh SG automatisering). Het betreft de Tobias-modules Huur, Verhuur, Financiën, Onderhoud en Projecten. Het contract waarin de licenties en het onderhoud van de pakketten is opgenomen loopt tot en met 2020. De hardware wordt jaarlijks beoordeeld en voor 2017 zal de server uit 2012 vernieuwd worden. Eind 2016 is aan Mazars opdracht verstrekt om de automatiseringsomgeving te testen op cybersecurity. Er is een vulnerability assessment en een penetratietest uitgevoerd op de webapplicaties

en de IT-infrastructuur. De conclusie van de testen was dat de beveiliging op orde is. Enkele zaken zijn tijdens het onderzoek aangepast. In het kader van de Wet Bescherming Persoonsgegevens wordt een plan van aanpak gemaakt om gegevens van onze klanten zo goed mogelijk te beschermen. Gezien de omvang van dit project zoeken we aansluiting bij andere corporaties in WoNTwente-verband. Op 13 oktober 2016 heeft daartoe de eerste bijeenkomst bij Wonen Delden plaatsgevonden.

HUISVESTING

Sedert 1 maart 2009 huurt Wonen Delden een deel van de kantoorruimte van de Rabobank Centraal Twente aan de Langestraat 61b. De huurovereenkomst heeft een looptijd voor 10 jaar en kan met periodes van 5 jaar verlengd worden. De Rabobank heeft de intentie om het kantoor te verkopen. Dat zou kunnen betekenen dat de huurovereenkomst per 1 maart 2019 niet wordt verlengd.

ZIEKTEVERZUIM/ARBO

Het ziekteverzuim is in 2016 gedaald. Het aantal ziekte-uren bedroeg 148. Dit is 2,0 % van het totale aantal werkbare uren. In 2015 bedroeg het ziekteverzuim nog 3,7%.

SCHOLING

In 2016 zijn door de medewerkers de volgende cursussen gevolgd:

- Management follow-up door directeur/bestuurder
- Kennissessie nieuwe Woningwet
- Jaarrekening en Fiscale actualiteiten

- Incasso- en deurwaardersondersteuning
- Inkomensregistratie en passend toewijzen
- Training Buurtbemiddeling
- Pensioenregeling
- Bijeenkomsten Vastgoed Woon
- Beursbezoek aan: Installatiebeurs en vakbeurs Energie

BEDRIJFSHULPVERLENING

Binnen Wonen Delden is één medewerker opgeleid als bedrijfshulpverlener. De BHV-ploeg, waarin ook medewerkers van de Rabobank deelnemen, volgens jaarlijks een herhalingscursus. Zij organiseren zelf de noodzakelijke oefeningen.

ONDERNEMINGSRAAD

Gezien het aantal medewerkers in dienst van Wonen Delden is een personeelsvertegenwoordiging of ondernemingsraad niet van toepassing. Eens per 3 weken houden we een werkoverleg waarin we de planning en de werkzaamheden bespreken.

SOCIALE MEDIA

In 2016 is de website van Wonen Delden geactualiseerd. Door responsive design kan de website ook vanaf de smartphone worden bekeken, zonder dat inzoomen nodig is. Daarnaast maken we gebruik van Facebook. Facebook is een uitstekend hulpmiddel om bijvoorbeeld ons woningaanbod te tonen. Per 31 december 2016 waren er bijna 400 volgers. Deze volgers delen de berichten en we zien dat het aantal keren dat een te verhuren woning wordt bekeken vari-

eert tussen 700 en 3400 keer. Dat heeft weer gevolgen voor het aantal reacties op woningen. Gelijktijdig met de vernieuwing van onze website is de nieuwe website van de huurdersvereniging Delden ontwikkeld. Aangezien er veel zaken voor beide organisaties van toepassing zijn er diverse dwarsverbanden in de gegevens gemaakt om de gebruiker snel van dienst te zijn.

VISITATIE 2016

Elke 4 jaar dient de corporatie zich te laten visiteren door een onafhankelijke gecertificeerde organisatie. Was dit in het verleden een uitvloeisel van de Governancecode, met ingang van 2016 is dit ook wettelijk voorgeschreven in de nieuwe Woningwet. Eerder heeft in 2007 en 2012 een visitatie plaatsgevonden. In samenspraak met de Raad van Commissarissen zijn er een 5-tal organisaties benaderd met het verzoek een offerte in te dienen. Na de selectie is gekozen voor Cognitum. Na een voorbereiding van enkele maanden waarbij veel gegevens zijn aangeleverd aan de visitatoren, hebben op 21 september 2016 de interviews plaatsgevonden met de belanghebbende partners, zijnde de gemeente Hof van Twente, huurdersvereniging Delden, Salut, Carintreggeland/Twinta en JP van den Bentstichting. Het rapport is op 9 december 2016 verschenen. De resultaten waren met een gemiddelde score van 7,5 zeer goed en stemden tot tevredenheid. De bestuurlijke reactie van Wonen Delden is hieronder onverkort weergegeven:

BESTUURLIJKE REACTIE OP DE VISITATIE 2016

Stad Delden, 19 december 2016

Het visitatierapport geeft een beeld van de activiteiten van Wonen Delden in de periode 2012-2016. Sociaal, meedenkend, persoonlijk, ambitieus, ondernemend, transparant waren de meest typerende woorden die onze belanghouders noemden. Treffende woorden waarin wij ons helemaal kunnen vinden. Wij zijn ons er lang niet altijd bewust van. Maar dat betekent niet dat wij niet trots zijn op het resultaat van de visitatie:

• presteren naar opgaven en ambities	7,6
• presteren volgens belanghebbenden	8,1
• presteren naar vermogen	7,3
• governance	7,0

Het betekent een gemiddelde score van 7,5. Dit schitterende resultaat hebben we samen met onze medewerkers en maatschappelijke partners bereikt. Trots zijn op de behaalde resultaten. Dat gaf de visitatiecommissie ons ook aan. We hebben ons verbeterd t.o.v. de vorige visitatie in 2011. We scoorden toen een 7,2. Het doet ons goed dat zowel de gemeente Hof van Twente, maatschappelijke partners en vooral onze huurdersorganisatie een zeer positief oordeel hebben uitgesproken over de prestaties en de communicatie van Wonen Delden. De visitatiecommissie bewondert in haar rapport de mooie vorm in het werken tussen open en transparant communiceren en zelf keuzes maken. Alle medewerkers laten steeds in houding en gedrag zien dat zij de huurder en zijn behoefte centraal stellen.

Het was de 3e keer dat Wonen Delden zich heeft laten visiteren. Een zeer arbeidsintensief en kostbaar traject. Het moment van de visitatie, midden in de transitiewerkzaamheden voor de Woningwet 2015 was niet ideaal. We hebben de gegevens tijdig kunnen aanleveren. De inbreng van onze belanghebbenden vormt een onmisbaar onderdeel voor een goede visitatie. Wij waarderen dat zij tijd en moeite hebben genomen om een bijdrage te leveren aan de input voor de visitatiecommissie.

Henny Manrho	Herman Zwiers
Directeur-bestuurder	voorzitter Raad van Commissarissen



RAPPORTAGE EN RISICOMANAGEMENT

RAPPORTAGES

Iedere 4 maand stellen we een periodieke rapportage op. Deze rapportage bestond in 2016 onder meer uit:

- Algemene beschouwing van de bestuurder
- Strategiedag 2016
- Voortgang plannen, waaronder nieuwbouw Peperkamp
- Wijzigingen t.g.v. Woningwet 2015
- Visitatie 2016
- Bod en prestatieafspraken
- Administratieve ondersteuning Viverion
- Informatiebeveiliging en cybercrime
- Voortgang ondernemingsplandoelstellingen
- Risicomanagement
- Toelichting op de financiële periodieke cijfers.

De periodieke rapportage is een belangrijk instrument voor het kunnen volgen van de prestaties van de organisatie. Dit geldt voor zowel de Raad van Commissarissen als voor het bestuur en werkorganisatie. Ten aanzien van de treasury wordt jaarlijks bij de begroting een treasuryjaarplan opgesteld en voorgelegd aan de directie en aan de Raad van Commissarissen. Belangrijk daarbij is de toets aan het treasurystatuut en de daarin benoemde uitgangspunten en normen.

PE-PUNTENREGISTRATIE

De bestuurder heeft vanaf de invoering per 1 januari 2015 tot ultimo 2016 een totaal van 60,5 PE-punten gehaald. Ultimo 2017 dient het totaal van 108 PE-punten behaald te zijn. In de Aedescode is vastgelegd dat vanaf de invoering

per 1 januari 2015 binnen 3 jaar 108 PE-punten gehaald worden. Aedes heeft een on-line-registratie-systeem waarin de gegevens worden ingevoerd.

ACCOUNTANT

In opdracht van de Raad van Commissarissen (RvC) controleert de accountant de jaarstukken. Met ingang van de jaarstukken 2016 zal Mazars de accountantscontrole op zich nemen na een aanbestedingstraject. De bevindingen van de controlewerkzaamheden worden samen met het accountantsverslag besproken met de directie en de Raad van Commissarissen; waarna de RvC een besluit neemt over de goedkeuring van de jaarstukken en het dechargeren van het bestuur. Verder voert de accountant jaarlijks een zogenaamde interim-controle uit. Deze interim-controle heeft in oktober 2016 plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze controle en de aangeleverde stukken heeft Mazars een managementletter opgesteld, die ter informatie naar de RvC is gezonden. De accountant verricht een controle bij de Verantwoordingsinformatie (dVi). De uitkomsten van deze controle worden in een assurance-rapport vastgelegd en ter beschikking gesteld aan de ILT/Autoriteit woningcorporatie. Jaarlijks worden diverse rapportages (dPi, dVi, derivatenverklaringen) beschikbaar gesteld aan de ILT/Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Op basis van dergelijke rapportages kunnen deze instanties zich een oordeel vormen over het beleid, de volkshuisvestelijke en financiële prestaties en de compliance van Wonen Delden.

RISICOMANAGEMENT

Wat is risicomanagement? Het kan worden omschreven als een proces gericht op het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de corporatie. Deze risico's dienen zodanig beheerst te worden dat er een redelijke zekerheid bestaat ten aanzien van het behalen van de doelstellingen van Wonen Delden. Hoe beter het risicomanagement is ontwikkeld hoe beter de corporatie in staat is haar doelstellingen te realiseren.

BELANGRIJKSTE AANDACHTGEBIEDEN

De doelstellingen en risico's zijn in een beheersingsraamwerk schematisch in beeld gebracht. Dit overzicht wordt intern gebruikt om de doelen en risico's die met elkaar zijn verbonden goed in beeld te houden en periodiek te actualiseren. De belangrijkste risico's uit de risico-inventarisatie worden in de periodieke rapportage (4 maandelijks aan de RvC) nader onder de loep genomen. Dat betrof in 2016 de volgende aandachtsgebieden:

1 Organisatie

In 2018 vertrekken de directeur-bestuurder en de financiële medewerker.

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?

RvC gaat tijdig onderzoeken op welke wijze de personele invulling kan worden gerealiseerd.

2 Implementatie nieuwe Woningwet

De implementatie van de nieuwe Woningwet is tijdrovend en ingewikkeld. Het vergt een strakke planning.

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?

Voor zover noodzakelijk wordt externe ondersteuning ingeroepen. We maken zoveel mogelijk gebruik van de handboeken van Aedes en VTW. De deadlines voor de indiening van de statuten en reglementen zijn gehaald. De procedure voor het scheidingsvoorstel ligt op schema.

3 Marktomstandigheden

Door vertrekoverschot van met name jongeren 'ontgroent' Delden. Dat kan op termijn ten koste gaan van de leefbaarheid en voorzieningenniveau.

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?

Wonen Delden gaat letterlijk met de jongeren om tafel zitten om de problematiek te bespreken. Samen met Viverion wordt een woningmarktonderzoek gehouden om de woningbehoefte te actualiseren.

4 Marktomstandigheden en de beschikbare budgetten en levertijden

Offertes en aanbestedingen zijn afhankelijk van de marktomstandigheden. Het aantrekken van de economie en vraag naar bouwproducten heeft een prijsopdrijvend effect. Gevolgen kunnen zijn hogere prijzen en langere levertijden. Voor 2017 is het een gegeven met als mogelijk gevolg een stijging van de onderhoudskosten.

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?

Voor de begroting 2018 zal hier rekening mee worden gehouden.

5 Venootschapsbelasting

Wonen Delden heeft een onderhoudsvoorziening gevormd. Het houdt in dat een woningcorporatie kosten naar voren haalt voor toekomstig onderhoud aan woningen. De corporatie mag dat bedrag aftrekken van de fiscale winst en betaalt dus uiteindelijk minder vennootschapsbelasting. Wonen Delden neemt deel aan een uitgebreid boekenonderzoek door de Belastingdienst bij diverse corporaties. De corporaties lopen het risico dat de voorziening onderhoud of de hoogte ervan in twijfel wordt getrokken. Dat betekent een extra last.

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?

Samen met de fiscaal adviseur aantonen dat de voorziening reëel is.

6 Cybercrime en Informatiebeveiliging

Deze vorm van criminaliteit blijft aandacht vragen. De Wet Bescherming Persoonsgegevens stelt eisen aan de corporatie m.b.t. de beveiliging en gebruik van persoonsgegevens.

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?

Er wordt een check en risicoanalyse gemaakt door een extern bedrijf en er worden organisatorische maatregelen ingevoerd om gegevens goed te beschermen.

DOELEN VOOR 2016

In onderstaand overzicht ziet u de stand van zaken van de gestelde doelen voor 2016. Er zijn 36 doelen benoemd die uit het ondernemingsplan komen. Deze doelstellingen zijn voorzien van kritische succesfactoren en de risico's bij het niet behalen van de doelstellingen. De score: 16 doelen gehaald. 15 doelen zijn begin 2017 afgerond of zijn niet gehaald omdat nader onderzoek noodzakelijk is, 5 doelen zijn afgerond maar het beoogde resultaat is niet gehaald.

Van deze laatste niet gehaalde doelstellingen is het volgende te zeggen:

- 'Verkoop van 3 bestaande woningen' is niet gehaald omdat bij de prestatieafspraken nadere afspraken zijn gemaakt om geen woningen te verkopen om de slaagkans van woningzoekenden niet kleiner te maken.
- Keuzemogelijkheden bij keukenvervanging vergroten is niet gehaald. Veel huurders haken bij keukenvervanging af omdat er moet worden bijbetaald als er sprake is van uitbreiding. Nader onderzoek vereist.
- Rapportage naar RvC in de vorm van een dashboard met grafieken is niet gerealiseerd. Wordt cijfermatig aangeleverd.
- Rapportages binnen 6 weken naar RvC na afloop periode is niet gerealiseerd.
- Planmatig onderhoud is niet voor 90% gerealiseerd doordat de levertijden in de tweede helft van 2016 door de aantrekkende markt sterk zijn vergroot.

II VOLKSHUIS VESTINGS VERSLAG 2016

RAPPORTAGE EN RISICOMANAGEMENT

ALGEMEEN

Stichting Wonen Delden is een toegelaten instelling. Ze stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur verklaart dat de beschikbare middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

In dit volkshuisvestingsverslag wordt verder aandacht besteed aan:

- 1 **Beschikbaarheid en woningkwaliteit**
- 2 **Betaalbaarheid en woningtoewijzing**
- 3 **De leefbaarheid van de woonomgeving**
- 4 **Huurdersparticipatie**
- 5 **Wonen en zorg**
- 6 **Financiële continuïteit**





BESCHIKBAARHEID EN WONINGKWALITEIT

HET HUIDIGE WONINGBESTAND

Het woningbestand is op 31 december 2016 als volgt samengesteld:

ONTWIKKELING VOORRAAD

Nieuwbouw Peperkamp

Op het bouwterrein Peperkampweg, waar het vroegere kantorencomplex van Wonen Delden, de brandweerkazerne, de gemeentewerf van de voormalige gemeente Stad Delden en het appartementengebouw Pluimershof in 2014 zijn gesloopt, is het nieuwbouwplan op 13 april 2015 van start gegaan. Architectenbureau Peters & Lammerink heeft de

nieuwbouwplannen voor 30 seniorenappartementen en 22 appartementen voor jongeren met een beperking waarvan 1 woning is ingericht is als inloop/zorgpost ontwikkeld. Na een langdurige bestemmingsplanprocedure konden de Deldense aannemers Lammersen/Droste en installatiebedrijf ten Dam in 2015 van start gaan. Eind april 2016 is het complex opgeleverd. Bij begin van de bouw waren alle woningen toegewezen en geaccepteerd.

In 2016 is een investering gedaan van € 2.528.693,-. De stichtingskosten (vanaf 2003) bedragen totaal € 7,3 miljoen. Bij de start van de bouw is gerekend op een budget van € 7.852.000. De bouwwerk-

zaamheden zijn derhalve ruim binnen de begrote kosten gebleven. Tijdens de bouw is de begrote post 'onvoorzien' niet aangesproken. De zogenaamde onrendabele investering bedroeg € 2.171.000 voor het project.

De woningen van het nieuwbouwproject worden 'passend' toegewezen. In het plan Peperkamp komen alleen 1- en 2- persoons huishoudens te wonen. De maximaal toelaatbare huurprijs komt volgens de regeling 'passend toewijzen' op € 586,68. De gemiddelde huurprijs bedroeg per 1 mei 2016: € 575,92. De huurprijzen variëren van € 565 tot € 610.

VERKOOP BESTAAND BEZIT

In 2016 zijn geen woningen verkocht. In het kader van de prestatieafspraken 2016 met de gemeente Hof van Twente en de Huurdersvereniging Delden is besloten om voorlopig geen huurwoningen te verkopen, met de bedoeling voldoende woningen voor onze woningzoekenden beschikbaar te houden. Dit is ingegeven door de druk op de woningmarkt door de instroom van statushouders. Voor 2017 is het besluit verlengd. Dit besluit is aan de bewoners van de voor 'verkoop gelabelde woningen' schriftelijk medegedeeld. Tevens is aangegeven dat zodra het besluit om te gaan verkopen weer is genomen, het verkoopbeleid wordt herzien en opnieuw wordt vastgesteld. Ook wordt dan bepaald welke woningen voor verkoop in aanmerking komen.

Ultimo 2016 zijn 28 bestaande woningen (incl. niet verkochte koopwoningen in de Stadshagen) in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) gela-

beld. De totale boekwaarde van deze woningen bedraagt €2.714.000. De totale WOZ-waarde (1-1-2016) van de gelabelde woningen bedraagt € 4.718.000.

OVERIGE VERHUUREENHEDEN

Per 31 december 2016 worden de volgende ruimtes verhuurd/beschikbaar gesteld aan instellingen met een maatschappelijke functie:

- 1 Carintreggeland: Grand-café/restaurant In de Hagen aan de Stadshagen 201. In het kader van de te sluiten samenwerkingsovereenkomst met Carintreggeland en de JP van den Bentstichting is er voor gekozen om het vastgoed en de inrichting om beschikbaar te stellen aan de beide samenwerkingspartners. De huurder van de ruimte is de bijdrage van Wonen Delden aan de leefbaarheid;
- 2 Bibliotheek Hof van Twente, locatie Delden gelegen aan de Stadshagen 200 (begane grond Eschtoren).
- 3 Thuiszorgafdeling Carintreggeland:

- Kantoor/zorgpost, Stadshagen 318;
- 4 Fysiotherapie Delden: Fysiotherapie-ruimte t.b.v. bewoners Stadshagen, Stadshagen 328;
- 5 Carintreggeland/ Twinta: Dagbehandeling/ontmoetingsruimte de Bijenkorf, Langestraat 70;
- 6 JP van den Bent en 20 bewoners: Inloopwoonkamer/zorgpost t.b.v. woongroep jongeren met een beperking aan de Peperkampweg 28-04 en een tijdelijk kantoor in Peperkampweg 28-15.

STRATEGISCH VOORRAADBELEID

Eind 2014 heeft Wonen Delden haar nieuwe ondernemingsplan vastgesteld waarbij is zoveel mogelijk rekening werd gehouden met de verwachte regelgeving van de nieuwe Woningwet. In het ondernemingsplan zijn doelen vastgelegd die hun uitwerking moeten krijgen in de vastgoedportefeuille. In 2015 is het strategisch voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd. Onderzocht is of onze voorraad voldoende kwaliteit heeft en

passend is om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag vanuit de markt. In het strategisch voorraadbeleid hebben we de wensportefeuille en de andere doelen op complex- en perceelniveau nader bepaald.

Portefeuillestrategie

Op basis van de uitkomsten van de marktanalyse, uitgevoerd in het kader van het ondernemingsplan en het gemeentelijke woonwensenonderzoek, is bepaald wat de gewenste omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille van Wonen Delden in 2040 zou moeten zijn. Dat wil zeggen welke aantallen en soort woningen zijn de komende jaren nodig om aan de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voorzien.

In de Woningwet 2015 is bepaald dat woningcorporaties zich moeten beperken tot de kerntaak, derhalve worden geen activiteiten meer ontwikkeld op het gebied van de koopwoningenmarkt en op de markt van de vrijesector huur. Dit is voorbehouden aan marktpartijen. In de SVB-beleidsnotitie is op de vraag naar deze sectoren niet meer ingegaan.

Om vast te stellen in hoeverre het bestaande woningaanbod van Wonen Delden past binnen de gewenste woningportefeuille is een portfolio-analyse uitgevoerd. Met behulp van deze analyse is de (markt)kwaliteit van het woningaanbod op complexniveau in beeld gebracht. De kwaliteit is beoordeeld aan de hand van woon- en bouwtechnische en financiële kwaliteitsaspecten. Hierbij zijn ook de energetische kwaliteitsaspecten betrokken, evenals de wws-punten.

Aantal woningen:	Totaal 2015	Toevoeging 2016	Verkoop 2016	Andere bestemming 2016	Totaal ultimo 2014
Voor 1945	15				15
1945-1968	239				239
1969-1975	171				171
1976-1991	173				173
1991-heden	131	52		-1	182
Totaal	729	52		-1	780

Tabel 1: Aantallen woningen. Bron: Wonen Delden

Verdeling in woningtypes:	Totaal 2015	Toevoeging 2016	Verkoop 2015	Andere bestemming 2015	Totaal ultimo 2014
Eengezinswoning	515				515
Etage zonder lift b.g.g.	33				33
Etage zonder lift verdieping	33				33
Appartement met lift	128	52		-1	179
Senioren grondgebonden	20				20
Totaal	729	52		-1	780

Tabel 2: Verdeling woningen per woningtype. Bron: Wonen Delden

Maatschappelijk vastgoed en garages	Totaal 2015	Toevoeging 2016	Vervallen 2016	Totaal ultimo 2016
Bibliotheek Stadshagen 200	1			1
Restaurant In de Hagen Stadshagen 201	1			1
Dagbehandeling Langestraat 70	1			1
Zorgpost Stadshagen 318	1			1
Fysioruimte Stadshagen 328	1			1
Jan Lucaskamp 50 (voormalig kantoor), nu berging voor complex 24	1		-1	0
Autoboxen	34			34
Parkeerplaats parkeerkelder Stadshagen	9	1		10

Tabel 3: Overzicht MOG en garages. Bron: Wonen Delden

De verschillende strategiekeuzes zijn financieel getoetst. In de eerste plaats op de effecten op de woningportefeuille. In de tweede plaats op de financiële effecten op de kasstromen en op de gehele bedrijfseconomische positie van Wonen Delden.

Huurklasse-opbouw en wensportefeuille		
Huurklasse	Huidig aantal	Wensportefeuille
Klasse goedkoop t/m € 403,06	108	150
Klasse betaalbaar t/m € 618,24	552	375
Klasse duur t/m € 710,68	86	100
Vrije sector > € 710,68	34	32
totaal	780	657

Tabel 4 Wensportefeuille 2040 uit beleidsnotitie SVB

In totaal geeft de wensportefeuille minder woningen dan de huidige woningvoorraad. De kernvoorraad zou tot het jaar 2040 met 123 woningen kunnen verminderen. Dat is een vermindering van 5 woningen per jaar.

Als er krimp optreedt, zullen de grondgebonden huurwoningen als eerste met leegstand te kampen krijgen. Om leegstand voortijdig te voorkomen zou een deel van de kernvoorraad verkocht kunnen worden. Zodoende wordt ook de extra vraag naar koopwoningen bedient. Deze woningen moeten dan wel aansluiten bij de vraag, dus woningen van voldoende grootte en kwaliteit. In termen van de sector: de woningen met de hoogste wws-punten. Dat zijn ook de woningen die voor de doelgroep van beleid de komende jaren onbereikbaar

worden als deze niet worden afgetopt. Omdat de komende jaren de vraag naar huurwoningen nog onverminderd hoog is en de speciale doelgroep statushouders een blijvend beroep zal doen op onze voorraad is vooralsnog besloten de verkoop te beperken tot 3 woningen per jaar en in 2016 en 2017 geen woningen te verkopen. Eind 2016 is samen met Viverion aan Companen opdracht gegeven de woningmarkt in de gemeente Hof van Twente en de individuele kernen nader te onderzoeken. In het voorjaar van 2017 zijn de gegevens daarover bekend en worden verwerkt in een actualisatie van de wensportefeuille.

In het Strategisch Voorraadbeleid zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het streefhuurpercentage voor woningen is vastgesteld op 65% van de maximale huur.
- Bij verhuur wordt de aftoppingsgrens van € 710,68 (prijspeil 2016) gehanteerd. Mochten woningen boven de huurtoeslaggrens komen, dan worden deze huren afgetopt beneden deze grens.
- 80% van de vrijkomende woningen moeten worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 35.739 (per 1 januari 2016).
- 90% van de vrijkomende woningen moeten worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 39.874 (per 1 januari 2016)
- Hiermee voldoet Wonen Delden aan het beleid waarbij ze urgentie, herstructurering en leegstand laat meewegen.
- Vrijkomende huurwoningen die verhuurd worden aan huurders met recht op huurtoeslag moeten voor 95% passend worden toegewezen.

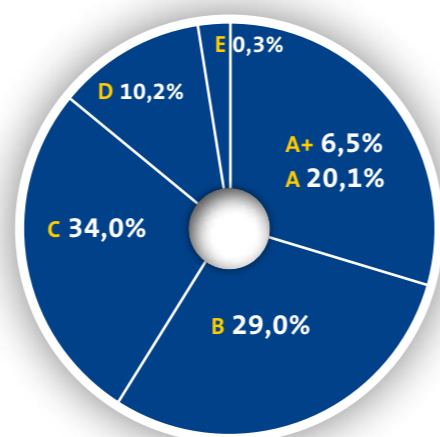
WONINGKWALITEIT

Duurzaamheid energielabels

Wonen Delden heeft in 2016 de doelstelling in het kader van het Energieakkoord gerealiseerd. Een gemiddeld B-label is het doel dat in 2020 gehaald zou moeten zijn. Deze doelstelling is al in de loop van 2016 bereikt.

Jaarlijks worden de energielabels van onze woningen die door het automatiseringsbedrijf Delto Bv worden verwerkt in onze administratie ook doorgegeven aan landelijke database van Aedes, genaamd SHAERE, die ze op haar beurt verwerkt in de landelijke barometer. De volgende grafiek geeft aan dat Wonen Delden zeer goed scoort op gebied van energiebesparing.

ENERGIELABELS PER 31 DECEMBER 2016



Grafiek 1 Energielabels per 31 december 2016, bron Delto BV

Met ingang van 1 januari 2015 is een nieuw systeem ingevoerd op gebied van de labeling. De lettercombinatie wordt



verlaten en daar komt de Energie-index (EI-index) voor in de plaats. De komende jaren worden deze twee systemen door elkaar gebruikt. Op 31 december 2016 was de gemiddelde energie-index 1,29 (B-label) en daarmee de grens naar het B-label (1,31) gepasseerd. Ruim 89,6% van het woningbestand van Wonen Delden bezat een groen energielabel (A, B of C).

Asbest

In de meerjarenbegroting is het verwijderen van asbesthoudende bouwmaterialen opgenomen. Het streven is om uiterlijk 2018 alle zichtbare asbestmaterialen te verwijderen. De afgelopen jaren zijn alle woningen die een groot onderhoudsbeurt hebben gekregen, geïnventariseerd en asbestvrij gemaakt.

In 2016 is in de volgende woningen asbest gesaneerd:

- verwijderen asbest plaat oude cv ketel in Merelstraat 3
- asbesthoudende riolering in Marij-

kestraat 15, 26, 44 en 49, Sint Annabrinkstraat 49 en 50, Bernhardstraat 86, Wilhelminastraat 23

- restanten asbest in bergingen Reigerstraat 22/22A, 24/24A, 40/40A

De kosten van het verwijderen van asbesthoudende materialen zijn aanzienlijk, in 2016 bedroegen deze € 40.647.

In 2016 zijn 77 woningen onderzocht op asbesthoudende materialen. Er is in 26 woningen asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Tijdens het geplande grootonderhoud zal hiervan bij 16 woningen het asbest worden gesaneerd, het overige zal worden opgenomen in het asbestplan.

De integrale inventarisatie van het asbest betekent dat er nog in 112 woningen asbest verwijderd moet worden (dit betreft zowel zichtbaar asbest als asbestriolering en dergelijke). De werkzaamheden zijn financieel doorgerekend en verwerkt in de meerjarenbegroting.

DAGELIJKS ONDERHOUD

Het dagelijks onderhoud, dat ten laste komt van de exploitatie, is onder te verdelen in werkzaamheden op basis van reparatieverzoeken, contractonderhoud en mutatieonderhoud. In 2016 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud in totaal € 521.000. Begroot was € 475.000.

Het bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

- € 209.000 voor reparatieverzoeken (inclusief € 43.000,- voor sanering asbest bij mutatie en dagelijks onderhoud).
- € 97.000 voor contractonderhoud centrale verwarming, liften en automatische deuren;
- € 92.000 voor mutatieonderhoud;
- € 123.000 uitgaven VvE's in de Stadshagen.

Als we de uitgaven van asbestsanering in mindering brengen op reparatieverzoeken door de huurder vertonen de uitgaven de laatste jaren een wisselend

beeld: In 2016 € 165.848, in 2015: € 141.318 in 2014: € 100.298, in 2013 € 191.146).

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2016: 665 (in 2015: 528, in 2014: 517 in 2013: 780). De uitgaven per reparatieverzoek bedroegen gemiddeld: € 249 (in 2015 € 267, in 2014 € 194).

Contractonderhoud

De werkzaamheden aan de centrale verwarming en warmwatervoorzieningen zijn op basis van een contract uitbesteed aan GEAS Energiewacht. De reparatieverzoeken naar aanleiding van het contractonderhoud zijn niet verwerkt in de cijfers van de reparatieverzoeken die hierboven vermeld staan. De reparaties worden door de bewoners rechtstreeks gemeld aan de GEAS. Daarnaast wordt eens per 18 maanden preventief onderhoud gepleegd. Naast de vaste contractkosten per installatie worden bij reparatie alleen de materiaalkosten



in rekening gebracht. De kosten van het GEAS-contract zijn in 2016: € 69.021 (in 2015 €56.723, in 2014: € 61.767, in 2013: € 56.886, in 2012: € 67.295, in 2011: € 72.082).

Andere onderhoudscontracten zijn liftonderhoud, brandmeldinstallaties, automatische deuren.

Mutatieonderhoud

In dit verslagjaar zijn 55 woningen vrijgekomen en zijn 50 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiekosten zijn zeer afhankelijk van het bouwjaar, van het type woning en van wijze waarop de woning is bewoond/ aangepast door de vertrekkende bewoner. De kosten wisselen jaarlijks sterk en bedroegen in 2016 € 198.915 ten opzichte van een begroot bedrag van € 118.000, (in 2015 bedroegen de kosten: € 171.737 in 2014 € 70.891, in 2013 € 61.901, in 2012: € 67.392, in 2011: € 184.487, in 2010 € 136.809, in 2009 € 297.827).

De sterke stijging van 2016 wordt veroorzaakt door de leeftijd en kwaliteit van de vrijkomende woningen. In deze woningen zijn vrij veel plafonds en vloeren vervangen, stucwerk bij niet meer in gebruik zijnde schoorsteenkanalen in de woonkamer en asbest-rioolbuizen onder de vloer vervangen. Woningen met houten woonkamervloeren in de Marijkestraat zijn, na een geslaagde proef in 2015, nu voorzien van nieuwe isolerende vloeren na verwijdering van de aanwezige asbestrioolleidingen. Het verwijderen van asbestriolerings en het aanbrengen van geïsoleerde vloeren wordt ook uitgevoerd bij de overige toekomstige mutatiwoningen in de Koningsbuurt. De kosten van deze werk-

zaamheden bedragen ongeveer € 8.000 per woning. Door de huurharmonisatie bij mutatie wordt deze investering terugverdiend. In 2016 zijn voor € 107.652 mutatiekosten als planmatig onderhoud verantwoord (in 2015 € 107.388, in 2014 € 55.781, 2013 € 74.113). De volgende planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiwoningen uitgevoerd:

- 2 badkamers;
- 2 toiletten;
- 10 keukens;
- 4 woningen plafonds in 14 woonvertrekken;
- 6 woningen waarin asbesthoudende riolerings verwijderd en een geïsoleerde vloer is aangebracht.

VvE-beheer Stadshagen

De onderhoud- en beheerkosten van de Stadshagen komen ten laste van de exploitatie van respectievelijk VvE Stadshagen, VvE Eschtoren en VvE Parkeerkelder. Het betreft 69 appartementen in de Stadshagen (Vleugel 35 appartementen, Eschtoren 33 appartementen en Stadstoren 1 appartement). De reservering die we doen ten behoeve van de meerjarenonderhoudsbegroting voor dit complex, hebben we ondergebracht bij dagelijks onderhoud. De servicekosten en-inkomsten voor de Stadshagen worden, in tegenstelling tot de begroting, niet opgenomen bij de uitgaven en inkomsten bij de servicekosten. We volgen de lijn zoals in 2014 is ingezet. Het administratiekantoor Acsenzo zal met ingang van 2016 zover mogelijk alle uitgaven en inkomsten betrekking op de VvE's administreren en de facturering van de uitgaven en de inning van de VvE-bijdragen uitvoeren.

SERVICEABONNEMENT KLEIN ONDERHOUD

Wonen Delden verzorgt een extra service aan haar klanten door huurdersonderhoud te verrichten. De abonnementskosten hiervoor bedragen € 4,20 per maand (inclusief BTW) voor een grondgebonden woning en € 2,10 (inclusief BTW) voor een appartement. Dit is een met BTW-belaste activiteit. De BTW over de inkomsten wordt afgedragen. De BTW over de ontvangen facturen wordt hierop in mindering gebracht. Eind 2016 maakten 714 huurders gebruik van het serviceabonnement klein onderhoud. De kosten voor dit huurdersonderhoud bedroegen in 2016 € 21.503 (in 2015 € 24.970, in 2014 € 21.522, in 2013 totaal € 24.708). Er zijn 190 werkbonden gemaakt. De opbrengsten van het servicefonds bedroegen over 2015 € 25.724, in lijn met voorgaande jaren. De maandelijkse bijdrage is sedert 2012 niet aangepast, omdat deze dekkend is.

PLANMATIG ONDERHOUD

In 2016 is voor € 700.000 aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit betrof de volgende werkzaamheden:

- Buitenschilderwerk en vervangen plaatselijk houtrot aan:
 - 46 woningen Bernhardstraat/ Wilhelminastraat/Julianastraat
 - 26 woningen Beatrixstraat
 - 8 woningen de Reigerstraat
 - 5 woningen Noordwal
 - 8 woningen Wethouder Bloemenstraat;
- Cv-ketel vervangen in 37 woningen in verschillende complexen;
- Vervangen voegwerk, herstellen scheurvorming gevelmetselwerk aan:
 - 46 woningen Bernhardstraat/ Wilhelminastraat/Julianastraat
 - 26 woningen Beatrixstraat
 - 8 woningen de Reigerstraat
 - 5 woningen Noordwal
 - 8 woningen Wethouder Bloemenstraat;
- Gevelreiniging 18 woningen Rauwland
- Aanbrengen inbraakwerend hang en sluitwerk 24 woningen
- Reinigen kunststof kozijnen en hang en sluitwerk 15 woningen Morsweg
- Asbestinventarisatie 77 woningen.
- Camera inspectie buitenriolerings 78 woningen;
- Vernieuwen van de riolerings, bergingen en erfafscheidingen de Reigerstraat

Voor bovenstaande onderdelen was een bedrag begroot van € 512.000 ten opzichte van € 700.000 aan uitgaven. De overschrijding is veroorzaakt door:

- 1 Onvoorziene werkzaamheden en meer-werkzaamheden in achtertuinen van de Reigerstraat. (Het opruimen van de achtertuinen leverde veel verrassingen op in de vorm van asbesthoudende bouwmaterialen in de grond, verborgen zaken die in de grond waren achter gebleven zoals putten en vijvers en het verwijderen van alle planten, struiken en bomen. De meeste bewoners gaven de voorkeur aan meer bestrating en minder groen).
- 2 Meer werkzaamheden in mutatiwoningen, die niet voor 2016, maar later waren begroot. (Als we tijdens

de uitvoering van mutatieonderhoud ook werkzaamheden uitvoeren die zijn opgenomen in de meerjarenplanning onder planmatig onderhoud, dan boeken we de onderhoudskosten als planmatig onderhoud. In 2016 is er bij 6 woningen de asbesthoudende riolerings verwijderd en is er een geïsoleerde vloer aangebracht de gemiddelde kosten hiervan bedrag € 8.000 per woning).

3 Aanbestedingsbedragen lopen op en we zien een prijsstijging door marktomstandigheden.

De renovatie van renovatie 6 keukens, 22 badkamers, 23 toiletten, 14 dakkapellen, asbestsanering van 12 bergingen te Delden is in 2016 voorbereid en aanbesteed. Na aanbesteding is gebleken dat door sterk opgelopen levertijden op materialen en de beschikbaarheid van personeel geen uitvoering in 2016 mogelijk was. Start werkzaamheden is januari 2017. Deze werkzaamheden zijn voor een bedrag van € 440.000 aanbesteed en is als opdracht verstrekt de aannemer Oude Wolbers en installateur te Dam. Voor dit onderdeel was € 461.000 begroot. Voor het pilotproject 6 woningen 't Reef was een bedrag van € 225.000 opgenomen in de begroting planmatig onderhoud. Gezien de NOM-doelstelling was een bedrag van € 288.000 begroot als investering gedekt door een huurverhoging ter hoogte van de energiekosten t.b.v. het wonen. Resumerend zijn de uitgaven 2016 en de te verwachten uitgestelde uitgaven (uit te voeren in 2017) voor een totaal bedrag € 1.365.000 hoger dan de begroting van € 1.198.000.



BETAALBAARHEID EN WONINGTOEWIJZING

GROOT ONDERHOUD WONINGVERBETERINGEN

Onder groot onderhoud/woningverbeteringen verstaan we de werkzaamheden die rond het vijfendertigste levensjaar van de woningen nodig zijn, zoals gelijktijdige vernieuwing van kozijnen, daken en goten. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de huidige eisen uit het Bouwbesluit en worden duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Deze werkzaamheden worden per complex gepland en uitgevoerd.

‘Nul-op-de-meter-woning’

Eind 2015 heeft WoONTwente en Pioneering onderzocht of er in Twente mogelijkheden zijn voor ‘nul-op-de-meter-woningen’(NoM-woning). WoONTwente en Pioneering hebben de intentie om de komende 500 NOM-woningen te realiseren in Twente. Het project wordt begeleid door Pioneering en de corporaties leveren deelnemers voor verschillende werkgroepen om dit project op te starten en uit te werken. De onderlinge ervaringen worden daardoor uitgewisseld. Wonen Delden heeft voor dit project de 6 woningen aan 't Reef aangemeld.

Wat is een NoM-woning? Een NoM-woning levert evenveel energie op als nodig is voor de verwarming en warmwatervoorziening van het huishouden. Bij dit duurzaamheidsconcept worden duurzaamheidsmaatregelen gefinancierd uit de maandelijkse energiekosten die de huurder betaald aan de energiemaatschappij. Daardoor blijven de energielasten voor de bewoner gelijk. De NOM-regeling kent een wettelijke basis en de financiering is ook wettelijk vastgelegd door middel van de energieprestatievergoeding (EPV). Deze EPV-regeling is in de loop van 2016 in de wet opgenomen.

Met ondersteuning van een stagiair en Pioneering zijn verschillende businesscases doorgerekend voor deze pilot. Uit de berekeningen is gebleken dat deze woningen niet kunnen voldoen aan de voorwaarden van een NOM-woning. Het project is inmiddels doorgeschoven naar 2017 en wordt verder voorbereid en met de bewoners besproken.

Er wordt onderzocht hoe de 6 woningen op 't Reef als bijna energie neutraal gebouw(BENG) kan worden uitgevoerd.

Woningverbeteringen

Woningverbeteringen voert Wonen Delden uit op verzoek van de huurder. De huurprijs wordt dan aangepast door middel van een kostendekkende huurprijsverhoging.

In onderstaand overzicht is per onderdeel aangegeven welke werkzaamheden op verzoek van individuele bewoners zijn uitgevoerd:

De totale uitgaven voor de individuele verbeteringen bedroegen € 65.000 en zijn geactiveerd. Deze kosten zijn via een huurverhoging doorberekend aan de huurder.

Woningaanpassingen in het kader van de WMO

In 2016 zijn 3 aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de WMO. Het totaalbedrag aan woningaanpassingen bedroeg € 66.270. Van deze aanvragen zijn er twee gehonoreerd en voor een bedrag van € 47.770 deels vergoed door de gemeente Hof van Twente.

ONDERNEMINGSPLAN

Het bouwen, verhuren en beheren van woningen is de kerntaak van Wonen Delden. Daarbij wordt vooral aandacht gegeven aan mensen die minder goed in staat zijn om zelf in hun huisvesting te voorzien. Met name starters, gehandicapten, senioren en statushouders behoren tot de doelgroep. Eind 2014 is het ondernemingsplan vernieuwd en in 2015 is het strategisch voorraadbeleid naar aanleiding daarvan herzien. Bij het opstellen van het ondernemingsplan en de begroting van 2016 is er voor gekozen om betaalbaarheid van de woningen prioriteit te geven. Betaalbaar in de zin van draagbare woonlasten waarin rekening is gehouden met zowel huur- als energielasten. In ons ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid hebben we onze doelstelling verwoord om tenminste 75% van ons woningbestand betaalbaar (huurprijs t/m € 628,76) te houden. Dat kunnen we realiseren door bij mutatie het streefhuurpercentage te verlagen naar 65% van de maximale huur.

In de meerjarenbegroting is uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid voor de komende jaren. Omdat onze doelgroep al jaren is geconfronteerd met lastenverzwaringen en de huurprijzen de laatste jaren sterk zijn gestegen is er voor gekozen om terughoudend te zijn met de jaarlijkse huurstijgingen.

HUURVERHOOGING 2016

De overheid heeft in de wetgeving aangegeven dat de maximale huurstijging per 1 juli 2016 1,5% boven het inflatieniveau mag liggen. De inflatie bedraagt 0,6%. Na overleg met de huurdersorga-

nisatie is besloten de huurprijsstijging per 1 juli 2016 vast te stellen op 0,6%. Wonen Delden is door haar kostenbewuste exploitatie met lage bedrijfslasten in staat gebleken ondanks de zware heffingen van de overheid positieve exploitatieresultaten te behalen en daardoor kan de huur met dit geringe percentage verhoogd worden. De Huurdersvereniging had geadviseerd de huurverhoging geheel te laten vervallen. Het bestuur heeft dit verzoek om meerdere redenen niet gehonoreerd. Vooral impact van het passend toewijzen zijn nog niet voldoende in beeld.

BEZWAARSCHRIFTEN

Vóór 1 juli 2016 is één verzoek binnengekomen om de huurprijs niet te verhogen. In overleg met de huurder is dit bezwaar ingetrokken.

HUURHARMONISATIE EN PASSENDHEIDSTOETS

Bij nieuwe verhuringen in 2016 is de huur naar de streefhuur opgetrokken. Deze streefhuur is conform de uitgangspunten in het ondernemingsplan verlaagd naar 65% van de maximale huur. Per 1 januari 2016 dienen woningcorporaties de woningen die zij verhuren aan huurders die recht hebben op huurtoeslag passend toe te wijzen. Dat betekent dat alleenstaande woningzoekenden met een inkomen van minder dan € 22.100 en meerpersoonhuishoudens met een inkomen lager dan € 30.000 een passende huur geboden moet worden. Deze passende huur bedraagt voor 1- en 2-persoonshuishoudens maximaal € 586,68 en voor 3 of meerpersoons-

huishoudens maximaal € 628,78. Om te voorkomen dat deze huurders alleen voor de goedkope en betaalbare vrijkomende woningen in aanmerking komen wil Wonen Delden zoveel mogelijk van haar vrijkomende woningen aan alle woningzoekenden aanbieden. Dat betekent dat ook woningen in de klasse ‘duur’ aangeboden worden aan deze groep woningzoekenden. Wonen Delden zal dan de huur aftoppen tot onder de huurgrenzen die hiervoor beschreven zijn. Van de 55 gemuteerde woningen zijn er 42 geharmoniseerd. Gemiddeld per mutatiwoning steeg de huur door harmonisatie met € 29,66 per woning (in 2014 € 67,50 en in 2013 € 102) per maand. Deze stijging is minder hoog dan voorgaande jaren en is toe te schrijven aan het toepassen van de 65% streefhuur en de uitvoering van de passendheidstoets. Door de passendheidstoets zijn respectievelijk 7 en 1 woningen uit de klasse “duur” bij mutatie naar de eerste of tweede aftoppingsgrens verlaagd. Op jaarbasis is de huursom van het totale woningbestand door de huurharmonisatie 0,38 % hoger geworden. Over het jaar 2016 is de huur door de huurharmonisatie met 0,19% gestegen. In de begroting was rekening gehouden met 0,2%. Door passend toewijzen krijgen nieuwe huurders volgens de nieuwe Woningwet een woning toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. De woningen die nieuw verhuurd worden aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, moeten voor 95% passend worden toegewezen. Een passende huurprijs is een huur onder een van de twee aftoppingsgrenzen. Een woning boven de hoogste aftoppingsgrens valt onder de klasse ‘duur’.

Onderdeel	aantal
Thermostatische mengkraan	2 woningen
Overname/aanleg cv-installatie	1 woning
Zonnepanelen	3 woningen
Uitbreiding keuken (Stadshagen 214)	1 appartement (niet-DAEB)
Vloerisolatie Marijkestraat	6 woningen (bij mutatie)

Tabel 5: uitgevoerde individuele woningverbeteringen

MUTATIEGRAAD

In het verslagjaar is de huur opgezegd van 55 woningen. Dit is een mutatiegraad van 7,3%. Dit is opnieuw een stijging t.o.v. vorig jaar toen de mutatiegraad 6,4% was. De stijging is deels te verklaren door de oplevering van het nieuwbouwcomplex Peperkamp en het aantrekken van de koopwoningenmarkt. In 2014 was de mutatiegraad met een 5,6% het laagst in jaren.

TOEWIJZINGSBELEID

Van de 55 te verhuren woningen zijn er in 2016 50 opnieuw verhuurd. Vijf woningen stonden ultimo 2016 leeg. Er werden 32 woningen volgens het aanbodsysteem (via de website en Facebook) toegewezen aan woningzoekenden. De actieve woningzoekende kan bij dit systeem zelf aangeven voor welke woning hij of zij benaderd wil worden. De inschrijfduur is het toewijzingscriterium.

In 9 gevallen is een seniorenwoning volgens het optie-systeem rechtstreeks toegewezen in de sociale sector. In 2 gevallen heeft toewijzing op basis van een urgentieverklaring plaatsgevonden. Er is één woning toegewezen aan statushouders. Daarnaast zijn 6 seniorenappartementen (Eschtoren in Stadshagen) verhuurd in de vrije sector. Senioren geven jaarlijks vooraf (via onze enquête) aan of zij benaderd willen worden om een woning toegewezen te krijgen. Ook hebben ze hun voorkeur voor een van de complexen bekend gemaakt. Deze woningzoekenden krijgen een toewijzing als een woning muteert. Na actualisatie van de seniorenlijst

in oktober 2016 hebben 48 senioren aangegeven in 2016 voor een woning in aanmerking te willen komen. De senioren die niet reageren blijven op de lijst staan en maken volgend jaar opnieuw een keuze.

STATUSHOUDERS/URGENTIE

De huisvesting van statushouders vindt plaats in overleg met gemeente en de woningcorporaties Viverion en Ambt Delden. Wonen Delden heeft in 2016 één woning beschikbaar hoeven stellen voor de opvang. In 2016 is het overgrote deel van de vraag naar woningen voor statushouders beschikbaar gesteld door Viverion. Van het initiatief van Wonen Delden om woningen beschikbaar te stellen aan meerdere jongere statushouders is geen gebruik gemaakt. De begeleiding van deze groep bleek niet te organiseren. In de prestatieafspraken over 2017 is afgesproken dat er een evenredige spreiding zal plaatsvinden van de statushouders over alle kernen in de Hof van Twente. De afgelopen 6 jaar zijn in Stad Delden 25 woningen t.b.v. statushouders in de sociale huurwoningen toegewezen, die bewoond worden door ruim 70 statushouders.

WONINGZOEKENDEN

Op 31 december 2016 waren bij Wonen Delden 971 woningzoekenden ingeschreven. Het aantal woningzoekenden is al enkele jaren stabiel. De lijst wordt jaarlijks geactualiseerd. In 2016 schreven zich 150 woningzoekenden in. Op eigen verzoek zijn 74 woningzoekenden uitgeschreven. 84 woningzoekenden hebben een woning toegewezen

gekregen (inclusief nieuwbouw 30 seniorenwoningen Peperkampweg). De toewijzingen voor de 22 appartementen voor jongeren met een beperking verliep via het ouderinitiatief Stichting Erve Graashuis. Zij hebben de voordracht voor de toewijzingen verzorgt. Deze zijn qua inkomen beoordeelt en definitief toegewezen door Wonen Delden.

STARTERS

Jaarlijks schrijven zich rond 40 nieuwe starters in voor een huurwoning van Wonen Delden. Onze speciale aandacht gaat dan ook uit naar deze starters. Voor deze doelgroep geldt dat de betaalbaarheid een probleem is. Gezien de relatief lage inkomens wordt een huurprijs voor deze doelgroep tot € 450,- nog betaalbaar geacht. Het aantal beschikbare woningen voor deze doelgroep is echter beperkt. In het woningbestand van Wonen Delden zijn voor starters ruim 100 woningen beschikbaar. Door de geringe mutatiegraad komen jaarlijks maar 7 à 8 woningen in die prijscategorie vrij. Daarnaast vist ook de doelgroep 1+2-persoonshuishoudens in dezelfde vijver. Wonen Delden wil het aanbod voor deze doelgroep vergroten door in bepaalde complexen kleine eengezinswoningen aan te bieden aan de doelgroep starters (tot € 500,-). Gezien het aantal reacties van gemiddeld bijna 13 per aangeboden woning is die aanpak zeer zinvol. Ook is Wonen Delden bezig met de zoektocht naar nieuwbouwlocaties specifiek voor deze doelgroep. Eind november 2016 is een informatieavond belegd in het plaatselijke café met de intentie om met de jongeren in gesprek te komen. Uiteindelijk zijn

we met 25 jongeren in gesprek zijn gekomen. Het blijkt dat er een enorme informatieachterstand is bij deze doelgroep, voor wat betreft het aanbod van woningen en de wijze waarop de toewijzing verloopt bij de woningcorporaties. Zij zijn pas bezig met hun woonwens en zoektocht naar woonruimte als ze van plan zijn het ouderlijk huis te verlaten. Voor die tijd ligt hun interesse op andere gebieden en hebben ze zich ook nog niet ingeschreven als woningzoekende. Ook de wijze waarop wij die jongeren het beste kunnen bereiken verschilt erg van de overige woningzoekenden. Sociale media zijn het aangewezen medium. Maar ook via dit medium reageert niet iedere starter. In 2017 gaan we hier extra energie in steken.

De afgelopen twee jaar hebben 38 jongeren(t/m 35 jaar) gereageerd op 14 vrijkomende huurwoningen. Na gemiddeld 13 reacties op verschillende woningen zijn 10 starters voorzien van een nieuwe woning. Een deel van de starters die ook heeft gereageerd op het woningaanbod is tussentijds afgehaakt omdat toch geen match plaatsvond. Deze starters zijn vertrokken naar elders. Desgevraagd gaf de helft van deze woningzoekenden aan naar Hengelo (35%) en Enschede (15%) te zijn vertrokken.

SENIOREN

Het valt op dat er zoveel senioren staan ingeschreven, namelijk 549. Dit is echter de groep die het minst actief is op de woningmarkt. Eind 2016 gaven 48 senioren schriftelijk aan in 2017 voor een seniorenwoning in aanmerking te willen komen. Daarbij konden ze ook een of

Complex	woningtype	GBO-opp.in m2	Aantal	Aantal voorkeuren in 2017
Peperkampweg	appartement	79 tot 82	30	32
Stadshagen (Vleugel)	appartement	74 tot 83	35	27
Stadshagen (Jan Lucaskamp)	appartement	40 tot 88	28	15
Stadshagen (Eschtoren)	appartement	92 tot 96	32	10
Klokkenkamp	appartement	63 tot 65	18	11
't Ickert	appartement	60 tot 74	15	10
Benedenwoning in centrum	woning	56	22	9
Seniorenwoning centrum	woning	89	7	9
Seniorenwoning wijken	woning	71 tot 110	12	6

Tabel 6: Voorkeuren senioren voor complexen

meer voorkeuren (gemiddeld bijna 3) aangegeven voor het complex waar ze zouden willen wonen. In de tabel is aangegeven hoeveel belangstelling er is voor de verschillende complexen.

Uit de tabel blijkt een overgrote meerderheid toch de voorkeur te hebben voor een appartement. Senioren-woningen met een tuintje blijken minder gevraagd. Op het moment dat wij kandidaten die in aanmerking willen komen voor een seniorenwoning, volgt toch vaak een afwijzing. Blijkt toch vaak dat het niet het geschikte moment, niet het geschikte complex of op de verkeerde verdieping of onvoldoende dag- of zonlicht. Dit beeld is niet specifiek voor Delden, maar dit is een landelijk beeld. De verhuiswensen zijn in de praktijk gemiddeld lager dan bij jongere huishoudens. Hoewel gedachten over een verhuizing redelijk aanwezig zijn (14% van de jongere senioren en 23 % van de 75-plussers overweegt een verhuizing). In de praktijk verhuist jaarlijks maar 3% van de ouderen in de Hof van Twente. De meeste ouderen blijven uiteindelijk het liefst zolang mogelijk thuis wonen in de eigen woning. Het woningmarktgebied waar onze woningzoekenden vandaan komen beslaat

voor 90% Stad Delden, Ambt Delden/Bentelo, Hengelo, Goor en Borne. Minder dan 10% komt van buiten deze woningmarkt.

WACHTTIJDEN EN SLAAGKANSEN WONINGZOEKENDEN

In 2015 was de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Stad Delden 3,2 jaar. In 2016 is dat opgelopen naar 3,8 jaar. Negen sociale seniorenwoningen kwamen vrij en zijn toegewezen aan woningzoekenden met een gemiddelde wachttijd van 9,2 jaar. De gegadigde met de kortste inschrijftijd bij deze categorie was ingeschreven in februari 2015. Nieuwe huurders voor de vrije sector appartementen in de Eschtoren (6 mutaties in 2016) hebben een veel grotere slagingskans met een inschrijftijd van enkele maanden.

Aan kleine eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen met een huurprijs onder € 500 kwamen 8 woningen vrij. De nieuwe huurders die hiervoor in aanmerking kwamen stonden gemiddeld 4,1 jaar ingeschreven. Dit is een forse stijging ten opzichte van 1,8 jaar in 2015. De kandidaat met de kortste

inschrijftijd stond iets meer dan 2 jaar ingeschreven. Er kwamen 35 eengezinswoningen vrij. De gemiddelde wachttijd bedroeg hiervoor 2,5 jaar. De kortste wachttijd bedroeg 2 maand (de huurprijs van deze woning bedroeg € 676). Op 31 december 2016 waren 5 woningen niet verhuurd i.v.m. werkzaamheden.

De grote verschillen in wachttijd hebben voornamelijk te maken met de aantrekkelijkheid van de aangeboden woning. Op een aantrekkelijke woning komen meer woningzoekenden op af. Dat is ook af te lezen in het aantal reacties op de advertentie in het Hofweekblad en op de website en Facebook. Dat varieert van 1 reactie voor een dure woning tot 29 reacties op een aantrekkelijk geprijsde woning. Het gemiddeld aantal reacties is het afgelopen jaar wel sterk gestegen van 7 in 2014 via 12 in 2015 en nu in 2016 naar 14 reacties.

We zien dat de slaagkansen voor starters steeds slechter worden. Dat komt onder andere dat oudere 1+2 persoons huishouden (die vaak langer ingeschreven staan) naar dezelfde woningtypes op zoek zijn. We willen de starters beter bedienen, daarom gaan we ons beleid m.b.t. toewijzing aan starters aanpassen. Dat is mogelijk door bepaalde woningen specifiek te labelen voor starters en door extra toevoeging van voor starters geschikte woningen.

LEEGSTAND

Per 1 januari 2016 stonden 2 woningen leeg i.v.m. mutatieonderhoud. Op 31 december stonden 3 woningen leeg in

Leegstandsreden	aantal	dagen	Bijzonderheden
aansluitend verhuurd	28	0	
verkoop	0	0	Geen verkoop i.v.m. prestatieafspraken (statushouders)
grootonderhoud/verbetering	3	229	Boterbloem 1, Jan Lucaskamp 46, 't Reef 11 (leeg 31-12)
planmatig onderhoud	4	121	Vloerisolatie en asbestverwijdering bij mutatie
mutatieonderhoud	14	263	I.v.m. verbeterwerkzaamheden
marktleegestand	6	275	Vrije sector Stadshagen (Eschtoren)
totaal	55	888	

Tabel 7: leegstandsredenen en omvang in 2016

afwachting van grootonderhoud/verbeteringswerkzaamheden en 2 woningen leeg door mutatiwerkzaamheden (Beatrixstraat 19, Marijkestraat 28). Tijdens het jaar werd de grootste leegstand veroorzaakt door mutatieonderhoud, zoals in onderstaande tabel is zichtbaar gemaakt. We onderscheiden de volgende leegstandsredenen.

In 50% van de mutaties konden we de woning aansluitend verhuren. Dit percentage is ten opzichte van 2015 sterk gedaald (was 66%). De gemiddelde leegstand in 2016 bedroeg 16 dagen. Als we de bijzondere mutaties in afwachting groot onderhoud niet meerekenen is de gemiddelde leegstand 12 dagen (was in 2015 7,1 dagen). Deze stijging is vooral veroorzaakt door het groot aantal mutaties in de Koningsbuurt. In deze woningen is meer mutatieonderhoud noodzakelijk om de woning weer in de verhuur te brengen.

HUURACHTERSTAND

De huurachterstanden in 2016 zijn gedaald ten opzichte van 2015: €13.528. De huurachterstanden in 2015 en 2014 lagen hoger. Uitgedrukt in een percentage van de ontvangen jaarhuur bedraagt de achterstand per 31 december 2016 0,26%. Om sneller te kunnen anticipe-

ren op achterstanden worden vanaf 2014 ook de storno's gemonitord. Als een machtiging voor een incasso niet uitgevoerd kan worden wegens onvoldoende saldo, dan heeft dit een storno als gevolg. In onderstaande grafieken worden achterstanden en storno's in beeld gebracht. Gemiddeld bedroeg het aantal storno's in 2016 28 (2015 35,9 (in 2014 nog 39,5).

De voorstand bedroeg ultimo 2015 totaal € 10.996. Dit wordt veroorzaakt door vooruitbetaalde huur. Er is nog een vordering van € 3.246 op vertrokken huurders.

Een huurder hadden een achterstand van meer dan 3 maanden. In 3 gevallen was de achterstand maximaal 2 maand. In 18 gevallen was de achter gelijk of minder dan één maand. In 5 gevallen werd incasso uitbesteed aan de deurwaarder; vergelijkbaar met voorgaande jaren.

In 2015 heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden. De afgelopen 11 jaar hebben maar 2 huisuitzettingen plaatsgevonden. Om uitzettingen te voorkomen is er een nauw overleg met hulpverleningsorganisaties. In samenwerking met de andere corporaties binnen WoonTwente, de gemeente en de Stadsbank is een intentieverklaring

Gehuisveste doelgroepen	Huurgrenzen		
	onder of gelijk aan kwaliteitskortingsgrens <= € 409,92	boven kwaliteitskortingsgrens, onder of gelijk aan laagste aftoppingsgrens € 409,92-€ 586,68 resp. € 409,92-€ 628,76 voor 2+ huishoudens	boven laagste aftoppingsgrens > € 586,68 resp. >€ 628,76 voor 2+ huishoudens
1. Eenpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 21.950	2	31	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 21.950		3	3
65 jaar en ouder, inkomen <= € 21.950		7	
65 jaar en ouder, inkomen > € 21.950		4	6
2. Tweepersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 29.800		8	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 29.800			2
65 jaar en ouder, inkomen <= € 29.825		16	
65 jaar en ouder, inkomen > € 29.825		2	3
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 29.800		3	2
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 29.800			2
65 jaar en ouder, inkomen <= € 29.825			
65 jaar en ouder, inkomen > € 29.825			
totaal aantal toewijzingen	2	74	18
grenzen/periode		periode 1-1-2016 t/m 31-12-2016	
kwaliteitskortingsgrens		€ 409,92	
laagste aftoppingsgrens		€ 586,68	
hoogste aftoppingsgrens		€ 628,76	
Huurtoeslaggrens		€ 710,68	

Tabel 8: Aantal toewijzingen in het verslagjaar 2016

Bijzonderheden toewijzingen

In het nieuwbouwcomplex Peperkamp zijn 50 appartementen toegewezen aan nieuwe huurders. Er zijn twee sociale huurwoningen ('t Lannink 6 en de Horst 7) verhuurd aan een huishouden met een inkomen boven de € 35.739. 5 woningen stonden leeg per 31-12-2016. 6 woningen zijn verhuurd in de vrije sector. Te samen met bovenstaande 94 toewijzingen komt het totaal aantal op 50 nieuwe woningen en 55 mutaties = 105 nieuwe huurovereenkomsten.

'huurschuld' afgesloten. Het doel hiervan is om vroegtijdig problematische schuldensituaties in beeld te krijgen. Van Wonen Delden wordt verwacht dat bewoners met een huurachterstand

tijdig op de mogelijkheden van de Stadsbank wordt gewezen. Door deze samenwerking zijn hoge incassokosten en uitzettingen te voorkomen. Het beleid van Wonen Delden is er op gericht om

bewoners vroegtijdig te waarschuwen en snel actie te ondernemen om grotere achterstanden te voorkomen.

3

LEEFBAARHEID

INLEIDING

In dit hoofdstuk gaan we in op de activiteiten buiten de reguliere taken die aan woningcorporaties zijn toebedeeld in het kader van de Woningwet 2015. De reguliere taken zijn in de voorgaande hoofdstukken behandeld te weten bouwen, beheren en verhuren van sociale woningen; de zogenoemde diensten van algemeen en economisch belang (DAEB). Maar wonen is meer dan alleen een woning. Denk hierbij aan veiligheid en geborgenheid in een nette en hele woonomgeving.

Wonen Delden voorziet in kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor (financieel) kwetsbare groepen. De aard van die groepen wijzigt echter. De lokale

politiek en diverse maatschappelijke organisaties erkennen dat er weer een (groeiend) deel van de bevolking is dat economisch, financieel en sociaal erg kwetsbaar is. De toename van die doelgroepen houdt verband met verschillende (grotendeels structurele) maatschappelijke trends: werkloosheid of tijdelijke arbeidscontracten, economische onzekerheid, vergrijzing en extramuralisering van diverse zorgvormen en de recente vluchtelingenstroom. Het zijn doelgroepen die doorgaans forse hulpvragen hebben op zorg- en/of sociaal terrein, en dat zal alleen maar toenemen. Wat opvalt, is dat het overgrote deel van deze groepen in corporatiewoningen woont. Of daar naar op zoek is. Hierdoor groeit het maatschappelijk besef dat de huisvesting van deze kwetsbare groepen

om specifieke aandacht vraagt: aandacht in termen van betaalbare huren, leefbaarheid in het fysieke en sociale domein en een veilig thuis. De woningcorporaties zijn de belangrijkste en waarschijnlijk enige pijler bij het bieden van acceptabele huisvesting aan deze groepen (goed, doelmatig en aantrekkelijk geprijsd). Dit wordt door onze maatschappelijke partners in toenemende mate erkent.

ADEQUATE SOCIALE SIGNALERING

De woningcorporatie heeft tientallen jaren een informele ondersteunende rol ingenomen in het sociale domein richting collectieve én individuele bewoners. Zij richtte zich niet alleen op de fysieke woning maar ook op de mens in die wo-

ning. De toegenomen individualisering en de politieke keuzes (nieuwe regelgeving) maakt dat corporaties steeds minder mogen interveniëren in het sociale domein. Terwijl we zien dat er juist een toename is van groepen die (noodgedwongen) zelfstandig wonen maar wel forse hulpvragen hebben op zorg- en/of sociaal terrein, blijft die sociale taak steeds vaker liggen. Er is geen andere partij die dat breed oppakt. Integendeel: elke maatschappelijke organisatie lijkt steeds strikter te kijken naar de eigen taken, definieert die vrij smal (wegens tijd- en geldgebrek, maar ook wegens toenemende marktwerking en regeldruk en angst om iets verkeerd te doen).

DE CORPORATIE ALS VERBINDENDE PARTIJ

We zien de behoefte groeien aan een partij die dicht bij de genoemde kwetsbare doelgroepen staat, die zichtbaar en aanwezig is in hun woongebied, die tijdig zaken kan signaleren, die tot op zekere hoogte kan ondersteunen en indien nodig kan doorverwijzen naar hulpverlening. Het zijn meestal onze woningen waarin deze doelgroepen wonen. Natuurlijk opereert een corporatie met deze signalerende rol in samenhang met de andere maatschappelijke partijen zoals gemeente, maatschappelijke diensten, zorg- en welzijnsorganisaties en tal van vrijwilligersorganisaties, en verwijst ze mensen door naar andere instanties als daartoe aanleiding is. Ze neemt daarbij de verantwoordelijkheid voor de eventueel te leveren zorg niet over van partijen, maar kan ze wel borgen dat een netwerk van zorg wordt ingericht, zoals in het wijksericeteam Delden. Formeel

kunnen we stellen dat coördineren en signaleren formeel een gemeentetaak is (WMO). Kijken we echter in de praktijk naar slagingskansen en naar 'zicht op de doelgroepen', dan moeten we constateren dat de corporatie veel betere papieren heeft. En feitelijk is zo'n werkwijze niets nieuws onder de zon. We doen dit als Wonen Delden al jaren.

KORTE LIJNEN, MENSELIJKE MAAT

Kleine corporaties ervaren veelal, gezien hun schaal, een goede lokale verankering: de lijnen zijn kort, mensen kennen elkaar, huurders en stakeholders weten de corporatie te vinden en de corporatie kent in behoorlijke mate haar individuele huurders. Daardoor zit er veelal een vanzelfsprekende menselijke maat in het handelen van kleine corporaties, die leidt tot een pragmatische benadering. Dat maakt hen van nature geschikt om de eerder geschetste hernieuwde aandacht aan sociale en fysieke leefbaarheid te kunnen besteden. Zaken zoals overlast, huurachterstanden of sociale misstanden worden vroegtijdig gesignaleerd. Door de tijdige aandacht lukt het vaak om zaken 'klein te houden', maatwerk te leveren en/of betrokkenen tijdig richting eventuele hulpverlening te leiden. Er wordt meer gestuurd vanuit "de bedoeling" dan vanuit formele interne richtlijnen en procedures. Hiermee kunnen maatschappelijke kosten aanzienlijk worden beperkt. Ook noodzakelijke vernieuwing ontstaat hierdoor min of meer vanzelf: samen met huurders en stakeholders blijkt vaak wat in de praktijk het beste werkt. Logisch, want daar zitten we bovenop. Zo zijn juist kleine corporaties vaak de vernieuwers.

Wonen Delden heeft in de afgelopen jaren de taakopvatting zoals die hierboven omschreven is ook als zodanig uitgevoerd. Die taakopvatting bestond uit de volgende opsomming van activiteiten die we onder de noemer van leefbaarheid uitvoeren:

- 1 Oprichten van het Woonservicegebied Delden samen met Carintreggeland om bewoners de mogelijkheid te bieden zo lang mogelijk zelfstandig te wonen met zorg en welzijn in de buurt.
- 2 Houden van wijkschouwen in samenwerking met gemeente, politie, Huurdersvereniging Delden en welzijnsinstellingen.
- 3 Ondersteuning van het project Buurtbemiddeling.
- 4 Realiseren van welzijnsvoorzieningen in de Stadshagen conform het concept Vitaal Wonen, in samenwerking met partijen als Carintreggeland, JP van den Bentstichting, Stichting Welzijn Ouderen, Unie van Vrijwilligers en de Bibliotheek Hof van Twente. De doelstelling hierbij is het langer zelfstandig laten wonen van ouderen.
- 5 (Mede)investeren in WMO-woningaanpassingen voor mindervaliden. Samen met de gemeente aanpassingen in de woningen aanbrenge om huurders langer zelfstandig te kunnen laten wonen.
- 6 Ondersteunen van buurtinitiatieven om de sociale structuur een impuls te geven in de vorm van een bijdrage in een buurtbijeenkomst/activiteit (Leefbaarheidsfonds).

Niet alle genoemde activiteiten doen een beroep op een budget. Veel activiteiten maken inmiddels deel uit van de taken van de corporatiemedewerkers.





HUURDERSPARTICIPATIE

OVERLAST

Wanneer huurders onder elkaar problemen hebben of overlast van elkaar ervaren, is Wonen Delden bereid een helpende hand te bieden. Als bewoners de kwestie onderling niet naar tevredenheid oplossen, gaan we zelf over tot actie. Op dit terrein werken we nauw samen met politie, gemeente Hof van Twente en maatschappelijk werk. In 2016 zijn 3 klachten in behandeling genomen die betrekking hebben op overlast. Met alle bewoners en melders zijn gesprekken gevoerd. In 2 gevallen is de overlastsituatie opgelost. In 1 geval is een gerechtelijke uitspraak gevraagd om te komen tot ontruiming van de woning. De rechter heeft dit ontruimingsverzoek toegewezen en in januari 2017 is de woning ontruimd.

LEEFBAARHEIDSPROJECTEN

Buurtbemiddeling

In de Hof van Twente is in 2012 het project buurtbemiddeling gestart. Het doel van het initiatief is om inwoners die onderling problemen hebben, weer met elkaar te laten praten. De woningcorporaties, waaronder Wonen Delden, de gemeente en politie hebben de stichting Welzijn Lochem gevraagd om de buurtbemiddeling in Hof van Twente op te zetten. Het is de bedoeling dat buurtbewoners met behulp van getrainde vrijwilligers het contact tussen partijen herstellen en oplossingen bedenken. Buurtbemiddeling wordt bijvoorbeeld ingezet bij geluidsoverlast, ruzies over de schutting en pesterijen. De bemiddelaars worden begeleid door een professionele coördinator.

In 2016 zijn in Stad Delden 2 verzoeken om buurtbemiddeling gedaan waarvan er uiteindelijk 1 is behandeld door de bemiddelaars. Wonen Delden draagt een bedrag van € 2.800 per jaar bij. In 2016 is besloten dat het project nog een half jaar voort te zetten, waarbij de opdracht is meegegeven om meer gemeenten te interesseren. Daardoor kunnen de hoge backofficekosten worden verdeeld over meer deelnemers.

Politiekeurmerk

In het kader van veiligheid is het gehele woningbestand geïnventariseerd op maatregelen die noodzakelijk zijn om de inbraakgevoeligheid van de woningen terug te dringen. Bij de uitvoering van het dagelijkse onderhoud worden bij vervanging direct inbraakwerende sloten aangebracht. Bij mutaties zorgen we standaard voor het laten vervangen van de cilinders in de sloten. Ultimo 2016 zijn alle woningen van Wonen Delden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk op niveau van het Politiekeurmerk, met uitzondering van 104 woningen waar de komende jaren nieuwe kozijnen worden geplaatst.

Vitaal-Wonen-concept

'Mensen zo lang als mogelijk de kans bieden om zelfstandig, veilig en aangenaam te blijven wonen in hun eigen woonomgeving'. Dat is het motto dat wij hebben gehanteerd bij het tot stand komen van het woonconcept 'Vitaal Wonen' in de Stadshagen. In samenwerking met Stichting Welzijn Ouderen, Unie van Vrijwilligers Delden, de JP van den Bent-stichting en Carintreggeland heeft destijds Wonen Delden het concept in uitvoering genomen. Alle partners in het

concept 'Vitaal Wonen' ondersteunen het initiatief om een sociaal-restaurant te exploiteren waar de bewoners en de omwonenden van de Stadshagen maaltijden kunnen nuttigen en aan activiteiten kunnen deelnemen. De personele invulling van het grand-café/restaurant In de Hagen wordt verzorgd door cliënten van JP van den Bent met ondersteuning van begeleiders en enkele professionele koks. De gebruikers krijgen een maaltijd tegen aantrekkelijke prijzen aangeboden. De activiteiten in de Stadshagen zijn: bridgen, studieclub, leesclub, fietsclub, kerstmarkt, koersbal, ouderengym, muzikale wandeling, scootmobiel-cursus, excursie, zomercafé, enz. De meeste activiteiten worden goed bezocht en staan open voor alle inwoners van Delden en omgeving.

Vanaf 1 januari 2016 is de exploitatie van het restaurant In de Hagen overgedragen aan Carintreggeland. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin de afspraken tussen Carintreggeland, JP van den Bent en Wonen Delden zijn vastgelegd. Carintreggeland huurt enkele ruimtes in de Stadshagen en bemenst daar een zorgpost, waarbij de mogelijkheid bestaat zorg t/m tijdelijke verpleeghuiszorg in de Stadshagen te leveren.

Budget voor leefbaarheid

In 2016 is een bedrag van € 3000 aan leefbaarheid besteed:

- Bijdrage aan de gemeente voor Buurtbemiddeling
- Bijdragen aan bewonerscommissies

HUURDERSVERENIGING DELDEN

Overleg

In 2016 heeft maandelijks regulier overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder van Wonen Delden en het bestuur van de Huurdersvereniging Delden. Daar is gesproken over huurdersparticipatie, huurbeleid, grootonderhoud, bestuurlijke structuur van de Huurdersvereniging, nieuwsbrief, jaarvergadering en het Bod op de Woonvisie. Op 25 april 2016 heeft de Huurdersvereniging haar jaarvergadering gehouden, waarvoor alle huurders waren uitgenodigd. In die jaarvergadering hebben de leden unaniem besloten de huurdersvereniging op te heffen en een nieuwe stichting op te richten. Vanaf 1 januari 2017 werkt Wonen Delden samen met opvolger van de vereniging: stichting Huurdersbelang Delden. In diezelfde vergadering heeft de directeur-bestuurder van Wonen Delden verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid. Ook heeft hij de toekomstplannen nader toegelicht. De Huurdersvereniging heeft eveneens een bijdrage geleverd aan de strategiedag

2016 en de visitatie 2016. Met name de gesprekken rondom het Bod en de prestatieafspraken leggen een groot beslag op het bestuur van de huurdersvereniging. Het is daarom goede ontwikkeling dat eind 2016 het bestuur van de nieuwe stichting kan beschikken over 4 bestuursleden.

Samenwerkingsovereenkomst

De Huurdersvereniging dient jaarlijks een begroting in bij Wonen Delden. In 2016 is er een nieuwe website opgezet t.b.v. de huurdersvereniging. Door middel van een website kan het bestuur van de Huurdersvereniging rechtstreeks en 24/7 informatie verstrekken aan de huurders maar ook meningen peilen over onderwerpen die de Huurdersvereniging van belang acht.

Huurderstevredenheidsenquête

De afgelopen twee jaren is de landelijke Aedes huurderstevredenheidsenquête (Aedes Benchmark) onder de huurders van Wonen Delden uitgezet. Deze enquête wordt in de benchmark van Aedes gebruikt om landelijk de vergelijking te

maken tussen de corporaties. Het resultaat van de huurderstevredenheidsenquête is in 2016 weer gestegen naar een hogere score: 7,9 (score A). Samen met de score B op bedrijfslasten leverde dat een AB-score op. Een prima resultaat.

Buurtparticipatie

In overleg met Wonen Delden heeft de Huurdersvereniging Delden een klankbordgroep uit bewoners geformeerd. Deze bewoners zijn de buurtcontactpersonen voor de Huurdersvereniging. Zij vormen de "oren en ogen" van de buurt. De groep bestaat uit 8 huurders. Uit elke buurt participeert een contactpersoon. De Huurdersvereniging heeft advies gevraagd aan de buurtcontactpersonen naar aanleiding van het huurbeleid 2016 en de bestuursstructuur van de vereniging.

BEWONERSCOMMISSIES

In het appartementencomplex Stadshagen is een bewonerscommissie actief. Met deze bewonerscommissie is in het boekjaar 3 keer overleg geweest, waarbij namens Wonen Delden de directeur-bestuurder en/of de beheerder Stadshagen aanwezig waren. Servicekosten en huishoudelijk reglement waren de voornaamste agendapunten. De beheerder van de Stadshagen ondersteunt namens Wonen Delden de bewonerscommissie met raad en daad.

Direct na de oplevering van de nieuwbouw aan de Peperkampweg is ook daar een bewonerscommissie gevormd. De begeleiding van deze bewonerscommissie is in handen van onze woonconsulent.



5

WONEN EN ZORG

LANGER ZELFSTANDIG WONEN

In buurten waar Wonen Delden een substantieel aandeel heeft in de woningvoorraad, hebben we ook veel belang bij het stimuleren van de leefbaarheid. Er is een aantal ontwikkelingen in onze buurten te constateren die het belang van een buurtgerichte benadering onderstrepen. De gemiddelde leeftijd van onze huurders wordt hoger, mensen wonen vaker alleen. Door deze ontwikkelingen veranderen de klantwensen van onze huurders: er is behoefte aan een toegankelijke woning, maar mensen hechten ook aan een veilige woonomgeving, voorzieningen op loopafstand en gelegenheid om mensen uit de buurt te ontmoeten. De tevreden huurder van de toekomst heeft dus meer nodig dan alleen een goed onderhouden woning. Uiteraard voelen wij als corporatie een maatschappelijke verantwoordelijkheid, maar we hebben dus ook een zeker economisch belang om actief verder te kijken.

Door alle veranderingen in wet- en regelgeving en door de afbouw van verzorgingshuizen moeten mensen nu noodgedwongen langer zelfstandig blijven wonen. Dat wil nog niet zeggen dat deze mensen allemaal in hun eigen woningen kunnen blijven wonen. Wanneer de woning niet langer geschikt is of als de sociale binding uit de buurt wegvalt, kiezen ouderen er toch voor om te verhuizen. Door de oplevering van het project Peperkamp hebben we inmiddels meer dan 226 woningen geschikt voor mensen met een fysieke beperking. Dit zijn de appartementencomplexen Jan Lucaskamp, 't Ickert, Klokkenkamp, Stadshagen en Peperkamp. Daarnaast

zijn nog 45 benedenwoningen die geschikt zijn. Dit is 29% van ons woningbestand. Meer dan 50% van onze huurders is inmiddels de leeftijd van 65 jaar gepasseerd. Een groot deel van onze oudere huurders woont nog in een gewone eengezinswoning. In dit deel van het woningbestand is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in voorzieningen. Naast vervangen van daken en kozijnen met bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Inbraakveilig hang- en sluitwerk
- aanpassen of verwijderen van drempels
- bestrating ophogen bij te hoge opstap bij voordeur
- rookmelders
- automatische deuren in de centrale ruimtes
- toilet aanbrengen in de badkamer
- antisliptegels
- thermostatische kranen
- doucheglijstang

Bovengenoemde maatregelen maken het mogelijk om met een geringe lichamelijke beperking toch zelfstandig te kunnen blijven wonen. Daarnaast bestaat er ook de mogelijkheid om de woning verder aan te passen, waarbij een beroep kan worden gedaan op de gemeentelijke WMO-gelden. Hierbij wordt wel gekeken naar wat men zelf nog kan en naar het inkomen.

SCHEIDEN VAN WONEN EN ZORG

In 2014 en 2015 zijn gesprekken gevoerd met zorginstelling Carintreggeland met betrekking tot het extramuraliseren van het verzorgingshuis De Wieken. Dit com-

plex is eigendom van Carintreggeland en bevat 80 tweekamerappartementen van 40 tot 50 m². Deze appartementen wil Carintreggeland via haar dochteronderneming Twinta als zelfstandige woningen in de markt zetten. Dat betekent dat toekomstige bewoners een zelfstandig huurcontract krijgen en Twinta heeft deze appartementen aangepast om ze als zelfstandige woning te laten fungeren. Volgens Twinta heeft de extramuralisering niet geleid tot blijvende leegstand. Ultimo 2016 waren nagenoeg alle appartementen weer verhuurd. Wonen Delden heeft Carintreggeland aangegeven dat bij structurele leegstand zij mee willen denken om een deel van het complex te herstructureren voor huisvesting van andere doelgroepen.

WOONVOORZIENING VOOR JONGEREN MET EEN BEPERKING.

Stichting Erve Graashuis is een ouderinitiatief dat zich inzet voor de bouw van een complex waar jongeren met een beperking kunnen wonen en de noodzakelijke zorg kunnen krijgen. Dit initiatief is mede door Wonen Delden uitgewerkt. Het bouwplan Peperkamp is niet specifiek voor jongeren met een beperking ontwikkeld. Het is ook geschikt voor andere doelgroepen zoals senioren. Om deze (grotere) appartementen ook voor deze doelgroep jongeren met een beperking betaalbaar te houden is de huurprijs begrensd op € 565 (prijspeil 2016). In het woongebouw is een inloopwoning/zorgpost ingericht, van waaruit de zorginstelling JP van der Bent haar zorg en begeleiding regelt. De zorginstelling(50%) en alle bewoners (samen 50%) huren deze woning van Wonen Delden.

Om voor de begeleiding van de bewoners in goede banen te leiden hebben de ruim 20 begeleiders/werknemers van JP van den Bent de tijdelijke beschikking over een appartement, die door JP van den Bent wordt gehuurd. Alle bewoners hebben op 3 na een zelfstandig huurcontract met Wonen Delden. De overige 3 hebben nog recht op 'PGB in natura' en daarvoor heeft JP van den Bent een huurovereenkomst met Wonen Delden gesloten. Dit huurcontract is exact gelijk aan de andere appartementen en ook de huurvoorwaarden zijn gelijk.

In 3 appartementen wonen cliënten met een dubbele handicap. Deze woningen zijn zodanig aangepast dat ze geschikt zijn om aan de zware zorgvraag voldoen. De appartementen zijn voorzien van de benodigde domotica; bij de bouw is hiermee rekening gehouden door de infrastructuur van leidingen al aan te leggen. Per cliënt is bepaald welke specifieke maatregelen noodzakelijk zijn. Denk daarbij aan videobewaking, douchestretcher, personenalarmering, valdetectie, enz. De zorginstelling draagt de kosten van aanleg van deze domotica voorzieningen. In het zorggebouw is door Wonen Delden een brandmeldinstallatie aangelegd omdat niet alle cliënten zelfredzaam zijn. Stichting JP van den Bent zorgt voor het onderhoud.

WOONSERVICETEAM

Als een van de speerpunten in het gemeentelijke project Woonservicegebied Delden is het realiseren van een wijkserviceteam uitgewerkt. Dit team van personen met verschillende profsies zijn voor de inwoners bereikbaar

voor problematische situaties; zoals sociale, financiële, maatschappelijke en woon-technische problemen. Inwoners van Stad Delden en Ambt Delden kunnen zich bij een van de leden van het wijkserviceteam melden met een klacht of een vraag. Het deelnemers aan het wijkserviceteam hebben ook een signaleringsfunctie en kan snel en adequaat reageren. Leden van het wijkserviceteam zijn: wijkverpleegkundige, woonconsulent Wonen Delden, adviseur Salut, maatschappelijk werker, gemeente en politie. Andere organisaties liggen als een schil om bovengenoemde partijen en worden desgewenst ingeroepen. Het wijkserviceteam komt in principe maandelijks bijeen.

In 2016 zijn 25 casussen in het wijkserviceteam besproken. Op 31 december 2016 waren nog 6 situaties in behandeling. De casussen betreffen niet alleen huurders van Wonen Delden.

NIEMAND HOEFT OP STRAAT TE SLAPEN

De corporaties in Twente en omgeving hebben de ambitie uitgesproken dat niemand op straat hoeft te slapen. Mensen worden niet zomaar dakloos; daaraan gaan vaak veel problemen vooraf. Voor het aanpakken van dakloosheid in Twente is een lange adem nodig. Het vereist een 'corporatie-overstijgende' wil om mensen met problemen te helpen. Vereniging WoonTwente heeft het initiatief genomen om in samenwerking met de partijen uit de keten van de maatschappelijke opvang (signalering-preventie-opvang-uitstroom-nazorg) deze ambitie te realiseren. Er is een

meldpunt opgericht waar probleemsituatie worden aangemeld. De opvang van daklozen vindt nog steeds in de grote steden plaats.

WMO

Voor huurders die ondanks een lichamelijke handicap, zolang mogelijk zelfstandig willen wonen, bestaat de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Wonen Delden ondersteunt de aanvragen voor aanpassingen in de woning van de huurder door offertes op te vragen en aanvragen in te dienen bij de gemeente. Als de goedkeuring van de gemeente binnen is, verstrekt Wonen Delden de opdracht en begeleidt de uitvoering van de aanpassingswerkzaamheden. Na uitvoering van de werkzaamheden verrekennen wij de kosten met de gemeente. In 2016 zijn twee aanvragen binnengekomen en gehonoreerd. Voor kleinere aanpassingen geldt dat de bewoners daarvoor geen bijdrage ontvangen en deze kosten zelf moeten dragen. Wonen Delden heeft nog diverse herbruikbare hulpmiddelen zoals beugels en douchezetjes, die ze gratis aan belangstellenden beschikbaar stelt.



HET WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

ALGEMEEN

Het financiële beleid van Wonen Delden is erop gericht de financiële continuïteit van de organisatie veilig te stellen, ook op lange termijn. Zo kan ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. Een goede financiële positie is geen doel op zich. Het is een middel dat ons in staat stelt sociale huisvesting te realiseren. De belangrijkste kaders zijn de solvabiliteit, liquiditeit, de financiering en de omvang van het renterisico. Deze kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Met de solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar verplichtingen te voldoen. Als solvabiliteitseis heeft Wonen Delden de ondergrens bepaald op 45% (norm WSW). De solvabiliteit is het afgelopen boekjaar gestegen met 2,2% van 75,8% in 2015 naar 79,0% in 2016. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook de overige financiële ratio's die het WSW vraagt. Dat betreft de renteverdien capaciteit (ICR), de aflossingsverdien capaciteit (DSCR), en de Loan to value (LTV). Deze worden verderop in dit hoofdstuk onder de vooruitblik 2017 nader toegelicht.

Ultimo 2016 bedraagt het eigen vermogen € 69,3 mln (€ 89.000 per woning). Ultimo 2015 bedroeg het eigen vermogen € 61,7 mln (€ 85.000 per woning).

JAARRESULTAAT

Over 2016 is een positief resultaat behaald van € 7.590.000 tegen een negatief resultaat van € 1.111.000 over 2015. In de begroting 2016 werd een negatief

	Realisatie 2016	Begroting 2016	Realisatie 2015
1. Bedrijfsopbrengsten (excl. verkoopresultaat)	4.861	5.247	4.846
2. Bedrijfslasten	2.327	3.076	2.281
3. Subtotaal	2.534	2.171	2.565
4. Saldo rentelasten en –baten	695	636	678
5. Resultaat excl. bijzondere posten	1.839	1.535	1.887
6. Bij: Opbrengst verkopen	0	101	45
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA*	5.791	-1.359	-2.537
8. Resultaat(voor belasting)	7.630	277	-605
9. Vennootschapsbelasting	-40	-461	-506
10. Resultaat na belasting	7.590	-184	-1.111

Tabel XX: Het resultaat voor belastingen (x € 1.000):

saldo geraamd van € 184.000. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt.

Begroting 2016 is gebaseerd op basis van historische kostprijs. De geprognosticeerde afschrijvingen zijn verantwoord onder overige waardeveranderingen MVA.

MEERJARENPECTIEF 2017 -2021

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van de meerjarenbegroting 2017 tot en met 2021.

Voor de meerjarenbegroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging:
 - 2017 0,6%
 - 2018 1,07%
 - 2019 1,53%
 - 2020 e.v. 2,00%

- huurdering 0,50%
- disconterings-rentepercentage 5,00%
- de kosten van onderhoud zijn gebaseerd op de (meerjaren) onderhoudsbegroting waarbij rekening wordt gehouden met een jaarlijkse kostenstijging van 1,60% in 2017 tot 2,50% vanaf 2020.
- de financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhouds-plannen;
- vennootschapsbelasting.

Naast bovenstaande uitgangspunten is in de meerjarenbegroting rekening gehouden met de verhuurdersheffing.

(bedragen x € 1.000)	Begroting 2017 (MW)	Begroting 2018 (MW)	Begroting 2019 (MW)	Begroting 2020 (MW)	Begroting 2021 (MW)
Activa					
Sociaal vastgoed in exploitatie	83.476	85.679	87.416	88.721	90.161
Materiële vaste activa in ontwikkeling	0	0	0	0	0
Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	26	13	0	0	0
Totaal materiële vaste activa	83.502	85.692	87.416	88.721	90.161
Commercieel vastgoed in exploitatie	6.567	6.771	6.915	7.076	7.267
Totaal vastgoedbeleggingen	6.567	6.771	6.915	7.076	7.267
Latente belastingvorderingen	390	281	172	161	150
Totaal financiële vaste activa	390	281	172	161	150
Totaal vaste activa	90.459	92.744	94.503	95.958	97.578
Vorderingen	38	38	38	38	39
Liquide middelen	5.394	6.874	5.498	6.904	7.206
Totaal vlottende activa	5.432	6.912	5.536	6.942	7.245
Totaal activa	95.891	99.656	100.039	102.900	104.823
Passiva					
Overige reserves	77.073	80.793	84.224	87.185	90.371
Totaal eigen vermogen	77.073	80.793	84.224	87.185	90.371
Voorziening latente belastingverplichting	1.305	1.305	1.305	1.305	1.305
Totaal voorzieningen	1.305	1.305	1.305	1.305	1.305
Leningen kredietinstellingen	16.683	16.603	13.520	13.436	12.216
Totaal langlopende schulden	16.683	16.603	13.520	13.436	12.216
Te betalen VPB	208	332	391	376	363
Overige schulden	622	623	599	598	568
Totaal kortlopende schulden	830	955	990	974	931
Totaal passiva	95.891	99.656	100.039	102.900	104.823

Tabel XX: Ratio's financiële ontwikkeling Wonen Delden

	2017	2018	2019	2020	2021
Bedrijfsopbrengsten	5.381	5.620	5.692	5.732	5.802
Bedrijfskosten	-3.395	-3.209	-3.055	-3.447	-3.652
Bedrijfsresultaat	1.986	2.411	2.637	2.285	2.150
Financieringsresultaat	-635	-569	-506	-395	-277
Intern bedrijfsresultaat	1.351	1.842	2.131	1.890	1.873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.212	2.319	1.801	1.458	1.688
Jaarresultaat voor belastingen	3.563	4.161	3.932	3.348	3.561
Vennootschapsbelasting	-247	-441	-500	-387	-374
Jaarresultaat na belastingen	3.316	3.720	3.432	2.961	3.187

Onderstaande ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer zonder bovengenoemde effecten. Deze zijn gebaseerd op de begroting 2017-2021. De ratio van Wonen Delden is afgezet tegen de ondergrens gehanteerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

SOLVABILITEIT

De solvabiliteit is het eigen vermogen gedeeld door het totale vermogen en meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Het WSW hanteert een ondergrens van 45%.

INTEREST DEKKINGSRATIO

De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre Wonen Delden in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW hanteert een ondergrens van 1,4.

LOAN TO VALUE (BEDRIJFSWAARDE)

Loan to value meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie (be-

drijfswaarde). Het WSW hanteert een bovengrens van 75% (Bedrijfswaarde).

DEBT SERVICE COVERAGE RATION (DSCR)

De Debt Service Coverage Ratio geeft aan in hoeverre Wonen Delden in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen. Het WSW hanteert een ondergrens van 1,0. Indien de DSCR kleiner is dan 1 worden er niet voldoende kasstromen gegenereerd voor rente en aflossing.

Uit bovenstaande prognoses blijkt dat Wonen Delden, op basis van de huidige inzichten, een financieel gezonde organisatie is en, met de huidige inzichten, blijft.

III VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Wonen Delden. Tevens geeft hij gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur en vervult hij de werkgeversrol richting de directeur-bestuurder. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Het realiseren van de volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Wonen Delden.
- Risico's verbonden aan de activiteiten van Wonen Delden.
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.
- Kwaliteit van de maatschappelijke en financiële verantwoording.
- Naleving van wet- en regelgeving.
- Integriteit en onafhankelijkheid van alle medewerkers, directeur-bestuurder en RvC.

Wonen Delden heeft geen direct met haar verbonden deelnemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 18 van de statuten van stichting Wonen Delden. Deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Dit reglement is op 17 augustus 2016 behandeld in de RvC-vergadering en na goedkeuring van de statuten door de Autoriteit woningcorporaties definitief vastgesteld.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijke ondernemende organisatie, publiekelijk

verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in 2016. Als toezichtskader hanteert de RvC:

- Wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet.
- Governancecode.
- Statuten, reglementen, treasurystatuut.
- Het ondernemingsplan.
- De begroting.
- Prestatieafspraken met de gemeente.

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2016 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de doelstellingen van Wonen Delden.

TAAK EN WERKWIJZE

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen uitvoeren heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de realisatie van de beoogde doelstellingen en relevante ontwikkelingen.

Daarnaast heeft de RvC zich op de hoogte gehouden van maatschappelijke ontwikkelingen door:

- Overleg met de huurdersvereniging.
- Het bezoeken van themabijeenkomsten, zoals over governance en nieuwe wetgeving.
- Het bezoeken van cursussen en workshops van o.a. VTW en WoONTwente.
- Stakeholderbijeenkomst met vertegenwoordigers van gemeente, zorg, bank.
- Bezoeken van websites en lezen van relevante vakliteratuur.

BIJEENKOMSTEN RVC

In 2016 kwam de RvC 8 keer bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2016 bij die vergaderingen voltallig aanwezig geweest. Verder heeft de RvC in wisselende samenstellingen enkele bijeenkomsten gehouden:

- De remuneratiewerkgroep in verband met de beoordeling van het functioneren van de bestuurder en de toekomstvisie.
- De auditwerkgroep in verband met de voorgenomen wijziging van accountant m.i.v. boekjaar 2016;
- De auditwerkgroep heeft de controleaanpak in het auditplan 2016 voorbesproken;
- De auditwerkgroep in verband met voorbespreking van het accountantsrapport over boekjaar 2015;
- In WoON Twente-verband zijn er netwerkbijeenkomsten bezocht.
- Werkgroep werving en selectie nieuw lid RvC.
- Ten slotte hebben RvC-leden regelmatig informeel met bestuur, medewerkers van Wonen Delden en bestuur van de huurdersvereniging gesproken.

BESLUITEN

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen: Herbenoeming mevrouw E.Y. Prent tot lid van de Raad van Commissarissen. Herbenoeming de heer H. Zwiers tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

- 1 Goedkeuring jaarrekening 2015 na kennisneming van het verslag van de

controleerend accountant.

- 2 Dechargeverlening aan het bestuur m.b.t. de jaarrekening 2015 en het gevoerde beleid over 2015
- 3 Memo strategiedag met stakeholders vastgesteld.
- 4 Opdracht verstrekt aan nieuwe accountant, Mazars.
- 5 Het BOD i.v.m. prestatieafspraken goedgekeurd met inachtneming van de opmerkingen Goedkeuring statutenwijziging onder voorbehoud goedkeuring Minister/Aw.
- 6 Goedkeuring begroting 2017 met inachtneming van de opmerkingen.
- 7 Benoeming de heer H.J. Muller tot lid van de Raad van Commissarissen onder voorbehoud fit-en-propertoets.

VERKLARING

De RvC verklaart dat Wonen Delden geen leningen dan wel garanties verstrekt aan leden van de RvC, directeur-bestuurder of het personeel. In het verslagjaar is er geen sprake van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en of de directeur-bestuurder betrokken waren. In het jaar 2016 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

GOVERNANCE

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governancestructuur essentieel is, zeker voor een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie. Als maatschappelijke organisatie is Wonen Delden zich bewust van haar verantwoordelijkheden. Wonen Delden onderschrijft de

uitgangspunten in de Governancecode Woningcorporaties. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode in 2016 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

- Benoemingstermijn directeur-bestuurder.
- Het reeds op moment van publicatie van de code bestaande contract met de directeur-bestuurder is niet aangepast aan de Benoemingstermijn van vier jaar met het oog op de arbeidsrechtelijke gevolgen hiervan.
- Contact accountant.
- De RvC is van mening dat de contacten met de accountant, bijzondere omstandigheden voorbehouden, beperkt kunnen blijven tot eerdergenoemde besprekingen m.b.t. de controle van de jaarrekening waarbij zowel buiten als in aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg met de accountant plaatsvindt.
- Samenstelling auditcommissie.
- Een afzonderlijke auditcommissie wordt gelet op de omvang van de corporatie niet nodig bevonden. De rol van een auditcommissie wordt vervuld door het RvC-lid met financiële deskundigheid en de voorzitter.

ZELFEVALUATIE

In 2016 heeft de RvC besloten in tegenstelling tot voorgaande jaren geen zelfevaluatie te houden. De RvC heeft om agenda-technische redenen als alternatief er voor gekozen om begin 2016 in een breder verband een strategiebijeenkomst te organiseren met diverse stakeholders. Onder externe begeleiding is het functioneren en bestaansrecht

van Wonen Delden besproken. De eindconclusie van die strategiedag was dat zelfstandigheid een meerwaarde is voor Delden en de huurders van Wonen Delden. In 2019 zal de toekomst van Wonen Delden opnieuw met diverse stakeholders worden verkend.

INTEGRITEITSBELEID

Het integriteitsbeleid is in 2008 vastgelegd in een op de website gepubliceerde integriteitscode. Onderdeel van deze integriteitsnota is een klokkenluidersregeling. De voorzitter Raad van Commissarissen is aangewezen als vertrouwenspersoon. Er is en wordt gezocht naar een externe persoon die als vertrouwenspersoon wil optreden. De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstremming tussen de leden van de RvC en Wonen Delden moet worden gemeld bij de voorzitter van de RvC.

DESKUNDIGHEID EN SAMENSTELLING

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder leeftijd, beroep, nevenfuncties, deskundigheid, benoemingsjaar en rooster van aftreden per 31 december 2016.

Naam Functie	H. (Herman) Zwiers voorzitter	E. Y. (Ellen) Prent vice-voorzitter	W.G. (Wiendelt) de Lange lid	E. (Erik) Averdijk lid
Geboortedatum	30 maart 1970	8 februari 1969	26 maart 1947	14 dec. 1968
Beroep manager / adviseur	Kleissen	Wethouder gemeente Haaksbergen	Zelfstandig accountant in business	Advocaat Damsté
Deskundigheid	Bouw en vastgoed	Zorg en sociaal maatschappelijk	Financiën bedrijfsvoering, governance	Juridische zaken en governance
Jaar benoeming	2012	2013	2013	2015
Herbenoeming	2016	2015	2017	2019
Aftredend	2020	2019	2021	2023
Nevenfuncties	geen	Voorzitter muziekschool Hengelo	Voorzitter stichting Ekiko
PE- punten over 2015 en 2016	36	4	9	7

Verantwoording

Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Wonen Delden, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Wonen Delden. Geen van de leden van de RvC verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Wonen Delden, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat. Tevens vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

Per 31 december 2016 bestond de RvC uit 4 leden. De vacature is nog niet ingevuld in afwachting van de wijziging van de statuten. Op dit moment is de deskundigheid die gevraagd wordt in het reglement ruim voldoende geborgd. Na de goedkeuring van de statuten door de Autoriteit woningcorporaties is definitief gekozen om de Raad van Commissarissen te laten bestaan uit 4 personen.

Huurderszetels

Mevrouw E. Prent en de heer E. Averdijk bekleedden in 2016 de huurderzetels in de Raad van Commissarissen.

Herbenoemingen

Leden van de RvC worden op grond van de statuten voor een periode van 4 jaar benoemd. Herbenoeming is 1 keer mogelijk voor een periode van 4 jaar. In 2015 is de procedure gestart voor herbenoeming van de heer H. Zwiers en mevrouw E. Prent. Beide procedures zijn begin 2016 afgerond met een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiermee zijn beide herbenoemingen onherroepelijk geworden. Mevrouw Prent is tevens herbenoemd als vicevoorzitter. De heer W. de Lange heeft aangegeven geen gebruik te maken van een eventuele herbenoeming. De Raad van Commissarissen heeft daarom eind 2016 het traject opgestart voor opvolging van de heer de Lange. In het regionale dagblad en via de website is de vacature geplaatst, waarbij het profiel financiële deskundigheid is beschreven. Door de selectiecommissie is uit de sollicitanten een voorselectie gemaakt van 3 kandidaten. Daaruit is de heer H.J. Muller geselecteerd en voorgedragen ter benoeming. Na de fit-en-propertest bij de Autoriteit woningcorporatie is de voorgenomen benoeming begin 2017 goedgekeurd. Begin 2017 is de heer H.J. Muller formeel benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

BESTUUR

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van goed bestuur. In 2016 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Het bestuur van Wonen Delden bestaat uit één statutair directeur, de heer H.M. Manrho. De heer Manrho is per 16 december 2005 voor onbepaalde tijd benoemd. De remuneratiewerkgroep ondersteunt de RvC bij de uitoefening van zijn taken op het gebied van het beloningsbeleid voor het bestuur en de beoordeling van het functioneren van het bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het doen van voorstellen aan de Raad voor de beloning van en de prestatieafspraken met het bestuur. De werkgroep bestond uit de heer H. Zwiers en mevrouw E. Prent. Buiten aanwezigheid van het bestuur is het functioneren van het bestuur in de RvC besproken. Vervolgens heeft de werkgroep een functionerings- en beoordelingsgesprek gehouden met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn het functioneren en de resultaten over de gestelde doelen voor 2016 aan de orde gesteld. Tevens zijn er nieuwe doelstellingen voor 2017 vastgesteld. De RvC heeft vastgesteld dat de prestaties van het Wonen Delden onder het bestuur van de heer Manrho zeer goed



zijn. Naast het vaste brutosalair, inclusief vakantiegeld van € 91.018 geeft de arbeidsovereenkomst de mogelijkheid van een gratificatie (evenals bij de overige medewerkers). Op grond hiervan is aan het bestuur een kerstgratificatie toegekend van € 3.512. Hierbij is rekening gehouden met het gebruik van een leaseauto, waarop een bijtelling van € 5.867 van toepassing was. De pensioenregeling en overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten. De remuneratiewerkgroep heeft haar bevindingen en adviezen omtrent genoemde zaken schriftelijk vastgelegd en gerapporteerd aan de RvC. De directeur-bestuurder heeft in 2015 en 2016 totaal 60,5 PE-punten behaald. De beloning zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is hoger dan de

nieuwe staffel uit de Wet Normering Topinkomens (WNT). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals die in de WNT is beschreven.

HONORERING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De honorering van de RvC houdt rekening met in de maatschappij levende opvattingen m.b.t. honorering van RvC-leden bij een maatschappelijke organisatie van de omvang als Wonen Delden. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bruto-vergoeding bedraagt voor leden van de RvC € 3.750 per jaar. De onkostenvergoeding bedraagt € 250 per jaar. De voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 4.750 per jaar en € 250

onkostenvergoeding. (Deze bedragen zijn exclusief BTW). Het totale budget voor de RvC in 2016 bedroeg € 45.000. De totale lasten inclusief onkosten, zoals cursuskosten bedroegen € 37.000.

TOT SLOT

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de bestuurder van Wonen Delden voor hun inzet. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de bereikte resultaten in 2016.

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

Herman Zwiers
Voorzitter

IV KENGETALLEN

KENGETALLEN

	2016	2015 herzien*	2015	2014	2013	2012	2011
Gegevens over het bezit							
Aantal verhuureenheden in exploitatie							
Woningen/woongebouwen	781	729	729	731	735	746	758
Maatschappelijk vastgoed	5	5	5	6	6	4	3
Garages	44	44	44	43	43	43	43
Totaal	830	778	778	780	784	793	804
Veranderingen in bezit:							
Aantal opgeleverd	52	0	0	1	0	0	0
Aantal aangekocht	0	0	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	0	2	2	5	3	2	2
Aantal gesloopt	0	0	0	0	8	10	0
Aantal administratief herlabeld/gesplitst	0	0	0	0	0	0	0
Kwaliteit in het woningbezit:							
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	695	582	582	424	351	600	638
Kosten planmatig onderhoud per woning	896	551	551	895	1.007	415	570
Totaal onderhoudskosten per woning	1.592	1.133	1.133	1.319	1.358	1.015	1.208
Het verhuren van woningen:							
Mutatiegraad (%)	7,30	6,40	6,40	5,40	7,10	7,50	8,70
Huurachterstanden in % van jaarhuur	0,28	0,38	0,38	0,36	0,35	0,35	0,25
Huurderving in % van jaarhuur	0,42	0,76	0,76	0,84	0,77	0,96	0,82
Financiële continuïteit:							
I(nterest) C(overage) R(atio)	2,61	2,69					
Loan to value	0,20	0,24					
Solvabiliteit	79,04	75,78	50,56	48,25	43,67	54,20	51,47
Liquiditeit	4,94	4,30	4,29	7,92	4,86	6,60	6,19
Rentabiliteit eigen vermogen	10,95	1,80-	5,86	8,77	18,24-	9,07	8,00
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,21	4,28	4,77	6,04	4,20	4,27	4,34
Rentabiliteit totaal vermogen	11,97	0,63-	4,77	6,04	7,96-	6,45	1,14-

	2016	2015 herzien*	2015	2014	2013	2012	2011
Balans en winst- en verliesrekening:							
Eigen vermogen per woning	88.755	84.675	27.679	26.008	23.602	28.446	25.677
Huuropbrengst per woning	6.398	6.461					
Totale bedrijfsopbrengsten per woning			6.754	7.330	6.691	6.379	6.411
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.375	3.711					
Kapitaalslasten per woning	903	988	930	894	830	873	916
Overige bedrijfslasten per woning			3.128-	3.436-	3.075-	2.451-	2.717-
Waardemutaties per woning	7.415	3.480-	1.587	1.069	6.619-	236	133-
Jaarresultaat per woning	9.718-	1.524-	1.622	2.278	5.261-	2.363	2.050
Personeelsbezetting:							
Bezettingsgraad per 1.000 woningen	5,9	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,6

* 2015 (herzien) is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat.

VI JAARREKENING 2016

BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(na voorgestelde resultaatbestemming)(x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	12/31/2016	12/31/2015
Vaste activa			
Materiële vaste activa	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	75.195	64.958
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	6.828	6.139
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	-	2.723
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	39	58
		82.062	73.878
Financiële vaste activa	2		
Latente belastingvordering(en)	2.1	246	671
		246	671
Som der vaste activa		82.308	74.549
Vlottende activa			
Vorderingen	3		
Huurdebiteuren	3.1	15	18
Overlopende activa	3.2	62	20
		77	38
Liquide middelen	4	5.317	6.867
Som der vlottende activa		5.394	6.905
TOTAAL ACTIVA		87.702	81.454

PASSIVA	Ref.	12/31/2016	12/31/2015
Eigen vermogen	5		
Overige reserves	5.1	20.842	19.051
Herwaarderingsreserves	5.2	48.476	42.677
Totaal eigen vermogen		69.318	61.728
Voorzieningen	6		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	6.1	610	1.359
Voorziening onrendabele investeringen	6.2	-	-
		610	1.359
Langlopende schulden	7		
Leningen overheid	7.1	540	540
Leningen kredietinstellingen	7.2	16.143	16.222
		16.683	16.762
Totaal lang vermogen		17.293	18.121
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden	8		
Schulden aan kredietinstellingen	8.1	79	77
Schulden aan leveranciers	8.2	122	799
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	388	270
Overlopende passiva	8.4	502	459
Totaal kortlopende schulden		1.091	1.605
TOTAAL PASSIVA		87.702	81.454

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

Functioneel model. (bedragen x € 1.000)

	Ref.	2016	2015
Huuropbrengsten	9	4.997	4.710
Opbrengsten servicecontracten	10.1	157	136
Lasten servicecontracten	10.2	109	123
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11	862	867
Lasten onderhoudsactiviteiten	12	1.516	1.113
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13	31	38
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.636	2.705
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	572
Toegerekende organisatiekosten		0	3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	524
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	14	0	45
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie		0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	0	170
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Vastgoedportefeuille (-/- = bate; + = last)	15.2	-5.791	2.367
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.791	2.537
Opbrengsten overige activiteiten		38	0
Kosten overige activiteiten		19	23
Nettoresultaat overige activiteiten	16	19	-23
Overige organisatiekosten	19	118	106
Leefbaarheid	20	3	11
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	3
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10	39
Rentelasten en soortgelijke opbrengsten		705	720
Saldo financiële baten en lasten	21	-695	-678
Resultaat voor belastingen		7.630	-605
Belastingen	22	-40	-506
Resultaat na belastingen		7.590	-1.111
Resultaat toekomend aan de rechtspersoon		7.590	-1.111

KASSTROOMOVERZICHT 2016

(directe methode) (x € 1.000)

		2016	2015
Ontvangsten			
Huren	5.002		4.717
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.547		4.254
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	359		350
Maatschappelijk onroerend goed	74		98
Parkeervoorzieningen	22		15
Vergoedingen	157		137
Overige bedrijfsopbrengsten	18		15
Renteontvangsten	10		39
		5.187	4.908
Uitgaven			
Personeelsuitgaven	341		357
Lonen en salarissen	261		268
Sociale lasten	39		39
Pensioenlasten	41		50
Onderhoudsuitgaven	1.243		864
Overige bedrijfsuitgaven	573		574
Rente-uitgaven	705		720
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0		0
Verhuurdersheffing	479		448
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3		11
Vennootschapsbelasting	0		0
		3.344	2.974
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.843	1.934

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0		153	
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0		419	
Tussentelling ingaande kasstroom		0		572
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	3.251		2.704	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0		0	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	62		43	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	3		58	
Externe kosten bij verkoop DAEB	0		2	
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0		0	
Tussentelling uitgaande kasstroom		3.316		2.807
Kasstroom uit (des)investeringen				
		-3.316		-2.235
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	77		76	
		77		76
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-77		-76
Mutatie geldmiddelen				
		-1.550		-377
Wijziging kortgeldmutaties				
		0		0
Liquide middelen per 1 januari				
		6.867		7.244
Liquide middelen per 31 december				
		5.317		6.867

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Wonen Delden is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Delden de feitelijke vestigingsplaats is Langestraat 61b te Delden. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

De stichting heeft specifieke toelating in de regio Twente en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit toegelaten. Het KvK-nummer van Wonen Delden is 06032843

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van Wonen Delden is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en

passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

STELSELWIJZIGINGEN

Marktwaarde

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarde-

ringshandboek. Wonen Delden past de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kosten conform RJ 212.

Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen per 1 januari 2016 bedraagt € 41.550.000 en het effect op het resultaat 2015 bedraagt € 2.296 negatief en is als volgt weer te geven:



Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	x.€1.000	x.€1.000	x.€1.000
Activa:			
Materiele vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie in ontwikkeling	24.174		-24.174
Materiele vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	6.543		-6.543
Materiele vaste activa: Onroerende zaken in exploitatie/in ontwikkeling		73.885	73.885
Latente belastingvordering	1.230	834	-396
Totaal			42.772
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserve	18.995	19.519	524
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		43.319	43.319
Subtotaal effect stelselwijziging op het eigen vermogen			43.843
Voorziening: Onrendabele investeringen	1.574	503	-1.071
Totaal			42.772
Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	x.€1.000	x.€1.000	x.€1.000
Activa:			
Materiele vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	25.912		-25.912
Materiele vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	6.223		-6.223
Materiele vaste activa: Onroerende zaken in exploitatie/in ontwikkeling		73.822	73.822
Latente belastingvordering	808	671	-137
Totaal			41.550
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserve	20.178	19.051	-1.127
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		42.677	42.677
Subtotaal effect stelselwijziging op het eigen vermogen			41.550
Totaal			41.550
Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
	x.€1.000	x.€1.000	x.€1.000
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	63	48	-15
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-1.154	-	1.154
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie		-2.367	-2.367
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	1.157	-170	-1.327
Vennootschapsbelasting last/bate	-765	-506	259
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			-2.296

IMPACT OP INDIVIDUELE POSTEN

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst-en-verliesrekening:

- DAEB vastgoed in exploitatie;
- DAEB vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie;
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie;
- Latente belastingvordering;
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve;
- Voorziening onrendabele top;
- Voorziening latente belastingverplichting;
- Afschrijvingen;
- Overige waardeveranderingen;
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen;
- Verkoopresultaat.

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten

IMPACT OP VOLGENDE JAREN

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

FUNCTIONELE INDELING WINST-EN-VERLIESREKENING

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat

toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

DIRECTE METHODE KASSTROOMOVERZICHT

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

PRIMAIRE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Hedge accounting

Wonen Delden past kostprijs hedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedge-relatie. Wonen Delden documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Voor het ineffectieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten. Binnen het treasurybeleid van Wonen Delden is het gebruik van nieuwe derivaten niet meer toegestaan. Het rente- en looptijdenbeleid van Wonen Delden is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen van de leningenportefeuille van het laatst afgesloten boekjaar (conform de sectornorm van het WSW).

Renterisico

Wonen Delden loopt renterisico over de rentedragende vorderingen. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Wonen Delden risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Delden risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling een interest derivaat afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Kredietrisico

Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht het kredietrisico te beperken. De financiële instellingen dienen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating), zoals opgenomen in het treasurystatuut.

Valutarisico

Wonen Delden doet conform het treasurystatuut alleen transacties in euro's en loopt derhalve geen valutarisico's.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle

verplichtingen van Wonen Delden en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Wonen Delden heeft inmiddels op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, is het mogelijk kasgeld- en rekening courant faciliteiten aan te gaan.

Vergelijkende cijfers

Ten behoeve van het inzicht zijn zo nodig de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar aangepast.

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wonen Delden zich verschillende oordelen en

maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in het artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.



GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

1.1 DAEB- en niet-DAEB- vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is

niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Onroerende zaken in exploitatie worden 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 marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Wonen Delden hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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. 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.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

DOOREXPLOITEER- EN UITPONDSCENARIO

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de

huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteer met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar

nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. (zie pagina 61).

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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 voor 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 vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken 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 vermindert met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Parameters woonegelegenheden					
	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	1,53%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	3,20%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	Bouwjaar	1960-	1975-	1990-	
Type	<1960	1974	1989	2004	>=2005
EGW	€ 909	€ 984	€ 837	€ 858	€ 861
MGW	€ 849	€ 969	€ 787	€ 859	€ 846
Studenteneenheid	€ 502	€ 513	€ 453	€ 570	€ 555
Zorgeenheid (extramuraal	€ 1.018	€ 1.005	€ 884	€ 987	€ 992
Type	Mutatie- onderhoud				
EGW	€ 823				
MGW	€ 618				
Studenteneenheid	€ 185				
Zorgeenheid (extramuraal	€ 618				
Type	Beheerkosten				
EGW	€ 420				
MGW	€ 413				
Studenteneenheid	€ 389				
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 381				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2016 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2015				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ waarde				
Verhuurderheffing	2017 e.v.				
Tarief WOZ	0,543%				
Huurstijging		2017	2018	2019	2020 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar zelfstandige eenheden		1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving oninbaar Huurderving, als percentage van de huursom		1,00%			

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 46 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 154 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 25 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 35 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2015.	0,25% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,46%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,50%

Parameters woonegelegenheden	
Mutatiekans	
Mutatiekans 2012-2016 bij door-exploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2012 – 2016) met een minimum van 2%
Mutatiekans bij uitponden	idem aan doorexpluiten maar dan in jaar 1 opslag van 2%
Verkoopkosten	
Verkoopkosten	1,7% van de leegwaarde
Disconteringsvoet:	
Risicovrije rentevoet	0,46%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,50%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 5 per m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 10 per m2 bvo
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde-peildatum 1 januari 2015). Risicovrije rentevoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	0,13% van de WOZ waarde
	0,46%
	5,50%

1.2 Vastgoed in ontwikkeling

bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, directievoering en rente tijdens de bouw worden niet aan de stichtingskosten toegerekend. Afschrijving vindt plaats vanaf het moment dat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd

tegen contante waarde waarbij discountering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (4,19%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2016 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

3 VORDERINGEN

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

4 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Delden.

6 VOORZIENINGEN

6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Wonen Delden zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover

de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

6.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd contante waarde waarbij discountering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (4,19%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening. Ultimo 2016 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is

vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

7 LANGLOPENDE SCHULDEN

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Wonen Delden maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Wonen Delden met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe.

8 KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

9 HUUROPBRENGSTEN

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 0,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

10 OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

11 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten meldkamer;
- onroerendezaakbelasting;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "23. Toerekening baten en lasten".

12 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "23. Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

13 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "23. Toerekening baten en lasten".

14 NETTOVERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

15 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 en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

16 OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

17 AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "23. Toerekening baten en lasten".

18 LONEN, SALARISSSEN 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 werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "23. Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "23. Toerekening baten en lasten".

19 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "23. Toerekening baten en lasten".

20 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

21 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoordde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar 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.

22 BELASTINGEN

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wonen Delden heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Wonen Delden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

23 TOEREKENING BATEN EN LASTEN

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend aan de activiteiten. De kosten die niet direct toe te rekenen zijn worden middels een verdeelsleutel toegerekend. De verdeelsleutel is gebaseerd op de verdeling van de werkelijke activiteiten van werknemers.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(bedragen x € 1.000)

VASTE ACTIVA

1 Materiële vaste activa			
1.1 Materiele vaste activa in exploitatie			
Een overzicht van de materiele vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:			
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2016			
Verkrijgingsprijzen	35.106	6.958	42.064
Herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	11.372	735	12.107
Boekwaarde 1 januari 2016	23.734	6.223	29.957
Effecten stelselwijziging	41.224	-84	41.140
Marktwaarde 1 januari 2016	64.958	6.139	71.097
Mutaties in het boekjaar:			
Investerings	62	3	65
Overboekingen verkrijgingsprijzen naar vastgoed in exploitatie	7.240	0	7.240
Overboekingen cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen naar vastgoed in exploitatie	-2.170	0	-2.170
Aanpassing marktwaarde	5.105	686	5.791
	10.237	689	10.926
Stand per 31 december 2016:			
Marktwaarde 31 december 2016	75.195	6.828	82.023

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 48.476.000. Deze heeft voor € 47.799.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 677.000 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De variabelen betreffen de mutatiegraad, aantal m², actuele huur, maximale huur, WOZ-waarde, bouwjaar, postcode/licging en type eenheid.

Bij het bepalen van de marktwaarde per primo 2015 naar de nieuwe grondslag is de marktwaarde ultimo 2015 herrekend op basis van de ontwikkeling WOZ-waarde 2015 ten opzichte van 2014.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Locatie (postcode)	Bouwjaar
Eengezinswoning	7491	1960 - 1969
Meergezinswoning		1970 - 1979
Maatschappelijk onroerend goed		1980 - 1989
Parkeerplaats		1990 - 1999
Garagebox		2000 - 2009
		2010 - 2016

Bedrijfswaarde	2016	2015
Bedrijfswaarde DAEB		
Bedrijfswaarde niet-DAEB	42.803	39.404
Totaal bedrijfswaarde	6.881	6.708
	49.684	46.112
WOZ-waarde		
WOZ-waarde DAEB	107.958	100.804
WOZ-waarde niet-DAEB	7.575	7.649
Totaal WOZ-waarde	115.533	108.453

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. Er is geen sprake van een verzekerd bedrag maar er is een premie per woning vastgesteld. Voor de Stadshagen en De Jan Lucaskamp is in opdracht van de VvE Stadshagen een taxatie op basis van herbouwwaarde uitgevoerd. De getaxeerde waarde is sindsdien geïndexeerd.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	
	Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2016	
Verkrijgingsprijzen	4.893
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	-2.715
Boekwaarde 1 januari 2016	2.178
Effecten stelselwijziging	545
Boekwaarde 1 januari 2016	2.723
Mutaties in het boekjaar:	
Investerings	2.347
Overboekingen verkrijgingsprijzen naar vastgoed in exploitatie	-7.240
Overboekingen cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen naar vastgoed in exploitatie	2.170
	-2.723
Stand per 31 december 2016	
Verkrijgingsprijzen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde 31 december 2016	0

De onroerende en roerende goederen in ontwikkeling betreffen het nieuwbouwproject Peperkampweg. De investeringen van het project "Peperkamp" in 2016 bedragen totaal € 2.347.000. In mei 2016 is het project opgeleverd en in exploitatie genomen.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari 2016	
Verkrijgingsprijzen	427
Cumulatieve waardeverminderingen	-369
Boekwaarde 1 januari 2016	58
Mutaties in het boekjaar:	
Afschrijvingen	-19
	-19
Stand per 31 december 2016	
Verkrijgingsprijzen	427
Cumulatieve waardeverminderingen	-388
Boekwaarde 31 december 2016	39

2 Financiële vaste activa		
2.1 Latente belastingvordering(en)	2016	2015
Stand per 1 januari	671	834
Mutatie	-425	-163
Stand per 31 december	246	671

De post latente belastingvordering betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen en is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van, langlopende geldleningen, materiële vaste activa welke in de komende vijf jaar verkocht worden en verrekenbare verliezen.

VLOTTENDE ACTIVA

3 Vorderingen		
3.1 Huurdebiteuren	2016	2015
Huurdebiteuren	14	17
Betalingsregelingen	1	1
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	0
Totaal	15	18

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,28% (2015: 0,36%).

3.2 Overlopende activa	2016	2015
Nog te factureren huur restaurant	58	0
Te ontvangen rente	4	18
Vooruitbetaalde bedragen	0	2
Totaal	62	20

4 Liquide middelen	2016	2015
Direct opvraagbaar:		
Kas	2	2
Bank, rekening-courant	264	265
Bank, op termijn uitgezet	5.051	6.600
Totaal	5.317	6.867

PASSIVA

5 Eigen vermogen	
Eigen vermogen	2016
Stand per 1 januari 2016	61.728
Uit resultaatbestemming	7.590
Stand per 31 december 2016	69.318

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel voor de resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 7.590.000 ten gunste van de overige reserves van Wonen Delden te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de raad van commissarissen verwerkt in de jaarrekening over 2016.

Herwaarderingsreserve	
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde 1 januari	42.677
Mutaties in het boekjaar:	
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	6.203
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	(404)
	5.799
Boekwaarde 31 december	48.476

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserves € 48.476.000. Deze heeft voor € 47.799.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 677.000 op het niet-DAEB vastgoed. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten rekening gehouden met afschrijvingen.

6 Voorzieningen		
6.1 Voorziening latente belastingverplichting(en)	2016	2015
Stand per 1 januari	1.359	1.016
Mutaties boekjaar:		
Onttrekking boekjaar	-749	0
Dotatie boekjaar	0	343
	-749	343
Stand per 31 december	610	1.359

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is getroffen in verband met de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening en een herinvesteringsreserve (HIR). De voorziening heeft een overwegend langlopend karakter.

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	latentie (25%)	
Voorziening onderhoud	0	2.443	610	
			610	
6.2 Voorziening onrendabele investeringen		2016	2015	
Stand per 1 januari			0	1.574
Mutaties boekjaar:				
Overboeking investeringen naar activa in ontwikkeling			0	-1.574
			0	-1.574
Stand per 31 december			0	0

7 Langlopende schulden				
	Stand per 31 december 2016	Aflossingsverplichting 2017	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	540	0	540	540
Leningen kredietinstellingen	16.222	79	16.143	0
	16.762	79	16.683	540

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. Voor het totaalbedrag van de leningen staat de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg. Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 4,19% (2015: 4,20%).

7.1 Leningen overheid	2016	2015
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	540	540
Bij: nieuwe leningen	0	0
	540	540
Af: aflossingen	0	0
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	540	540
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	0	0
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	540	540

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2016 € 589.000 (2015: € 524.000). De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

7.2 Leningen kredietinstellingen	2016	2015
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	16.299	16.375
Bij: nieuwe leningen	0	0
	16.299	16.375
Af: aflossingen	-77	-76
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	16.222	16.299
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	79	77
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	16.143	16.222

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2016 € 21.473.000 (2015: € 19.913.000). De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

8 Kortlopende schulden	2016	2015
Schulden aan kredietinstellingen	79	77
Schulden aan leveranciers	122	799
Belastingen en premies sociale verzekeringen	388	270
Overlopende passiva	502	459
Totaal kortlopende schulden	1.091	1.605

8.1 Schulden aan kredietinstellingen

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.2 Schulden aan leveranciers	2016	2015
Crediteuren	122	799

8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te betalen sociale lasten en loonheffing	18	17
Omzetbelasting	6	253
Te betalen vennootschapsbelasting	364	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	388	270

8.4 Overlopende passiva

Transitorische rente leningen	235	237
Te betalen rentelasten Forward Starting Swap (FSS)	123	122
Vooruit ontvangen huur	11	22
Te betalen administratieve ondersteuning	24	20
Reservering accountantskosten	13	19
Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
Af te rekenen kosten	79	8
Overige	10	24
Totaal overlopende passiva	502	459

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**Obligo WSW**

Het aan te houden obligo betreft een latente verplichting van de corporatie als WSW-deelnemer. Invordering kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW zou dalen onder 0,25% van het gegarandeerde leningsvolume. De omvang van het obligo is gebaseerd op 3,85% van de hoofdsom van het te borgen leningsbedrag bij nieuwe leningen en bedraagt € 616.451. Het obligo blijft in principe gelijk gedurende de looptijd totdat aan alle verplichtingen van de lening is voldaan en de leningsovereenkomst alsmede de garantieverplichting van het WSW is beëindigd.

WSW-volmacht

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2015 € 107,2 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven 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 formele bevestiging benodigd is van het bestuur en commissarissen.

Leaseverplichtingen

Ten aanzien van de vervoersmiddelen zijn leasecontracten afgesloten voor de auto's ter beschikking gesteld aan de directeur-bestuurder en de projectleider vastgoed. De jaarlijkse leaseverplichting bedraagt op 'jaarbasis circa € 11.000 voor beide auto's.

Huurovereenkomst Langestraat 61b

Per 1 maart 2009 wordt van Rabobank Centraal Twente kantoorruimte gehuurd t.b.v. de werkorganisatie van Wonen Delden. Het huurcontract heeft een looptijd van 10 jaar. De geïndexeerde huurprijs (incl. diensten zoals schoonmaak, beveiliging, catering, energiekosten) bedraagt € 53.000 op jaarbasis.

Verplichtingen projecten

In 2016 hebben voor een aantal toekomstige (onderhouds)projecten aanbestedingen plaats gevonden. Hierbij is ultimo 2016 een verplichting aangegaan voor circa € 0,8 mln. Het betreffen projecten aan de Boterbloem, Kamille en 't Reef.

Financiële instrumenten

Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de Stichting Wonen Delden een interestderivaat (SWAP) afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past de Stichting Wonen Delden met betrekking tot dit derivaat (hedge-instrument) kostprijs-hedge-accounting toe.

Voor deze SWAP zijn geen margin calls waarbij marktwaarde verrekening van toepassing is. Tevens zijn geen Mutual Break Clause momenten ingebouwd. De marktwaarde van het derivaat, gebaseerd op de opgave van de bank, bedraagt ultimo 2016 € 930.000 negatief (2015: € 958.000 negatief). De marktwaarde-ontwikkeling wordt periodiek gemonitord.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

(bedragen x € 1.000)

9 Huuropbrengsten	2016	2015
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	4.528	4.262
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	103	103
	4.631	4.365
Af: huurderving wegens leegstand	-15	-20
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	4.616	4.345
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	365	366
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	22	15
	387	381
Af: huurderving wegens leegstand	-6	-16
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	381	365
Totaal huuropbrengsten	4.997	4.710
De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
Gemeente Hof van Twente	4.997	4.710

10.1 Opbrengsten servicecontracten	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	159	141
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-2	-5
Totaal opbrengsten servicecontracten	157	136
De geografische onderverdeling van de serviceopbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
Gemeente Hof van Twente	157	136

10.2 Lasten servicecontracten	2016	2015
Kosten goederen, leveringen en diensten	109	123

11. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2016	2015
OZB	180	177
Toegerekende personeelskosten	99	105
Toegerekende overige organisatiekosten	115	143
Toegerekende afschrijvingen	7	9
Verhuurdersheffing	479	448
Af: inschrijfgelden	-18	-15
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	862	867

12. Lasten onderhoudsactiviteiten	2016	2015
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	543	424
Onderhoudskosten (cyclisch)	700	400
Toegerekende personeelskosten	121	119
Toegerekende overige organisatiekosten	143	160
Toegerekende afschrijvingen	9	10
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.516	1.113

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	1.386	1.041
Lasten onderhoudsactiviteiten niet DAEB-vastgoed in exploitatie	130	72
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.516	1.113

De onderhoudslasten (cyclisch en niet cyclisch) voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Klachtenonderhoud	302	175
Mutatieonderhoud	89	166
Planmatig- en groot onderhoud	700	400
Service abonnement	21	12
Onderhoud- en beheerkosten VVE woningen	4	2
Totaal onderhoudslasten	1.116	755

De onderhoudslasten (cyclisch en niet cyclisch) voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Klachtenonderhoud	5	3
Mutatieonderhoud	3	6
Planmatig- en groot onderhoud	0	0
Service abonnement	0	0
Onderhoud- en beheerkosten VVE woningen	119	60
Totaal onderhoudslasten	127	69

13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2016	2015
Toegerekende personeelskosten	6	6
Toegerekende overige organisatiekosten	25	32
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	38

14. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	153
Af: direct toerekenbare kosten	0	1
Af: boekwaarde	0	132
Af: toegerekende organisatiekosten	0	1
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	0	19
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	419
Af: direct toerekenbare kosten	0	1
Af: boekwaarde	0	390
Af: toegerekende organisatiekosten	0	2
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	0	26

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2016	2015
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Terugname waardeverminderingen	0	170
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	170

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	0	0
Afname marktwaarde	0	1.922
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB vastgoed in exploitatie	0	1.922
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	0	0
Afname marktwaarde	0	445
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	445

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

16 Nettoresultaat overige activiteiten	2016	2015
Beheerdiensten	19	19
Exploitatieresultaat Restaurant in de Hagen	-38	4
Totaal overige activiteiten	-19	23

17 Afschrijvingen materiële vaste activa	2016	2015
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	19	21
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	19	21

18 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2016	2015
Lonen en salarissen	261	268
Personeel derden	3	2
Sociale lasten	39	39
Pensioenlasten	41	50
Af: doorbelasting servicekosten en leefbaarheid	-52	-69
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	292	290
Het aantal werkzame medewerkers (in fte) bedraagt:		
Directie	1,00	1,00
Woondiensten	0,78	0,78
Administratief	0,72	0,72
Technisch	1,00	1,00
Stadshagen	1,00	1,47
Invalkracht	0,13	-
Totaal fte	4,63	4,97

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. De dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt 104% ultimo 2016. Op dit moment heeft SPW niet voldoende eigen vermogen. Daarom heeft SPW een herstelplan opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de toezichthouder, De Nederlandsche Bank. SPW verwacht binnen zeven jaar weer over voldoende vermogen te beschikken.

19 Overige organisatiekosten	2016	2015
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	31	25
Huisvestingskosten	54	54
Bestuurs- en toezichtskosten	37	32
Algemene kosten	198	255
Totaal organisatiekosten	320	366
Heffingen:		
Belastingen	180	177
Verzekeringen	14	22
Contributies	11	8
Overige heffingen	4	2
Totaal heffingen	209	209
Overige bedrijfslasten:		
Leefbaarheid	3	11
Leefbaarheid Stadshagen	(38)	4
Overige lasten	0	3
Totaal overige bedrijfslasten	-35	3
Totaal overige organisatiekosten	494	578

20 Leefbaarheid	2016	2015
Kosten leefbaarheid	3	11

Honoraria accountantsorganisatie:

2016	Mazars	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening	25	7	32
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	13	13
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	25	20	45

2015	Mazars	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening	0	59	59
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	26	26
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	0	85	85

21 Financiële baten en lasten	2016	2015
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten:		
Renteopbrengsten BWS-subsidie	0	3
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten:	0	3
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:		
Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	10	39
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	39
	2016	2015
Rentelasten en soortgelijke opbrengsten:		
Rentelast belastingdienst	0	10
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	705	710
Totaal rentelasten en soortgelijke opbrengsten	705	720

22 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2016	2015
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Mutatie actieve belastinglatentie	425	163
Mutatie passieve belastinglatentie	-749	343
Acute vennootschapsbelasting	364	
Totaal belastingen	40	506

Fiscale positie jaarrekening 2016		
Verloop overzicht resultaat 2016		
Commercieel resultaat voor belastingen		7.630
Fiscale correcties		
Bij: fiscaal lagere afschrijving ten dienste van exploitatie	3	
Bij: financierings- en algemeen kosten projectontwikkeling	63	
		66
Af: fiscale afschrijving op activa in exploitatie	(190)	
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	5.791	
Af: vrijval (dis)agio leningenportefeuille	(45)	
Af: dotatie voorziening onderhoud	(174)	
		6.200
		1.496
Vennootschapsbelasting		364
Resultaat na belasting		1.132

OVERIGE TOELICHTINGEN

Beloning van de bestuurder en de commissarissen WNT-verantwoording 2016

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Wonen Delden van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties. Op www.topinkomens.nl is meer informatie over de WNT opgenomen. Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Wonen Delden is € 94.000 (B). 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 de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% (€ 14.100) en voor de overige leden 10% (€ 9.400) van het bezoldigingsmaximum.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaats vinden.

In 2016 zijn geen ontsluitingen aan overige functionarissen betaald.

Topfunctionarissen	2016	2015
Bedragen x €	H.M. Manrho	H.M. Manrho
Functie(s)	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning	100.397	100.397
Belastbare onkostenvergoedingen	900	900
Beloningen betaalbaar op termijn	16.665	22.499
Totaal bezoldiging	117.962	123.796
Toepasselijk WNT-maximum ¹	94.000	93.000

¹ De totale bezoldiging is hoger dan het toepasselijk WNT-maximum. Wonen Delden maakt gebruik van de overgangsregeling. Vanaf 2018 wordt deze in 3 jaar afgebouwd tot het toepasselijk WNT-maximum. De honorering van de Raad van Commissarissen is in het volgende schema weergegeven. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Wonen Delden.

De bezoldiging van toezichthoudende topfunctionarissen die over 2016 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

1	Naam functionaris	Dhr. H. Zwiers	Dhr. W.G. de Lange	Mw. E. Prent	Dhr. J.H.B. Averdijk
2	Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
3	Duur dienstverband gedurende boekjaar	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12
5	Beloning uit dienstbetrekking	€ -	€ -	€ -	€ -
6	Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	€ -	€ -	€ -	€ -
7	Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
8	Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Totaal bezoldiging in kader van de WNT (5 tm. 8)		€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000

9	Bezoldigingsklasse (A tm H)			B	
10	Bezoldigingsmaximum voorzitter Raad van Toezicht bij dienstverband gedurende het hele jaar			€ 14.100	
11	Bezoldigingsmaximum leden Raad van Toezicht bij dienstverband gedurende het hele jaar			€ 9.400	

De bezoldiging van toezichthoudende topfunctionarissen die over 2015 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

1	Naam functionaris	Dhr. H. Zwiers	Dhr. W.G. de Lange	Mw. E. Prent	Dhr. J.H.B. Averdijk
2	Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
3	Duur dienstverband gedurende boekjaar	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12
5	Beloning uit dienstbetrekking	€ -	€ -	€ -	€ -
6	Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	€ -	€ -	€ -	€ -
7	Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
8	Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Totaal bezoldiging in kader van de WNT (5 tm. 8)		€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000

9	Bezoldigingsklasse (A tm H)			B	
10	Bezoldigingsmaximum voorzitter Raad van Toezicht bij dienstverband gedurende het hele jaar			€ 13.950	
11	Bezoldigingsmaximum leden Raad van Toezicht bij dienstverband gedurende het hele jaar			€ 9.300	

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Overige gegevens

Overige informatie

Voorstel statutaire resultaatbestemming

Het voorstel voor een statutaire resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 7.590.000 ten gunste van de overige reserves van Wonen Delden te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de raad van commissarissen verwerkt in de jaarrekening over 2016.

Vaststelling van het jaarverslag en de overige verantwoordingsgegevens

Het Bestuur van Wonen Delden heeft het jaarverslag 2016 en de overige verantwoordingsgegevens 2016 op 29-06-2017 vastgesteld en verklaart dat het door middel van haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt "uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn".

Delden 29-06-2017

Het Bestuur,

De heer H.M Manrho
w.g.

Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder vastgestelde jaarverslag 2016 en jaarrekening 2016, na kennisname van de bevindingen van Mazars Paardekooper Hoffman Accountants N.V. op 29-06-2017 vast te stellen.

Delden 29-06-2017

Raad van Commissarissen,

de heer H. Zwiers
w.g.

de heer H.J. Muller
w.g.

mevrouw E. Prent
w.g.

de heer J.H.B. Averdijk
w.g.

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Delden

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Wonen Delden te Delden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Delden op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; 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 rubriek A accountantsprotocol, zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Delden zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

DEVENTERSTRAAT 184 - POSTBUS 1180 - 7301 BK APELDOORN
TEL: 088 27 72 200 -

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN ACCOUNTANTS N.V.
STATUTAIR GEVESTIGD TE ROTTERDAM (KvK ROTTERDAM NR. 24402415)

M A Z A R S

M A Z A R S

PARAGRAAF TER BENADRUUKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 60 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Wonen Delden een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie die bestaat uit:

- het bestuursverslag
- het volkshuisvestingsverslag;
- het verslag van de Raad van Commissarissen
- de overige gegevens.

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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag/volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur 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 fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude 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, omvang 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

MAZARS

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.

Apeldoorn, 29 juni 2017

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN ACCOUNTANTS N.V.

drs. F. Mazenier RA



The logo for 'Wonen delden' features a stylized graphic above the text. The graphic consists of two curved, overlapping shapes: a blue one on top and a yellow one on the bottom, resembling a swoosh or a stylized 'W'. Below this graphic, the words 'WONEN' and 'delden' are written in a bold, sans-serif font. 'WONEN' is in blue and 'delden' is in yellow.

Meer informatie: www.wonendelden.nl | 074 376 64 64