

JAARVERSLAG 2017

Jaarverslag 2017

Inhoud

I	Bestuursverslag 2017	
	1	Woord vooraf
	2	Financiële consequenties van de nieuwe woningwet
	3	Externe relaties en belanghebbende partners
	4	Interne organisatie
	5	Risicomanagement, governance en doelen
		3 5 7 12 16
II	Volkshuisvestingsverslag	
	0	Algemeen
	1	Beschikbaarheid en woningkwaliteit
	2	Betaalbaarheid en woningtoewijzing
	3	De leefbaarheid van de woonomgeving
	4	Huurdersparticipatie
	5	Het waarborgen van de financiële continuïteit
		19 20 31 39 41 42
III	Verslag Raad van Commissarissen	46
IV	Kengetallen	51
V	Jaarrekening 2017	
		Balans per 31 december 2017
		Winst-en verliesrekening over het boekjaar 2017
		Kasstroomoverzicht
		Grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling
		Toelichting op de balans per 31 december 2017
		Toelichting op de winst-en verliesrekening over het boekjaar 2017
		52 53 55 57 69 76
VI	Overige gegevens	
		Balans per 1 januari 2018 DAEB en niet-DAEB
		Voorstel resultaatbestemming
		Ondertekening door bestuurder en RvC
		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
		83 85 85 86

I. BESTUURSVERSLAG

1 WOORD VOORAF

Het meest in het oog springende feit uit 2017 was het prima resultaat van Wonen Delden van de Aedes-benchmark 2017. Jaarlijks meet Aedes via de Aedes-benchmark de resultaten van de verschillende corporaties. Driehonderd corporaties namen eraan deel en er worden verschillende facetten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Belangrijkste pijler zijn de bedrijfslasten. Wonen Delden blijkt de meest efficiënte corporatie van Nederland te zijn. De bedrijfslasten zijn gecijferd op € 379 per verhuureenheid, terwijl het landelijk gemiddelde op € 790 ligt. Waarlijk een prima beoordeling. Er is ook gekeken naar de energetische kwaliteit en het onderhoud. Ook hier scoort Wonen Delden in de top. Het meest belangrijke aspect is de mening van de zittende huurder. Ook hier zijn de cijfers prima: 7,8 en 7,9. Blijft er dan niets te verbeteren? De grootste uitdaging is natuurlijk aan de top te blijven. We moeten ons steeds blijven verbeteren omdat stilstand achteruitgang betekent. Hoe kunnen we de huidige en toekomstige huurders optimaal blijven bedienen en onze dienstverlening op het hoge peil houden. Dat is ons doel.

Het opstellen van een woningmarktonderzoek in de Hof van Twente was in 2017 een van de activiteiten (uitgevoerd door Companen). Wonen Delden wilde graag weten wat de toekomstige woningbehoefte is. Door de gewijzigde regelgeving zijn de inkomens van onze aspirant huurders steeds een belangrijker onderdeel van het toewijzingsbeleid. Het inkomen bepaalt of de woningzoekende in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Daarnaast bepaalt het inkomen ook deels de hoogte van de huurprijs (passendheidstoets). Via de wettelijke bepalingen mag een corporatie maximaal 10% (en de komende jaren tijdelijk 20%) van haar vrijkomende woningen verhuren aan huurders met een middeninkomen. Uit de berekeningen bij het woningmarktonderzoek blijkt dat het aantal woningen in de sociale sector in Delden verlaagd kan worden (40 woningen minder in 2030). Daarnaast is berekend dat voor de middeninkomens extra vrijesectorwoningen en goedkope koopwoningen (samen 30) moeten worden gerealiseerd. Wonen Delden heeft aangegeven dat het zogenaamde overschot en het berekende tekort ook onderling kan worden uitgewisseld. Woningen met voldoende woonkwaliteit kunnen worden getransporteerd naar de duurdere segment.

Terug naar 2017. De focus van de woningcorporaties ligt door de invoering van de nieuwe Woningwet 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. In 2016 hebben alle belanghebbende partijen unaniem aangegeven wat het belang is van Wonen Delden als zelfstandige corporatie. De benchmarkgegevens uit 2017 laten zien dat die zelfstandigheid zich ook voor de huurders uitbetaald in de vorm van **meer waar voor je geld**. We kunnen daardoor meer voor onze huurder betekenen, door meer en beter onderhoud te plegen en de duurzaamheidsmaatregelen tegen gunstige voorwaarden aan onze huurders te verstrekken. We streven ernaar om de isolatiemaatregelen aan daken en kozijnen en spouwmuuren gratis aan onze huurders beschikbaar te stellen. Zonnepanelen worden voor maximaal € 1,20 huurverhoging per maand per maand verstrekt. Daardoor leveren deze panelen voor de bewoners altijd een financieel voordeel op.

Door in 2018 een nieuwe bestuurder te werven in verband met de pensionering van ondergetekende geeft de Raad van Commissarissen een duidelijk signaal af dat de zelfstandigheid ook voor de komende jaren wordt nagestreefd en geborgd.

In 2017 is veel tijd en energie gestoken in het actualiseren van de reglementen en statuten. Een bloemlezing: Reglement Financieel Beleid en Beheer, Reglement en profielschetsen Raad van Commissarissen, Bestuursreglement, Procuratierегeling, Aanbestedingsbeleid, Samenwerkingsovereenkomst met Viverion, Samenwerkingsovereenkomst met Huurdersbelang Delden. Alle wijzigingen die ter goedkeuring naar de Autoriteit woningcorporaties zijn verzonden, zijn goedgekeurd.

Woningen niet meer aansluiten op het gas uit Groningen. Dat is de grootste uitdaging voor de toekomst. In 2018 gaan we via de Aedes-routekaart en de Woonagenda uitzoeken en berekenen of het gehele woningbezit van Wonen Delden op een duurzame energievoorziening kan worden aangesloten. Uit de voorlopige berekeningen die we hebben gemaakt, blijkt dat we door de woningen te voorzien van extra energetische maatregelen en maximaal te voorzien van zonnepanelen deze woningen ongeveer 60% CO₂-neutraal kunnen

maken. De overige 40% zal op een andere wijze buiten de huidige woning moeten worden opgelost. Dat kan/mag de woningcorporatie niet zelf. Daarvoor is de corporatie/huurder afhankelijk van gemeente, provincie, netwerkbeheerders en (lokale) energiecoöperaties. We denken daarbij aan windmolenparken, zonneweiden, biogascentrales en warmtenetten. De kosten van deze duurzame opwekkingen zullen hoger liggen dan het goedkope gas uit Groningen. Belangrijke vraag hierbij voor de woningcorporaties is wie betaalt deze transitie? Wonen Delden zal zoals in de afgelopen jaren al is gebeurd haar woningbestand nog verder isoleren. Waar mogelijk worden zonnepanelen geplaatst tegen een minimale huurstijging, waarbij de huurder via de besparing op de energierekening een voordeel kan behalen. De nieuwe niet-fossiele energie zal een stuk duurder worden dan nu het geval is. Ook ligt hier een uitdaging voor het bedrijfsleven om met nieuwe technieken duurzame opwekking mogelijk te maken.

Bovenstaande ontwikkelingen maken het noodzakelijk dat Wonen Delden het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie gaat actualiseren. Is het huidige businessmodel nog in staat om de nieuwe ontwikkelingen te betalen? Welk deel van de energietransitie kan door de woningcorporatie worden opgepakt en welk deel zal extern worden ingevuld en wie gaat dat betalen? Overleg met lokale en regionale belanghouders is belangrijk om de problematiek in beeld te krijgen.

Met dit jaarverslag leggen we verantwoording af aan de samenleving. We maken hiermee de uitgevoerde activiteiten, bestede middelen en prestaties inzichtelijk over 2017. 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. Graag wil ik de medewerkers en adviseurs van Wonen Delden bedanken voor hun inzet die zij hebben gepleegd om het goede resultaat te behalen. Het was een prima jaar.

Henny Manrho
directeur-bestuurder

2. FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN DE NIEUWE WONINGWET

2.1 Nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaglegging

De Woningwet 2015 bepaalt dat het jaarverslag/bestuursverslag, de jaarrekening en de dVi ieder jaar voor 1 mei (in plaats van 1 juli) moet zijn vastgesteld en verspreid onder de belanghouders en bij de Kamer van Koophandel moet zijn ingediend. Voor het boekjaar 2017 is evenals boekjaar 2016 nog uitstel verleend tot 1 juli. De directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen van Wonen Delden hebben de intentie om de jaarstukken 2017 toch voor 1 mei vastgesteld te hebben.

In juni 2016 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). De effecten van deze veranderingen zijn voor veel woningcorporaties ingrijpend. 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 2017 is in totaal € 48,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2016: € 48,5 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Delden en de parameters zoals deze zijn voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen. 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. De directeur-bestuurder 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 € 34,1 miljoen. Dit impliceert dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

2.3 Gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting

Wonen Delden beschikt per ultimo 2017 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 2017 -/- €766.916 (negatief). Er is geen sprake van een margin-call en derhalve hoeft voor de negatieve marktwaarde geen liquide middelen te worden gereserveerd.

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.

Eind 2017 heeft Wonen Delden een verzoek aan de ABNAMRO gericht om de mogelijkheden te onderzoeken om deze renteswap te laten doorzakken in een vastrentende lening of af te kopen. De NWB is bereid gebleken de rolloverlening om te zetten naar een vastrentende 5-jarige lening tegen hetzelfde percentage. Deze transactie is op 15 februari 2018 bewerkstelligd en heeft Wonen Delden geen geld gekost. De WSW en ILT/Aw hebben geen bezwaar tegen het 'doorzakken' van het derivaat.

2.4 Verantwoording m.b.t. verantwoord beleggen

Wonen Delden ontving in 2017 voor haar overtollige middelen op rekeningcourant geen rentevergoeding en op de bedrijfsspaarrekening bij de Rabobank een rentevergoeding van gemiddeld 0,02%. Voor 2017 was er over het gehele kalenderjaar sprake van een liquiditeitsoverschot.

Eind 2017 heeft de directeur-bestuurder besloten de bankrelatie met de Rabobank met drie jaar te verlengen. Er wordt onderzocht of de betaalrekeningen bij ING en ABNAMRO kunnen worden opgeheven omdat er weinig gebruik van wordt gemaakt.

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').
- Wonen Delden heeft voldaan aan de beleidsregels 'verantwoord beleggen'.

3. EXTERNE RELATIES en BELANGHEBBENDE PARTNERS



JP van den Bent
stichting



Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit woningcorporaties: Oordeelsbrief 2017

De opstelling van de oordeelsbrief 2017 is anders opgesteld dan voorgaande jaren. In november 2017 is het oordeel inzake de staatssteunnorm en de passendheidnorm over het verslagjaar 2016 schriftelijk verstrekt. Wonen Delden voldoet aan de normen. De integrale wijze van beoordeling vindt niet meer op hetzelfde moment voor alle corporaties plaats, maar over het jaar verdeeld naar aanleiding van inspectiebezoeken. Eind december 2017 stond voor Wonen Delden een governance-inspectie met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), afdeling Autoriteit woningcorporaties (Aw) op het programma. Door omstandigheden is dit inspectiebezoek verplaatst naar 21 maart 2018.

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 2017 tot en met 2019, conform de dPi 2016. Op het borgingsplafond is het borgingstegoed van €4.780.000 in mindering gebracht, zijnde de liquide middelen ultimo 2015. Per saldo is het borgingsplafond voor 2017 € 11.440.000.

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 2018 heeft Wonen Delden geen aanvullende leningen nodig gehad omdat de liquide middelen toereikend waren.

Aedes

Aedes vereniging voor woningcorporaties staat voor de belangen van haar aangesloten leden.

Wonen Delden maakte in 2017 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. De bestuurder van Wonen Delden heeft enkele bijeenkomsten, w.o. de ledenbijeenkomsten 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. Het is een tevens kennisplatform voor corporaties en partners. 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 en Aedes Routekaart CO2-neutraal in 2050;
- Wonen en Zorg;
- Versterken governance & legitimatie;
- Bedrijfsvoering (o.a. Informatiebeveiliging en gegevensbescherming AVG)

De accountmanager van Aedes schuift regelmatig aan bij de bestuurs- en ledenvergaderingen van WoONTwente. De ledenvergaderingen van WoONTwente vonden in 2017 plaats ten kantore van Wonen Delden. Rond het thema Governance zijn in 2017 twee netwerkbijeenkomsten 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 een van de belangrijkste belanghouders van Wonen Delden. Met de gemeente worden contacten onderhouden op verschillende gebieden, zowel 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 2017

In 2016 zijn de prestatieafspraken 2017 voorbereid. De prestatieafspraken zijn gemaakt naar aanleiding van het Bod dat elke woningcorporatie afzonderlijk ten aanzien van de Woonagenda Hof van Twente heeft afgegeven. In de Woonagenda verwoordt de gemeente Hof van Twente haar visie op het 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. Uitgangspunt bij het opstellen van dit Bod is de "Handreiking Prestatieafspraken". Volgens deze handreiking is het Bod een overzicht van activiteiten 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, naast de prioriteitenlijst van het Ministerie van BZK:

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

Conform artikel 44, tweede lid, van de Woningwet dient in het bestuursverslag een uiteenzetting gegeven te worden over de gemaakte prestatieafspraken. We gaan ervan uit dat we hier spreken over de afspraken die gemaakt zijn voor het afgelopen boekjaar. Tijdens het afgelopen boekjaar zijn deze afspraken periodiek gemonitord. De prestatieafspraken die gemaakt zijn tussen gemeente Hof van Twente, Viverion, Wonen Delden en de verschillende lokale huurdersorganisaties hebben zowel betrekking op alle partijen als op de individuele corporatie. In totaal zijn er in 2017 63 prestatieafspraken gemaakt. In 8 gevallen was de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering. In 25 afspraken waren de beide corporaties actienemer. In 18 afspraken was de afspraak bestemd voor Viverion. 12 afspraken waren specifiek benoemd voor Wonen Delden.

De belangrijkste afspraken waren:

- Het op peil houden van voldoende sociale woningvoorraad;
- Het sociale woningbezit aansluiten op de demografische veranderingen;
- Het sociale woningbezit betaalbaar houden voor de doelgroep;
- Kwaliteit van huur-en te verkopen woningen;
- Huurders overzicht geven in kosten en besparingen van energiebesparende maatregelen;
- Verwijderen asbest in bestaande woningen;
- Een duurzaam sociaal bezit;
- Duurzaam wijkbeheer door afstemming plannen;
- 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 resultaat is dat ultimo 2017 58 afspraken uitgevoerd of afgerond waren. In 5 gevallen was er een aandachtspunt beschreven of een aangepaste afspraak gemaakt. Alle partijen waren tevreden met het resultaat.

Prestatieafspraken 2018

Met de gemeente Hof van Twente en de huurdersorganisaties zijn in 2017 nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken hebben een looptijd van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

In april 2017 zijn ter voorbereiding van het Bod de geplande activiteiten uit de concept-onderhoudsbegroting 2018 en het voorgestelde huurbeleid voor 2017 met de stichting Huurdersbelang Delden besproken. Voor 1 juli diende de gehele cyclus gereed te zijn. Na de zomervakantie hebben de gesprekken over de prestatieafspraken plaatsgevonden. Bij deze gesprekken waren naast de gemeente ook de collega-corporatie Viverion en alle huurdersorganisaties in de Hof van Twente aanwezig.



FOTO 1: Ondertekenaars van de prestatieafspraken 2018: v.l.n.r. Hans Hokke (Huurdersbelang Delden), Jan-Willem Allersma (directeur-bestuurder Viverion), André Morsink (huurdersvereniging Goor eo), Henny Manrho (directeur-bestuurder Wonen Delden), Burgemeester Ellen Nauta gemeente Hof van Twente, André Lammertink (Bewonersbelangen Diepenheim/Markelo en Rijssen) en Gerrit Wolfs (huurders Ambt Delden)

Nadat het Bod rond 1 juli 2017 aan het college en de huurdersorganisatie is aangeboden zijn in september de gesprekken gestart om te komen tot prestatieafspraken. Er is gekozen voor 1 set prestatieafspraken waarin de afspraken met alle woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Hof van Twente zijn vastgelegd. Op 20 november 2017 zijn de prestatieafspraken door alle partijen ondertekend en gelden t/m 31 december 2018. Op 29 november 2017 zijn de prestatieafspraken gepresenteerd aan de raadsleden van de gemeente Hof van Twente en andere belangstellenden. De prestatieafspraken zijn te vinden op de website van Wonen Delden.

Samenwerking met andere corporaties

In de gemeente Hof van Twente zijn twee woningcorporaties actief: Viverion en Wonen Delden. 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 is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

In 2017 is deze bestaande samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd om deze aan te sluiten op het nieuwe Reglement Financieel Beleid en Beheer. Er zijn meerjarige afspraken gemaakt ten behoeve van de administratieve ondersteuning, waarbij o.a. 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;
- Controller-werkzaamheden.

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, Regge woon, Goede Woning Rijssen over zaken met betrekking tot woondiensten. De projectleider vastgoed neemt deel aan het regionale overleg van managers vastgoed en beheer van WoONTwente. De TBO-kring (technisch beheer en onderhoud) met deelnemers uit geheel Overijssel is in 2017 opgeheven.

Klachtencommissie

Wonen Delden is lid van de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. Deze klachtencommissie behandelt de klachten van 13 Twentse corporaties. Deze samenwerking biedt praktische voordelen, maar draagt ook bij aan de gewenste onafhankelijkheid en deskundigheid. De klachtencommissie heeft in 2017 geen klacht namens een huurder van Wonen Delden in ontvangst hoeven te nemen. De klachtencommissie voldoet aan de eisen die in de nieuwe Woningwet zijn gesteld.

Dialog met belanghebbende partners

Eind 2017 is een notitie opgesteld waarin het overleg met belanghouders nader wordt gestructureerd. Wie zijn onze belanghouders en hoe gaan we in overleg met deze belanghebbende partners. In een matrix is vastgelegd wat de frequentie en de deelname is aan gesprekken met de belanghouders. Op de website is een belanghoudersregister gepubliceerd waarop **alle** partners van Wonen Delden staan weergegeven. De belanghouders zijn daarin gekwalificeerd.

4. INTERNE ORGANISATIE

Toelating en inschrijving

Naam	: Stichting Wonen Delden
Adres	: Langestraat 61b
Plaats	: 7491 AB Delden
Postadres	: Postbus 105 7490 AC Delden
Telefoonnummer	: 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 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:

- Lid van de werkgroep Duurzaamheid van WoONTwente;
- Lid van de werkgroep Informatiebeveiliging WoONTwente;
- CO₂-coach voor collega-corporaties bij invoeren Routekaart Aedes;
- Lid (plv.) van de klankbordgroep Twentse Energie Strategie (TES), Nieuwe Energie Overijssel (NEO)
- Woonservicegebied Hof van Twente: lid van de werkgroep Delden;
- Buurtbemiddeling Hof van Twente: Lid van de stuurgroep;
- VvE Stadshagen: Voorzitter van de vereniging van eigenaars (VvE) Stadshagen;
- VvE Eschtoren: Voorzitter van de VvE Eschtoren;
- VvE Parkeerkelder Stadshagen: Voorzitter van de VvE Parkeerkelder;
- VvE Noorderhagen: Voorzitter van de VvE van de Vleugel;
- VvE Jan Lucaskamp: Voorzitter van de VvE Jan Lucaskamp;

Nevenfuncties:

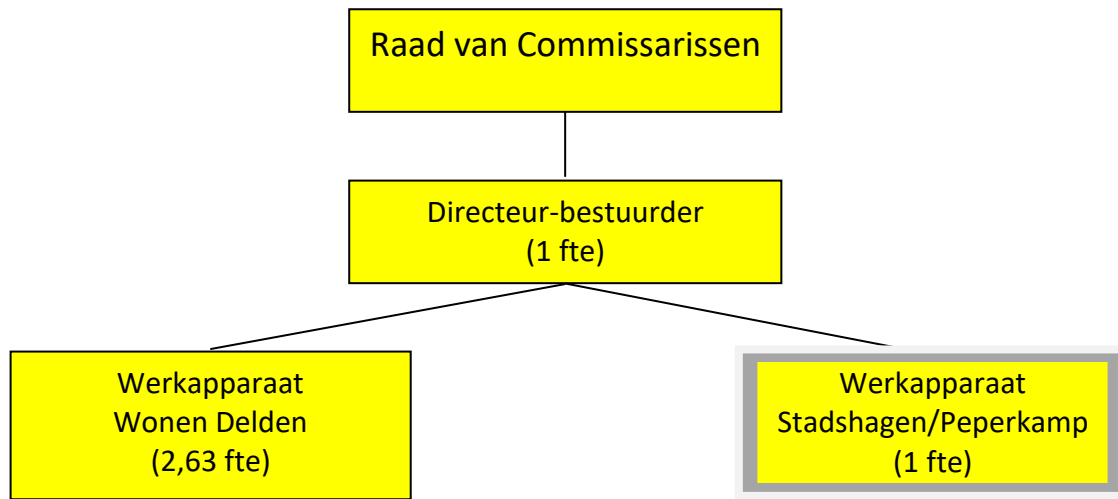
- Sv Bon Boys Haaksbergen: voorzitter van de stichting Exploitatie Sportpark de Greune in Haaksbergen.
- Gemeente Haaksbergen: lid van de Erfgoedraad;

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 2017.

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 2017 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 2017: 4,63 fte.

Bestuur:

Directeur-bestuurder (m)		<u>1,0 fte</u>
	Subtotaal bestuur	1,0 fte

Medewerkers Wonen Delden:

Projectleider vastgoed (m)		1,0 fte
Medewerker financiële administratie (v)		0,72 fte
Woonconsulent (v)		0,78 fte
Invalkracht (v)		<u>0,13 fte</u>
	Subtotaal Wonen Delden	2,63 fte

Werkapparaat Stadshagen:

Beheerder Stadshagen (m)		<u>1,0 fte</u>
	Subtotaal Stadshagen	1,0 fte

Totaal fte's werkorganisatie over 2017		4,63 fte.
--	--	-----------

De totale loonsom, inclusief sociale lasten en pensioenpremie bedroeg in 2017 € 291.450. Dit is € 62.948 per fte.

Huisvesting

Sedert 1 maart 2009 huurt Wonen Delden een deel van de kantoorruimte van de Rabobank Centraal Twente aan de Langestraat 61b. De huurovereenkomst had een looptijd tot 1 maart 2019. Eind november 2017 is het kantoor verkocht aan een projectontwikkelaar. Wonen Delden gaat na verbouwing 300 m2 kantoorruimte huren op de begane grond. De nieuwe huurprijs blijft binnen het bestaande budget. Het nieuwe huurcontract loopt tot en met november 2022 en kan met periodes van 5 jaar verlengd worden. De Rabobank Centraal Twente heeft de intentie om een klein deel van de kantoorruimte van Wonen Delden te huren.



Foto 2: Huidige huisvesting Langestraat 61b

Ziekteverzuim/arbo

Het ziekteverzuim is in 2017 toegenomen ten opzichte van 2016. In 2017 bedroeg het aantal ziekte-uren 275 en is 4% van het totale aantal werkbare uren. Het ziekteverzuim was incidenteel en niet werkgerelateerd. In 2016 bedroeg het aantal ziekte-uren 148. Dit is 2,0 % van het totale aantal werkbare uren.

Scholing

In 2017 zijn door de medewerkers de volgende cursussen gevolgd:

- Kennissessie: Jaarrekening en Fiscale actualiteiten
- Incasso- en deurwaardersondersteuning
- Inkomensregistratie en passend toewijzen
- Training Buurtbemiddeling

- Beursbezoek aan: Installatiebeurs en vakbeurs Energie
- Kennissessie Cybersecurity en gegevensbescherming

Bedrijfshulpverlening

Gezien de omvang van Wonen Delden is een BHV-er niet verplicht. 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 (afhankelijk van de agenda) houden we een werkoverleg waarin we beleid voorbereiden en de werkplanning 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 2017 zijn er ruim 600 volgers (ultimo 2016 400 volgers). Deze volgers delen de berichten en we zien dat het aantal keren dat een te verhuren woning wordt bekeken, varieert tussen 400 en 3400 keer. Dat heeft weer gevolgen voor het aantal reacties op woningen. Aan de hand van deze cijfers kunnen we ook de belangstelling voor betaalde woningtypes en buurten monitoren.

5. RAPPORTAGE EN RISICOMANAGEMENT

Rapportages

Iedere 4 maand (quadrimester) stellen we een periodieke rapportage op. Deze rapportage bestond in 2017 onder meer uit:

- Algemene beschouwing van de bestuurder
- Managementletter
- Woningmarktonderzoek
- Voortgang plannen, waaronder groot onderhoud 't Reef, Waterland, dakkapellen Kamille
- Voortgang plannen aankoop
- Verkoop en herstructurering/verbouw kantoor Rabobank
- Implementatie Woningwet 2015
- Proces jaarrekening 2016
- Bod en prestatieafspraken 2018
- Belangrijkste belanghouders geïnformeerd i.v.m. rapportage visitatie
- Administratieve ondersteuning Viverion
- Informatiebeveiliging en cybercrime
- Huurbeleid 2017
- Samenwerking met 4 kleine corporaties in Overijssel
- Voortgang ondernemingsplan-doelstellingen
- Risicomanagement
- Organisatieontwikkeling
- Toelichting op de financiële periodieke cijfers (winst- en verliesrekening, specificatie algemene kosten)

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 het bestuur en aan de Raad van Commissarissen. Belangrijk daarbij is de toets aan het treasurystatuut en de daarin benoemde uitgangspunten en normen.

PE-puntenregistratie

De directeur-bestuurder heeft vanaf de invoering per 1 januari 2015 tot ultimo 2017 een totaal van 108 PE-punten behaald. Dit is gelijk aan de doelstelling uit de Aedes-code. De PE-puntenregistratie van de bestuurder is ingevoerd in het on-line-registratie-systeem van Aedes.

Accountant

In opdracht van de Raad van Commissarissen (RvC) controleert de accountant de jaarstukken. Voor het tweede jaar voert Mazars de accountantscontrole uit. De bevindingen van de controlewerkzaamheden zijn samen met het controleverslag besproken met de bestuurder en de auditwerkgroep van de Raad van Commissarissen; waarna de RvC een besluit neemt over de vaststelling van de jaarstukken en het dechargeren van het bestuur. Verder voert de accountant jaarlijks een interim-controle uit. Deze interim-controle voor de jaarstukken 2017 heeft in december 2017 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 tevens 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 dienen voor 1 mei de verantwoordingsstukken inclusief de assurance-rapporten beschikbaar gesteld te worden via Corpodata aan de ILT/Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de indiening van de stukken over 2017 is opnieuw uitstel verleend tot 1 juli 2018.

De directeur-bestuurder heeft de intentie om toch de jaarrekening voor 1 mei 2018 vast te laten stellen door de RvC. De dVi zal naar verwachting voor 1 juli 2018 worden ingediend. 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. Hieronder worden de risico's beschreven zoals die zich in 2017 hebben voorgedaan en welke maatregelen er zijn genomen om de risico's in te perken.

1. Organisatie

Risico: *Vertrek directeur-bestuurder per 31 december 2018 en medewerker financiën per 1 maart 2018.*

Maatregelen: RvC gaat tijdig onderzoeken op welke wijze de personele invulling van de directeur-bestuurder kan worden gerealiseerd. Zij zal zich laten bijstaan door een organisatieadviseur. De vacature zal begin 2018 worden opengesteld. ILT/AW en WSW willen op de hoogte blijven van de voortgang. Tijdens de Governance Inspectie door ILT/AW zal dit onderwerp op de agenda staan.

2. Woningmarkt in beeld?:

De demografische gegevens zijn in maart 2017 door Companen in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat de uitgangspunten die we hebben gehanteerd bij de vorige actualisatieslag van het strategisch voorraadbeleid zeer voorzichtig zijn geweest. Het aantal huishoudens zal de komende jaren meer stijgen dan in vorige rapportages was voorzien. De toekomstige omvang van het woningbezit zoals omschreven in het Ondernemingsplan hoeft minder te krimpen dan was voorzien uit eerdere rapportages. In de Woonagenda van de gemeente zijn nog geen nieuwbouwplannen voor de sociale doelgroep van Wonen Delden opgenomen. In de praktijk klinkt echter een roep om meer goedkope woningen voor starters steeds luider.

Risico: *Het vertrek van jongeren uit Delden heeft gevolgen voor de leefbaarheid. Vergrijzing en 'ontgroening' gaat ten koste van de voorzieningen, minder scholen, minder sportvoorzieningen, enz.. |*

Maatregelen: Wonen Delden maakt afspraken in het kader van de prestatieafspraken over bouwmogelijkheden voor starters in Delden. Wonen Delden gaat in gesprek met de starters om hun woonwensen voor de plannen Rabobank en Noordwal in beeld te krijgen.

3. Budgetoverschrijding door gewijzigde marktomstandigheden

De offertes voor buitenschilderwerk en cv-ketel vervanging die wij hebben aanbesteed vallen binnen de begroting. We zien bij de uitnodiging voor groot onderhoud dat aannemers voldoende orders in portefeuille hadden. Door het aantrekken van de economie en van de bouwactiviteiten zien we een prijsopdrijvend effect. Tevens worden de levertijden van bepaalde bouwelementen langer.

Risico: *Door de aantrekkende markt kunnen de budgetten voor onderhoud te laag zijn. Voor het project Waterland hebben we een budgetoverschrijding gezien.*

Maatregelen: Er is voor het project Waterland onderzocht welke bezuinigingen we kunnen toepassen, zonder de kwaliteit van het plan aan te tasten en de afspraken met de bewoners teniet te doen.

Bij het opstellen van de begroting 2018 hebben we aan de hand van de gerealiseerde en de verwachte prijsstijgingen de begroting geactualiseerd. Dit krijgt zijn uitwerking in de te budgetten van de komende jaren.

In het nieuwe aanbestedingsbeleid is besloten dat bij grote projecten overschrijdingen van meer dan 10% worden voorgelegd aan de RvC.

4. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Door het werken met een onderhoudsvoorziening is het mogelijk de lasten beter te verdelen en beter te plannen. De onderhoudsvoorziening is tevens een instrument om de fiscale last van corporaties beter te plannen. 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 minder vennootschapsbelasting. De belastingdienst stelt zich de vraag of het instrument 'onderhoudsvoorziening' als aftrekpost voor de Vpb niet ten onrechte wordt ingezet.

De belastingdienst heeft een boekenonderzoek uitgevoerd bij diverse corporaties, waaronder Wonen Delden. Het boekenonderzoek is gericht op het beoordelen van de aanvaardbaarheid van de aangifte vennootschapsbelasting van Wonen Delden over het jaar 2012. Ook betreffende jaren 2013 t/m 2015 zijn de nodige stukken opgevraagd teneinde een afloopcontrole te kunnen verrichten voor de gevormde onderhoudsvoorziening 2012.

Risico: Wonen Delden loopt het risico dat de Belastingdienst de onderhoudsvoorziening niet erkent of de hoogte van de voorziening in twijfel trekt. Daardoor gaat Wonen Delden eerder dan begroot vennootschapsbelasting betalen.

Maatregelen: Wonen Delden heeft bezwaar aangetekend, hoewel dat in eerste instantie niet zou gebeuren. De reden voor dit bezwaar is gelegen in het nieuwe beleid van de Belastingdienst ten aanzien van de disconteringsvoet waartegen de voorziening onderhoud contant moet worden gemaakt in de aangifte. De aangifte van 2014 bedroeg € 75.000 in 2014. De uitspraak is bekend en de Belastingdienst heeft het reeds betaalde bedrag van € 75.000 inmiddels teruggestort.

DOELEN VOOR 2014-2018

In onderstaand overzicht ziet u de stand van zaken van de gestelde doelen voor ultimo 2017.

In 2014 zijn doelstellingen t/m 2018 benoemd in het ondernemingsplan. Hoe is de stand van zaken ultimo 2017 met nog één jaar te gaan? De doelstellingen zijn voorzien van kritische succesfactoren en de risico's bij het niet behalen van de doelstellingen. Het totaal aantal doelen was 36.

De score: 26 doelen gehaald. 10 doelen zijn nog niet gehaald. Van deze laatste niet gehaalde doelstellingen is het volgende te zeggen:

- 'Verkoop van 3 bestaande woningen per jaar' 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 vergroten voor de huurder' 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' en 'bevat analyses' is niet gerealiseerd. Wordt cijfermatig aangeleverd.
- 'Uitbreiden netwerken met 2 per jaar' is niet gerealiseerd. Blijkt geen reële doelstelling
- 'Jaarstukken voor 1 mei in 2017 niet gehaald, in 2018 zal dit wel gehaald worden.
- 'Aansluitend verhuren bij minstens 75% van de mutaties' is niet gehaald. Is sterk afhankelijk van de opgeleverde woning (nu 50% aansluitend verhuurd).
- 'Planmatig onderhoud is niet voor 90% gerealiseerd' doordat de levertijden in de tweede helft van 2017 door de aantrekkende markt sterk zijn vergroot.

II. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2017

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. Financiële continuïteit

1. BESCHIKBAARHEID EN WONINGKWALITEIT

Het huidige woningbestand

Het woningbestand is op 31 december 2017 als volgt samengesteld:

Aantal woningen:	Totaal 2016	Toevoeging 2017	Verkoop 2017	Andere bestemming 2017	Totaal ultimo 2017
Voor 1945	15				15
1945-1968	239				239
1969-1975	171				171
1976-1991	173				173
1991-heden	182				182
Totaal	780				780

Tabel 1: Aantallen woningen

Bron: Wonen Delden

Verdeling in woningtypes:	Totaal 2016	Toevoeging 2017	Verkoop 2017	Andere bestemming 2017	Totaal ultimo 2017
Eengezinswoning	515				515
Etage zonder lift b.g.g.	33				33
Etage zonder lift verdieping	33				33
Appartement met lift	179				179
Senioren grondgebonden	20				20
Totaal	780				780

Tabel 2: Verdeling woningen per woningtype,

Bron: Wonen Delden

Ontwikkeling voorraad

De woningvoorraad is in 2017 ongewijzigd ten opzichte van ultimo 2016.

Verkoop bestaand bezit

In 2017 zijn geen woningen verkocht. In het kader van de prestatieafspraken 2016 en 2017 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 2018 is het verkoopbeleid weer van toepassing. Begin 2018 wordt er opnieuw een verkoopbeleidsplan opgesteld.

Ultimo 2017 zijn 29 bestaande woningen (incl. niet verkochte koopwoningen in de Stadshagen) in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) gelabeld. De totale marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen bedraagt € 3.705.000. De totale WOZ-waarde (1-1-2017) van de gelabelde woningen bedraagt €4.980.000

Overige verhuureenheden

Maatschappelijk vastgoed en garages	Totaal 2016	Toevoeging 2017	Vervallen 2017	Totaal ultimo 2017
Stadshagen 200 Bibliotheek	1			1
Stadshagen 201 ontmoetingsruimte	1			1
Langestraat 70 dagbehandelingsruimte	1			1
Stadshagen 318 zorgpost	1			1
Stadshagen 328 Fysioruimte	1			1
Autoboxen	34			34
Stadshagen Parkeerplaatsen in parkeerkelder	10			10

Tabel 3: Overzicht MOG en garages

Bron: Wonen Delden

Per 31 december 2017 worden de volgende ruimtes verhuurd/beschikbaar gesteld aan instellingen met een maatschappelijke functie:

1. Carintreggeland: Ontmoetingsruimte In de Hagen aan de Stadshagen 201 (begane grond Eschtoren). 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 niet beschikbaar te stellen aan de beide samenwerkingspartners. De huurderiving 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: Fysiotherapieruimte 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 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 het woningmarktonderzoek Hof van Twente 30 maart 2017, uitgevoerd door Companen in opdracht van Viverion en Wonen Delden is bepaald wat de gewenste omvang van de vastgoedportefeuille van Wonen Delden in 2030 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.

Om vast te stellen in hoeverre het bestaande woningaanbod van Wonen Delden past binnen de gewenste woningportefeuille wordt begin 2018 een nieuwe portfolioanalyse uitgevoerd. Met behulp van deze analyse wordt de (markt)kwaliteit van het woningaanbod op complexniveau in beeld gebracht. De kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van woon- en bouwtechnische en financiële kwaliteitsaspecten. Als belangrijkste nieuwste aspect wordt dan de energetische kwaliteitsaspecten betrokken, in relatie tot de Routekaart van Aedes (CO₂-neutraal in 2050).

De verschillende strategiekeuzes worden op de gebieden van de CO₂-uitstoot getoetst en financieel doorgerekend. 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 € 450	108	150
Klasse betaalbaar t/m € 618,24	552	475
Klasse duur t/m € 710,68	86	100
Vrije sector > € 710,68	34	32
Totaal	780	757

Tabel 4: Wensportefeuille 2030 uit beleidsnotitie SVB

In totaal geeft de wensportefeuille minder woningen dan de huidige woningvoorraad. De kernvoorraad zou tot het jaar 2030 met 23 woningen kunnen verminderen. Dat is een vermindering van 2 woningen per jaar.

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 2017) gehanteerd. Mochten woningen boven de huurtoeslaggrens komen, dan worden deze huren afgetopt beneden deze grens.
- Tenminste 80% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 36.798 (per 1 januari 2018) .
- Tenminste 90% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 41.056 (per 1 januari 2017)
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

Nultredenwoningen

Een nultredenwoning is een woning die intern of extern toegankelijk is, waarbij de belangrijkste vertrekken woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer zonder gebruik te maken van een trap bereikbaar zijn. In 2017 is het aantal nultredenwoningen met 1 (Fazantstraat 19) toegenomen en bedraagt per ultimo 2017 227 woningen. Dat is 29% van het woningbezit.

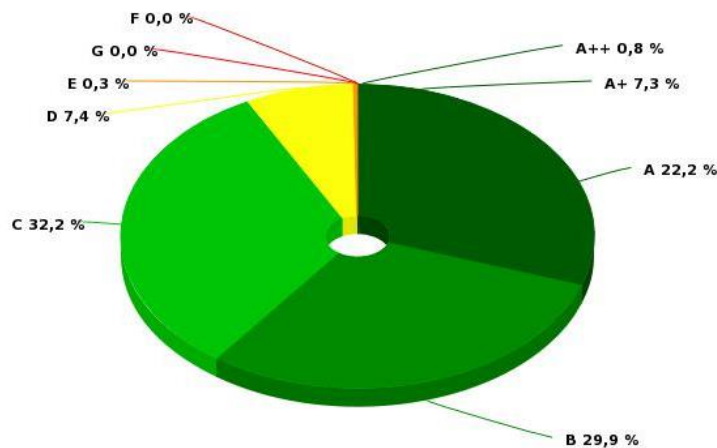
Energielabels

Wonen Delden heeft in 2017 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 2017 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 benchmark. De volgende grafiek geeft aan dat Wonen Delden zeer goed scoort op gebied van energiebesparing. In aantallen:

Label A: 172 Label A+: 57 Label A++: 6
 Label B: 234
 Label C: 251
 Label D: 59
 Label E: 2
 Label F: geen
 Label G: geen

Energielabels per 31 december 2017



Grafiek 1: Energielabels per 31 december 2017, bron Delto BV

Met ingang van 1 januari 2015 is een nieuw systeem ingevoerd op gebied van de labeling, het zogenaamde 'Nader Voorschrift'. 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 2017 was de gemiddelde energie-index 1,27 (B-label) en daarmee de grens van B-label (1,31) ruim gepasseerd. Ruim 92,4% 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 2020 alle zichtbare asbestmaterialen te verwijderen. De afgelopen jaren zijn alle woningen die een groot onderhoudsbeurt hebben gekregen, geïnventariseerd en asbestvrij gemaakt.

In 2017 is in de volgende woningen asbest gesaneerd:

- verwijderen ventilatiebuis, plaat en riolering, Julianatraat 14;
- asbesthoudende riolering in Marijkestraat 10, 30 en 28;
- restanten asbesthoudende lijmlagen, Beatrixstraat 21 en 34;
- asbesthoudende plaat in de schouw, 't Lannink 22;
- verwijderen asbesthoudende riolering, ventilatie buizen, restanten plaatjes, Beatrixstraat 19;
- asbesthoudende riolering, Julianastraat 7;
- verwijderen van 25 st ramen met asbesthoudende kit 25 woningen Waterland;

De kosten van het verwijderen van asbesthoudende materialen zijn aanzienlijk, in 2017 bedroegen deze €47.976,59.

Tijdens asbestinventarisaties is een goed beeld gekregen van de aanwezigheid van asbest. In onderstaande tabel is aangegeven waar asbest nog aanwezig is. Dit is asbest wat tijdens de bouw is aangebracht. De overige woningen zijn asbestvrij, voor zover de bewoners in het verleden geen asbesthoudende vloerbedekking hebben aangebracht. Dat controleren we bij mutatie. De kosten van deze verwijdering komt eveneens voor rekening van Wonen Delden, om te voorkomen dat bewoners dit eigenhandig en niet conform de veiligheidsvoorschriften verwijderen, met als gevolg dat de gehele woning besmet wordt met asbest.

ASBESTINVENTARISATIE 2017												
complex	adres	bouwjaar	aantal	aantal	locatie							
					asbestwoning	bewoner	riool	ventilatie kelder	dakbeschot	glaskit	vensterbank	totaal delen asbest
1	Peperkampweg	1921	11	2		2						2
3	Julianastraat	1948	32	3			3					3
4	Juliana/Wilhelminastraat	1950/53	14	10			8		2			10
5	de Reigerstraat	1954	17	1					1			1
6	Beatrix/Emmastraat	1955/58	33	31			31	31				62
8	Annabrink, de Reigerstraat	1960/63	21	15			15	15				30
13	Marijkestraat/Annabrink	1968	15	13			13					13
14	Marijkestraat	1964	21	14			14					14
19	t Reef	1972	23	3		3						3
21	Bentelose/Alexanderweg	1973	16	16						16		16
24	de Jan Lucaskamp	1980	28	28							28	28
					136							182
					zichtbaar	5			3	16	28	52
					niet zichtbaar		84	46				130

Tabel 5: Inventarisatie asbest 2017

Uit deze integrale inventarisatie van het asbest blijkt dat er nog in 136 woningen asbest verwijderd moet worden (dit betreft zowel zichtbaar asbest als asbest riolering en dergelijke). Deze 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 2017 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud in totaal € 459.914 (exclusief VvE Stadshagen) . Begroot was € 417.000.

Het bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

- € 113.831 voor reparatieverzoeken;
- € 79.380 voor contractonderhoud centrale verwarming, liften en automatische deuren;
- € 266.702 voor mutatieonderhoud;

Reparatieverzoeken

Als we de uitgaven van asbestsanering buiten beschouwing laten vertonen de kosten van reparatieverzoeken door de huurder de laatste jaren een sterk wisselend beeld: in 2017 € 113.831 (in 2016 € 165.848, in 2015: €141.318, in 2014: € 100.298)

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2017: 578 (in 2016: 665, 2015: 528, in 2014: 517). De uitgaven per reparatieverzoek bedroegen gemiddeld: € 183 (in 2016 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 24 (was 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 2017 € 66.970 (in 2016 € 69.021).

Andere onderhoudscontracten zijn liftonderhoud, automatische deuren en rioolreinigingservice.

Mutatieonderhoud

In dit verslagjaar zijn 69 woningen vrijgekomen en zijn 68 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiekosten zijn zeer afhankelijk van het aantal mutatiewoningen, het bouwjaar, het type woning en van wijze waarop de woning was bewoond/aangepast door de vertrekkende bewoner. De kosten bedroegen in 2017 € 266.703 en liggen royaal boven de begroting van € 182.000. Dit wordt in eerste instantie veroorzaakt door het grote aantal mutaties. Er zijn 17 meer mutaties geweest dan begroot. Dat is een stijging van ruim 30%. In 2016 waren de kosten € 198.915, in 2015 bedroegen de kosten € 171.737.

De sterke stijging van de mutatiekosten in de afgelopen jaren wordt daarnaast veroorzaakt door de leeftijd en kwaliteit van de vrijkomende woningen in met name de Koningsbuurt. Deze woningen gelegen aan de Beatrixstraat, Julianastraat en Marijkestraat uit de vijftiger en zestiger jaren voldoen bij mutatie niet meer aan de huidige woonkwaliteit. In deze woningen zitten zachtboardplafonds, houten woonkamervloeren, niet meer in gebruik zijnde schouwen en schoorsteenkanalen in de woonkamer en asbest-rioolbuizen onder de keukenvloer. Ook waren in een aantal gevallen de aanrechten en badkamers verouderd omdat de bewoners hadden afgezien van eerder planmatig onderhoud. Die werkzaamheden zijn wel opgenomen in de meerjarenplanning. De gemiddelde mutatiekosten bedroegen in deze woningen ruim € 35.000,-. Gemiddeld is de huurprijs in deze woningen geharmoniseerd met een bedrag van ruim € 100,- per maand. Het verwijderen van asbestriolering in combinatie met het aanbrengen van geïsoleerde vloeren past in de duurzaamheidsdoelstellingen van Wonen Delden. De kosten van deze werkzaamheden bedragen ongeveer €8.000 per woning.

In 2017 zijn voor € 135.226 aan mutatiekosten als planmatig onderhoud verantwoord (in voorgaande jaren: 2016 € 107.652 in 2016 en € 107.388 in 2015).

De volgende planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiewoningen uitgevoerd:

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

Vereniging van Eigenaars (VvE) Stadshagen

Wonen Delden is betrokken bij het beheer van het VvE-complex Stadshagen. De administratie van de VvE Stadshagen wordt uitgevoerd door administratiekantoor Acsenzo te Hengelo. Zij verzorgen de administratie van de VvE's en stellen jaarlijks de jaarrekeningen op van de VvE Stadshagen, VvE Eschtoren, VvE Stadstoren en de VvE Parkeerkelder Stadshagen. In de splitsingsaktes van de verschillende VvE's is vastgelegd welke kosten voor rekening van de VvE komen en welke kosten rechtstreeks aan de eigenaar worden doorberekend. Alle beheerkosten en onderhoudskosten van de algemene ruimtes en de schil van de appartementen worden via de VvE-structuur aan de VvE's in rekening gebracht. De VvE berekent de kosten weer door via de verdeelsleutels uit de splitsingsaktes.

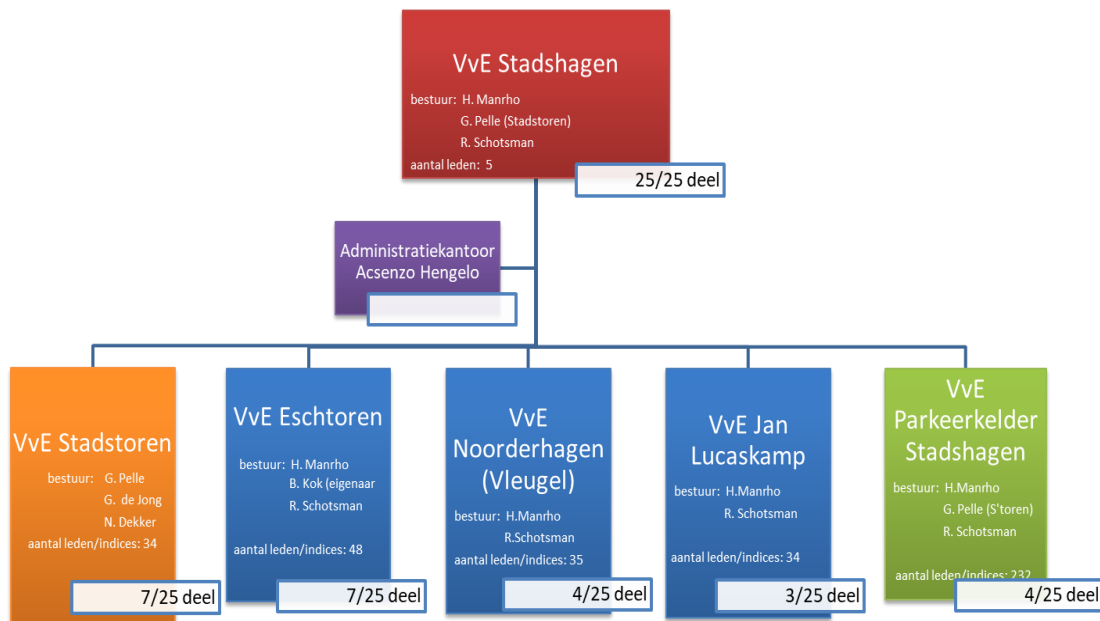
De verdeelsleutels van deze VvE's zien er als volgt uit:

VvE Stadstoren heeft 34 indices, Wonen Delden is eigenaar van 1 index.

VvE Eschtoren heeft 48 indices, Wonen Delden is eigenaar van 42 indices.

VvE Parkeerkelder Stadshagen kent 232 indices, Wonen Delden is eigenaar van 150 indices.

VvE-structuur Stadshagen in schema



VvE-beheer Stadshagen

De onderhoud- en beheerkosten van de Stadshagen komen ten laste van de exploitatie van respectievelijk VvE Stadstoren, VvE Eschtoren en VvE Parkeerkelder. Wonen Delden is eigenaar van 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 heeft met ingang van 2017 zoveel mogelijk uitgaven en inkomsten betrekking op de VvE's geadmistreerd en de facturering van de uitgaven en de inning van de VvE-bijdragen uitgevoerd.

De totale uitgaven ten laste van Wonen Delden bedragen € 69.000. De overige VvE's onder de hoofdsplitsing Stadshagen zijn de VvE Jan Lucaskamp en de VvE Noorderhagen. Deze twee VvE's zijn volledig eigendom van stichting Wonen Delden en de beheer- onderhoudsuitgaven komen voor 100% voor rekening van Wonen Delden.

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 2017 maakten 714 huurders gebruik van het serviceabonnement klein onderhoud. De kosten voor dit huurdersonderhoud bedroegen in 2017 € 25.412 (In 2016 € 21.503, in 2015 € 24.970). Er zijn 206 werkbonden gemaakt. De opbrengsten van het servicefonds bedroegen over 2015 € 25.724. De maandelijkse bijdrage is sedert 2012 niet aangepast, omdat deze kostendekkend is.

Planmatig onderhoud

Het bleek lastig om de voorbereiding van planmatig onderhoud tijdig af te ronden en in het begrote jaar uit te voeren. De voorbereidingstijd van met name vernieuwen van badkamers, toiletten en aanrechten loopt doorgaans in de maanden. Bewoners krijgen de gelegenheid om een keuze te maken uit een groot assortiment tegels, aanrechtbladen, keukenfronten en uitbreidingmogelijkheden. Deze werkzaamheden worden in eigen beheer in onze showroom verricht. Er worden offertes gemaakt, die vaak weer moeten worden aangepast. Pas nadat alle wijzigingen bekend zijn, worden offertes opgevraagd bij de aannemers/leveranciers. In 2017 zijn de badkamer-toilet- en keukenrenovaties uitgevoerd die in 2016 zijn voorbereid en aanbesteed. Het betreft de renovatie van 6 keukens, 22 badkamers, 23 toiletten en 14 dakkapellen met doucheverbeteringen. Daarvoor is een bedrag van € 444.630 doorgeschoven naar 2017. Ook in 2017 heeft de voorbereiding van de badkamer-toilet- en keukenrenovaties voor 2017 veel tijd gekost. Deze geplande uit 2017 zijn voor een bedrag van € 101.035 aanbesteed en worden in januari/februari 2018 uitgevoerd.

Verder zijn in 2017 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Buitenschilderwerk en vervangen plaatselijk houtrot aan:
 - 15 woningen Morsweg;
 - 38 woningen Rauwland;
 - 9 woningen Peperkampweg/Kerkpad;
 - 28 garageboxen Fazantstraat, Patrijsstraat, Sperwerstraat
- Cv-ketels vervangen in 53 woningen in verschillende complexen;
- Vervangen voegwerk, herstellen scheurvorming gevelmetselwerk aan:
 - 29 woningen Waterland
- Reinigen kunststof kozijnen en klein onderhoud
 - 4 woningen Reigerstraat;
 - 24 woningen De Peppelaar;
 - 32 woningen Morsweg, Merel- en Lijsterstraat;
 - 15 woningen St Annabrinkstraat/Marijkestraat;
 - 23 woningen 't Reef/de Horst;
 - 29 woningen Waterland;

Bovengenoemde werkzaamheden zijn uitgevoerd voor een totaalbedrag van € 825.988.

Er was een bedrag begroot van € 1.014.000 waarin de eerder genoemde geplande werkzaamheden aan badkamers, keukens en toiletten voor een bedrag van € 101.035 was opgenomen.

Groot onderhoud / woningverbeteringen

Onder groot onderhoud/woningverbeteringen verstaan we de werkzaamheden die rond het veertigste 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.

Pilotproject 6 woningen 't Reef 'Nul-op-de-meter-woning'

De doelstelling van de Rijksoverheid is om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. De vraag die wij ons gesteld hebben is: "Hoe krijgen wij onze woningportefeuille CO₂-neutraal in 2050 op dusdanige wijze dat dit financieel haalbaar is en bijdraagt aan onze missie 'goede en betaalbare woningen voor onze klanten'?"

In 2015 hebben WoONTwente en Pioneering de intentie uitgesproken om de komende jaren 500 'nul-op-de-meter-woningen' (NoM-woning) te realiseren. Het project is 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 'nul-op-de-meter-woningen' (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 betaalt 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). De EPV wordt per project berekend en wordt als servicecomponent aan de huurder in rekening gebracht.

Eind september 2016 heeft de aanbesteding van de zes woningen 't Reef plaatsgevonden. Direct na de aanbesteding bleek al dat er problemen met levertijden werden verwacht. Kunststofkozijnen en dakplaten waren niet tijdig te leveren, zodat we het werk moesten doorschuiven naar 2017. Na de aanbesteding hebben we met de laagste inschrijvers alternatieven onderzocht om de woningen nog energiezuiniger te maken.

Daarvoor zijn extra maatregelen genomen:

- Aanbrengen nieuwe geïsoleerde dakplaten;
- Aanbrengen kunststofkozijnen en -deuren in een gevelsluitend element aan voor-en achtergevel;
- Plaatsen nieuwe dakkapellen;
- Triple-glas i.p.v. dubbelglas in de nieuwe kunststofkozijnen;
- Aanbrengen zonnepanelen;
- Aanbrengen van energiezuinige afzuigbox voor de ventilatie;

De totale kosten van deze renovatie bedroegen € 426.688,-. Deze kosten worden deels geactiveerd.

Met ondersteuning van onze stagiair en Pioneering zijn verschillende business-cases doorgerekend voor deze pilot. Uit de berekeningen is echter gebleken dat deze woningen niet kunnen voldoen aan de voorwaarden van een NOM-woning. We hebben onderzocht wat het maximaal haalbare scenario is voor dit woningtype, waarbij we de weg naar energieneutraal in de toekomst openhouden (=kiezen voor no-regret-oplossingen). Gekozen is om de woningen op te waarderen naar een A++ label met een EI-index van 0,45 voor de tussenwoning.



Foto 3: 6 woningen 't Reef na groot onderhoud

Waterland

Het verduurzamen van het project Waterland is enkele jaren geleden begonnen met het vervangen van de stalen kozijnen door kunststofkozijnen. In de planning 2017 is het vervangen van de kilgoten en de dakplaten opgenomen. Door de ingewikkelde dakconstructie met kilgoten was een gedegen voorbereiding noodzakelijk. Er is een bewonerscommissie gevormd die bij de voorbereiding van de plannen heeft meegekeken en geadviseerd. Met ondersteuning van Beltman architecten hebben we het plan geïnventariseerd en de tekeningen gemaakt voor de aanbesteding. Er zijn een viertal aannemers gevraagd een offerte in te dienen, conform het aanbestedingsbeleid. Hegeman Nijverdal was de laagste inschrijver. Het berekende budget bleek echter onvoldoende. De overschrijding van € 200.000,- van de begroting is besproken met de Raad van Commissarissen. De Raad heeft aangedrongen op stevige onderhandelingen met de aannemer en zoeken naar bezuinigingsmogelijkheden en was pas bereid extra budget beschikbaar te stellen als die mogelijkheden waren onderzocht. We hebben samen met de architect de begroting van de aannemer nauwkeurig bestudeerd en extra bezuinigingsmogelijkheden opgevraagd. In de prijsaanbieding zat weinig mogelijkheden tot bezuinigingen. De oorzaak van de overschrijding was onder andere:

- hogere isolatiewaarden dan opgenomen in het budget;
- hogere architectonische kwaliteit;
- marktprijzen van de materialen zijn sterk gestegen;
- de post steigerwerk was veel duurder dan in budget was opgenomen.



Foto 4: oude situatie



Foto 5: nieuwe situatie



Foto 6: oude situatie



Foto 7: nieuwe situatie

Foto 4,5,6 en 7: Beelden Waterland voor en na groot onderhoud

We wilden niet tornen aan de esthetische kwaliteit die nu is gerealiseerd, omdat we dat traject gezamenlijk met de bewoners hebben doorlopen. Daar konden we niet eenzijdig een streep doorzetten. Het werk is uiteindelijk gerealiseerd inclusief het extra budget voor een totaalbedrag van € 1.037.000,-.

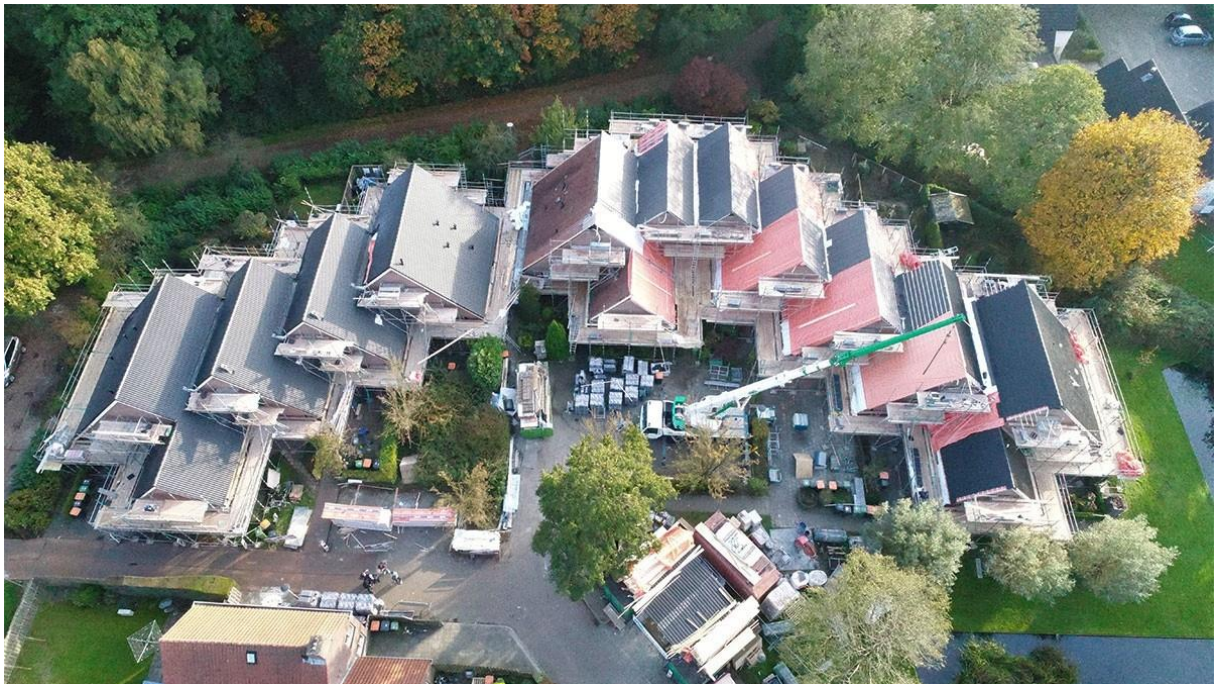


Foto 8: Het Waterland in vogelvluchtperspectief

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:

Onderdeel	aantal
Thermostatische mengkraan	3 woningen
Overname/aanleg cv-installatie	2 woningen bij mutatie
Zonnepanelen	3 woningen
Isolerende beglazing	1 woning
Vloerisolatie Koningsbuurt	6 woningen (bij mutatie)

Tabel 6: uitgevoerde individuele woningverbeteringen

De totale uitgaven voor de individuele verbeteringen bedroegen € 35.834 en zijn geactiveerd. Deze kosten zijn via een huurverhoging (of bij mutatie) doorberekend aan de huurder.

Woningaanpassingen in het kader van de WMO

In 2017 zijn 2 aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de WMO. Het totaalbedrag aan woningaanpassingen bedroeg € 2.940. Van deze aanvragen zijn gehonoreerd en vergoed door de gemeente Hof van Twente. Bij een woning aan de Fazantstraat is een mobiele unit geplaatst waarin een slaapkamer en natte cel zijn opgenomen. De kosten van die aanpassing zijn volledig voor rekening van de gemeente Hof van Twente uitgevoerd.

2 BETAALBAARHEID EN WONINGTOEWIJZING

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.

Het huurbeleid is door Wonen Delden beschreven in het Ondernemingsplan 2014-2018. In lijn met de uitgangspunten van dit beleid wordt jaarlijks het huurbeleid vastgelegd in het Bod, de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie en wordt uiteindelijk uitgewerkt in de jaarlijkse begroting.

Uitgangspunt voor Wonen Delden is goede en betaalbare huisvesting. Betaalbaarheid door te zorgen voor draagbare woonlasten (huur- en energielasten). Door inflatievolgend huurbeleid kunnen we de jaarlijkse huurverhogingen beperken. Bij het uitvoeren van het huurbeleid zijn afhankelijk van de voorschriften van de overheid.

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 huurbeleid met huurverhoging van maximaal het inflatieniveau 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.

Huurbeleid 2017

Overheidsbeleid

Eind 2016 is het huurbeleid van de overheid voor 2017 bekendgemaakt. Hieronder is aangegeven hoe het huurbeleid wettelijk is uitgewerkt:

a. **Woningwet Artikel 54 lid 1**

De gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 januari van het jaar volgend op 1 januari van enig jaar is niet hoger dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari van enig jaar, vermeerderd met een bij ministeriële regeling bepaald percentage.

b. In de **Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015** (geldend vanaf 1-1-2017) staat de volgende tekst: Het percentage als bedoeld in artikel 54 , eerste lid, van de Woningwet bedraagt **1,3**.

Het bedrag van alle huren bij elkaar van de zelfstandige sociale-huurwoningen is de huursom. Per 1 januari 2017 geldt een maximale stijging van de huursom van 1,3% over het gehele kalenderjaar. Daarin telt vanaf 2017 ook de huurverhoging mee van (op)nieuw verhuurde woningen (huurharmonisatie bij huurmutatie).

c. In de **Wet Doorstroming Huurmarkt 2015** wordt voor zelfstandige woningen per 1 januari 2017 een inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd die afhankelijk is gesteld van de inkomensgrens van €40.349.

Voorts zijn de huurverhogingspercentages in de **Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte** aangepast:

- Maximaal **2,8%** (0,3 plus 2,5%). Deze nieuwe systematiek sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Woningcorporaties kunnen hierdoor de huurverhoging per woning differentiëren.
- Maximaal **4,3%** (0,3 plus 4%) Deze huurverhoging mag worden doorberekend aan huurders met een gezamenlijk inkomen boven € 40.349.

Hoe ziet het huurbeleid 2017 van Wonen Delden eruit?

In ons ondernemingsplan is betaalbaarheid een belangrijk thema. Beleidsuitgangspunt bij Wonen Delden zijn minimale huurverhogingen omdat al enkele jaren geen indexering van lonen en uitkeringen heeft plaatsgevonden. We zien daarin voor de werkenden nu een kentering, maar dat betekent nog niet dat de

inkomensstijging voor iedere huurder werkelijkheid wordt. Een zeer groot deel van onze huurders heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Voor deze doelgroep heeft de laatste jaren geen inkomensstijging plaatsgevonden. Gezien bovenstaande hebben we gemeend voor 2017 een gematigd huurbeleid te volgen en hebben als uitgangspunt een gemiddelde huurstijging per 1 juli 2017 in onze begroting opgenomen van 0,3%, waarbij aansluiting is gezocht met het inflatiecijfer. Ons huurbeleid wordt door de eisen die de rijksoverheid stelt, gebonden aan een aantal randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn:

- a. Passendheidstoets: Nieuwe huurders komen alleen in aanmerking voor die woning die aansluit bij hun inkomen. Huurders met een inkomen die recht geeft op huurtoeslag, mogen niet meer huur betalen dan € 592,55 (1-of 2-persoonshuishouden) of € 635,05 (3 of meer-persoonshuishouden).
- b. Staatssteunregeling: 20% van de nieuwe huurders met een inkomen boven de € 36.165 mogen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Maximaal 10% van die nieuwe huurders mag een inkomen hebben die hoger is dan € 40.349.
- c. Streefhuurpercentage: Bij nieuwe verhuringen wordt de streefhuur afgetopt op 65% van de maximale huurprijs (beleid Wonen Delden).
- d. Huursombenadering: De gemiddelde huurprijs mag op 1 januari 2018 niet meer dan 1,3% zijn gestegen t.o.v. 1 januari 2017.

Aan de hand van bovenstaande beperkingen is het huurbeleid 2017 vastgesteld door het bestuur van Wonen Delden. Dit huurbeleid is ook verwoord in de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente en in overleg met de huurdersorganisatie stichting Huurdersbelang Delden.

Huurverhoging 2017

Met ingang van 1 juli 2017 heeft Wonen Delden de huur van de dure scheefwoners verlaagd. Van “duur scheefwonen” is sprake als huurders met huurtoeslag in relatief dure huurhuizen wonen. Wonen Delden is de huurders met huurtoeslag die voor 1 januari 2016 een woning hebben gehuurd met een streefhuur boven de 65% tegemoetgekomen. Alle huurders die daarvoor in aanmerking kwamen hebben een brief ontvangen en daarbij de gelegenheid gekregen om de inkomensgegevens in te leveren en in de gevallen waarin het inkomen recht gaf op huurtoeslag is per 1 juli 2017 de huur verlaagd tot de bijbehorende aftoppingsgrens of streefhuur. Deze huurverlaging per 1 juli 2017 varieerde tussen € 0,55 en € 94,20 per maand.

Daarnaast hebben alle huurders die een huurprijs betalen boven de 65% van de maximale huur per 1 juli 2017 geen huurverhoging gekregen. Huurders die een huurprijs betalen tussen 60 en 65% van de maximale huur kregen een huurverhoging van 0,3%. Was de huidige huur lager dan 60% van de maximale huur dan ontvingen die huurders een huurprijsverhoging van 0,6%. De maximale huurverhoging die Wonen Delden in 2017 zou mogen doorberekenen is 1,3%. Deze huursomstijging bedroeg over het gehele jaar 2017 0,31%.

Deze huurprijswijziging is het resultaat van de onderhandelingen met de stichting Huurdersbelang Delden en de klankbordgroep. Ook is in overleg met de huurdersorganisatie ervoor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Bezwaarschriften

Vóór 1 juli 2017 is één verzoek binnengekomen om de huurprijs niet te verhogen. In overleg met de huurder is dit bezwaar ingetrokken.

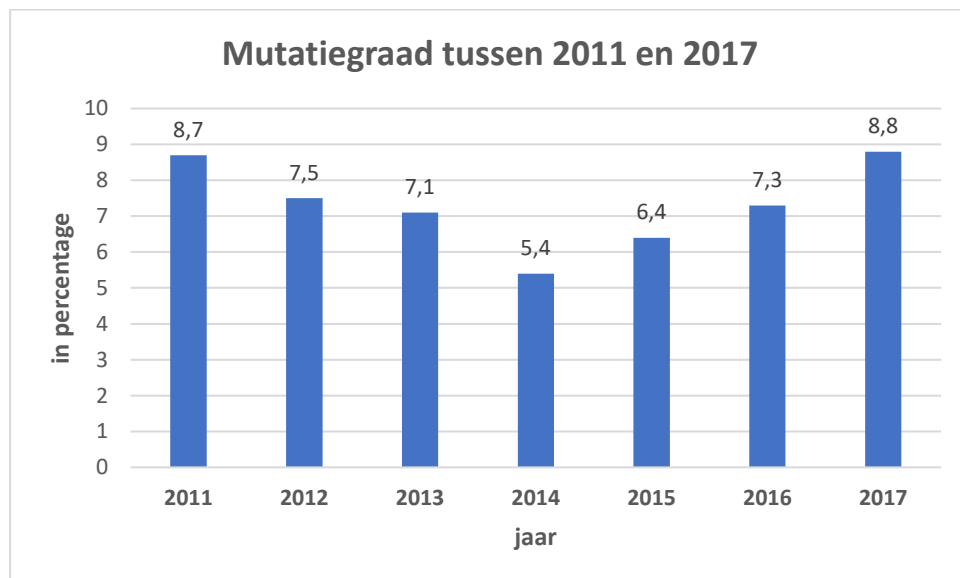
Huurharmonisatie en passendheidstoets

Bij nieuwe verhuringen in 2017 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 € 22.200 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 30.150 een passende huur geboden moet worden. Deze passende huur bedraagt voor 1- en 2-persoonshuishoudens maximaal € 592,55 en voor 3 of meerpersoonshuishoudens maximaal € 635,05. 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' een deel van deze woningen (onder € 650,-) aangeboden worden aan deze groep woningzoekenden. Wonen Delden zal dan de huur aftoppen tot onder de huurgrenzen die hiervoor beschreven zijn. Van de 69 gemuteerde woningen waren 3 geliberaliseerde woningen en zijn opnieuw verhuurd in de niet-DAEB-sector. De nieuwe huren bij mutatie zijn in principe geharmoniseerd naar 65%. Gemiddeld per mutatiewoning steeg de huur door harmonisatie met € 24,24 per maand (in 2016 nog € 29,66 per woning, en 2015 € 83,45, in 2014 € 67,50). Deze daling zet derhalve nog steeds door en is toe te schrijven aan het toepassen van de 65% streefhuur en de uitvoering van de passendheidstoets. Door de passendheidstoets zijn 8 woningen uit de klasse "duur" bij mutatie naar de eerste of tweede aftoppingsgrens verlaagd en verschoven naar de klasse 'betaalbaar'. Op jaarbasis is de huursom van het totale woningbestand door de huurharmonisatie € 1.347 hoger geworden. Over het jaar 2017 is de huur door de huurharmonisatie met 0,31% gestegen.

Mutatiegraad

In het verslagjaar is de huur opgezegd van 69 woningen. Dit is de hoogste mutatiegraad in jaren met een percentage van 8,8%. We zien in onderstaande grafiek de verloop van de mutatiegraad vanaf 2011.



Grafiek 3 : Mutatiegraad 2011-2017

Bron: Wonen Delden

In onderstaande tabel hebben we de verhuisredenen weergegeven:

Tabel 7: Verhuisredenen van vertrokken huurders 2017		
Verhuizing buiten de gemeente	19	27,5%
Verpleeghuisopname	14	20,3%
Koopwoning Delden	13	18,8%
Andere huurwoning Wonen Delden	12	17,4%
Overlijden	7	10,1%
Andere huurwoning particulier	1	1,4%
Terug naar ouders	1	1,4%
Vertrek buitenland	1	1,4%
Uitzetting	1	1,4%
totaal	69	100,0%

We zien dat ruim 30% van de mutaties voorkomt uit het feit dat onze huurders ouder worden en naar een verpleeghuis verhuizen of overlijden. Ook wel te verklaren als we zien dat 50% van onze huurders ouder is dan 65jaar. Opvallend is wel het aantal huurders dat naar elders vertrekt.

Toewijzingsbeleid

Van de 69 te verhuren woningen zijn er in 2017 68 opnieuw verhuurd. Vijf woningen stonden begin 2017 leeg en ultimo 2017 stonden 4 woningen leeg. Er werden 42 woningen volgens het aanbodsysteem (via de website en Facebook) toegewezen aan woningzoekenden. De inschrijfduur is het toewijzingscriterium.

In 16 gevallen is een seniorenwoning volgens het optie-systeem rechtstreeks toegewezen in de sociale sector. De actieve woningzoekende kan (in het voorafgaande jaar) bij dit systeem zelf aangeven voor welke woning hij of zij benaderd wil worden. In 7 gevallen heeft toewijzing op basis van een urgentieverklaring plaatsgevonden. Er is één woning toegewezen aan statushouders. Zes woningen zijn op medisch of sociale urgentie rechtstreeks toegewezen. Daarnaast zijn 3 seniorenappartementen (Eschtoren in Stadshagen) verhuurd in de vrije sector. Kennismaken van de vrijkomende woningen via de Facebookpagina van Wonen Delden wordt steeds populairder. Het aantal volgers is al ruim 600. Gemiddeld krijgt een woning op Facebook 1256 likes, variërend van 420 tot 5605 likes.

Statushouders/urgentie

De huisvesting van statushouders vindt plaats in overleg met gemeente en de woningcorporaties Viverion en Wonen Delden. Wonen Delden heeft in 2017 één woning beschikbaar gesteld voor de opvang. 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 gemeente voldoet steeds aan de taakstelling die zij krijgt opgelegd.

Woningzoekenden

Op 31 december 2017 waren bij Wonen Delden 983 woningzoekenden ingeschreven. Het aantal woningzoekenden is al enkele jaren stabiel. De lijst wordt jaarlijks geactualiseerd. In 2017 schreven zich 155 woningzoekenden in. Op eigen verzoek zijn 62 woningzoekenden uitgeschreven. 68 woningzoekenden hebben een woning toegewezen gekregen en worden derhalve afgevoerd van de lijst van woningzoekenden. Als men wil blijven ingeschreven dan wijzigt de inschrijfdatum naar het heden.

Starters

In ons ondernemingsplan hebben we aangegeven speciale aandacht te hebben naar de huisvesting voor starters. Volgens het woningmarktonderzoek waar we Companen opdracht voor hebben gegeven blijken jaarlijks ruim 300 jongeren tot 23 jaar uit de Hof van Twente te vertrekken, omgerekend naar Delden zijn dat 40 jongvolwassenen. Dat kan verschillende oorzaken hebben: studie, werk of gebrek aan voldoende geschikte woonruimte. Ook het verlangen om uit te vliegen naar de grote stad kan een oorzaak zijn. Een deel van deze verhuizers kunnen we niet vasthouden, maar door voldoende geschikte woonruimte aan te bieden kunnen we voor een deel er voor zorgen dat zij voor Delden behouden blijven. De huidige ontgroening verontrust de bestuurders, omdat daardoor de leefbaarheid van Delden op termijn onder druk komt te staan. Gezien de relatief lage inkomens van die doelgroep wordt een huurprijs tot rond € 450,- nog betaalbaar geacht. Het aantal beschikbare woningen in deze prijsklasse is echter beperkt. In het woningbestand van Wonen Delden zijn voor starters ruim 108 woningen beschikbaar. In 2017 zijn er 15 woningen vrijgekomen die geschikt waren voor starters met een minimuminkomen. Daarnaast vist ook de doelgroep 1+2-persoonshuishoudens, niet zijnde starters in dezelfde vijver. Wonen Delden wil het aanbod voor deze doelgroep vergroten door een aantal woningen specifiek aan te bieden aan starters. In 2017 heeft dat geresulteerd in 23 woningen waarin een starter daadwerkelijk een woning heeft betrokken. Het aantal reacties vanuit de starters-doelgroep bedroeg gemiddeld 12. Ultimo 2017 heeft Wonen Delden een tweetal initiatieven gestart om het aantal woningen voor starters uit te breiden. Dat betreft de verbouwing van de Rabobank, waarin ongeveer 8 kleine appartementen zijn te realiseren. Een tweede initiatief is een woongebouw aan de Noordwal, waarin ruimte is voor 12

appartementen. Er zijn nog geen investeringen gedaan en er zijn ook nog geen overeenkomsten getekend.

Senioren

Het aantal ingeschreven senioren blijft onverminderd hoog, namelijk 548. Dit is echter de groep die het minst actief is op de woningmarkt. Senioren geven jaarlijks vooraf (via onze enquête) aan of zij benaderd willen worden om een woning toegewezen te krijgen. De senioren die niet reageren blijven op de lijst staan en maken volgend jaar opnieuw een keuze. Eind 2017 gaven 29 senioren schriftelijk aan in 2017 voor een seniorenwoning in aanmerking te willen komen. Daarbij konden ze ook een of meer voorkeuren (gemiddeld bijna 3) aangeven voor het complex waar ze zouden willen wonen. In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel belangstelling er is voor de verschillende complexen:

Voorkeuren van senioren voor de verschillende woningtypes en complexen					
Complex	woningtype	GBO-opp.in m2	Aantal	Aantal voorkeuren in 2017	Aantal voorkeuren in 2018
Peperkampweg	appartement	79 tot 82	30	32	18
Stadshagen (Vleugel)	appartement	74 tot 83	35	27	22
Stadshagen (Jan Lucaskamp)	appartement	40 tot 88	28	15	11
Stadshagen (Eschtoren)	appartement	92 tot 96	32	10	9
Klokkenkamp	appartement	63 tot 65	18	11	10
't Ickert	appartement	60 tot 74	15	10	5
Benedenwoning in centrum	woning	56	22	9	4
Seniorenwoning centrum	woning	89	7	9	11
Seniorenwoning wijken	woning	71 tot 110	12	6	3
totaal				129	93

Tabel 8: Voorkeuren senioren voor complexen

Bron: Wonen Delden

Uit de tabel blijkt een overgrote meerderheid toch de voorkeur te hebben voor een appartement. Daarnaast zien we toch een verminderend aantal verhuisgeneigden. Het aantal senioren dat aangeeft in 2018 voor een seniorenwoning in aanmerking te willen komen is met bijna 30% verminderd. Ook elk aanbod levert geen acceptatie op. Het blijkt toch dat veel senioren kritisch zijn op het aanbod. De aanbieding komt niet op het geschikte moment, niet het geschikte complex of op de verkeerde verdieping. De meeste ouderen blijven uiteindelijk het liefst zolang mogelijk thuis wonen in de eigen woning. De woningmarktrapportage van Companen schetst hetzelfde beeld.

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 2017 was de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Delden 3,4 jaar. Een daling t.o.v. vorig jaar toen de wachttijd nog gemiddeld 3,8 jaar was.

Dit wordt veroorzaakt door het groot aantal seniorenwoningen die weer verhuurd werden (19 t.o.v. 9 in 2016). Was in 2016 nog sprake van een wachttijd van 9,2 jaar voor een seniorenwoning. Door het grotere aanbod kwamen ook senioren in aanmerking die korter ingeschreven waren. De gemiddelde wachttijd is gehalveerd tot 4,6 jaar.

15 beneden-bovenwoningen met een huurprijs onder € 450 kwamen vrij (vorig jaar 8). De nieuwe huurders die hiervoor in aanmerking kwamen stonden gemiddeld 2,1 jaar ingeschreven. Dit komt overeen met het beeld van

voor 2016. De kandidaat met de kortste inschrijftijd stond iets minder dan 1 jaar ingeschreven. Drie woningen zijn specifiek aan woningzoekenden jonger dan 23 jaar toegewezen.

Evenals in 2016 kwamen 35 eengezinswoningen vrij. De gemiddelde wachttijd bedroeg hiervoor 3,3 jaar een stijging t.o.v. 2016 (2,5 jaar). De kortste wachttijd bedroeg 2 maanden (de huurprijs van deze woning bedroeg € 699).

Op 31 december 2017 waren 4 woningen niet verhuurd i.v.m. geplande verbeterwerkzaamheden. Voor drie appartementen in de Jan Lucaskamp is een verbeterplan opgesteld. Twee appartementen zijn zitslaapkamer-appartementen en daarvoor is geen markt. Er is door de architect een plan opgesteld om deze woningen uit te breiden met een slaapkamer. Begin 2018 zal dit plan definitief gemaakt worden.

De slaagkansen worden bepaald door meerdere factoren, zoals huurprijs van de woning, woningtype en locatie. Op een aantrekkelijke woning komen meer woningzoekenden af. Dat is ook af te lezen uit het aantal reacties op de website en Facebook. Dat varieert van 1 reactie voor een dure woning tot 32 reacties op een aantrekkelijk geprijsde woning in een gewilde buurt. Het gemiddeld aantal reacties is het afgelopen jaren wel sterk gestegen van 7 in 2014, via 12 in 2015, 14 in 2016 naar meer dan 17 reacties in 2017.

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. Als proef hebben we in 2017 enkele woningen specifiek gelabeld voor starters onder de 23 jaar om een inzicht te krijgen van de woningbehoefte van deze doelgroep. Het blijkt echter dat deze groep onder de 23 jaar nog geen specifieke vraag is. Drie woningen hebben we aan deze groep toegewezen en kwamen 7 reacties. Iets meer dan twee per woning. De wachttijd was respectievelijk 10, 11 en 27 maanden. Op deze woningen reageerden ook starters ouder dan 23 jaar. Dat leverde gemiddeld 12 reacties op. We blijven de jongere starters monitoren, maar de starters boven de 23 jaar krijgen vooral nog meer aandacht.

Leegstand

Per 1 januari 2017 stonden 3 woningen leeg i.v.m. mutatieonderhoud. Op 31 december 2017 1 woning leeg door mutatiwerkzaamheden (Peppelaar 25). In 2017 stonden 3 woningen leeg in afwachting van verbeteringswerkzaamheden (de Jan Lucaskamp 45, 46 en 145). Tijdens het jaar werd de grootste leegstand veroorzaakt door mutatieonderhoud in combinatie met nog uit te voeren planmatig onderhoud. In onderstaande tabel hebben we de leegstand in beeld gebracht, onderscheiden naar leegstandsredenen:

leegstandsreden	aant.	dagen	Bijzonderheden
aansluitend verhuurd	43	0	Doelstelling is 75%, nu 62%.
mutatieonderhoud	8	98	I.v.m. verbeterwerkzaamheden
verkoop	0	0	Geen verkoop i.v.m. prestatieafspraken
grootonderhoud/verbetering	8	1155	Boterbloem, 't Reef, de Jan Lucaskamp (3)
planmatig onderhoud bij mutatie	9	349	O.a. vloerisolatie en asbestverwijdering bij mutatie
leegstand (onaantrekkelijke locatie)	1	58	De Jan Lucaskamp 150
totaal	69	1718	

Tabel 9: leegstandsredenen en omvang in 2017

In 62% van de mutaties konden we de woning aansluitend verhuren. Dit percentage is ten opzichte van 2016 gestegen (was 50%) en is weer op het niveau van 2015. De gemiddelde leegstand in 2017 bedroeg 24 dagen. Als we de bijzondere mutaties in afwachting groot onderhoud niet meerekenen is de gemiddelde leegstand 9 dagen (was in 2016 8 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, met name i.v.m. asbest.

Huurachterstand

De huurachterstanden in 2017 zijn licht gestegen ten opzichte van 2016 € 15.135, (2016: € 13.528). De huurachterstanden in 2015 lagen op hetzelfde niveau. Uitgedrukt in een percentage van de ontvangen jaarhuur bedraagt de achterstand per 31 december 2017 0,28%. Om sneller te kunnen anticiperen 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. Gemiddeld bedroeg het aantal storno's in 2017: 22,1 (2016: 30,4 / 2015: 35,9 / 2014: 39,5). We zien een duidelijk vermindering van het aantal storno's.

De voorstand bedroeg ultimo 2016 totaal € 19.352. Dit wordt veroorzaakt door vooruitbetaalde huur. Er is nog een vordering van € 3.653 op vertrokken huurders. Deze vordering was grotendeels ook in 2016 al aanwezig. Begin 2018 gaan we deze oninbare vorderingen afboeken ter grootte van ruim € 3.000,-

Twee huurders hadden een achterstand van meer dan 3 maanden, waarvan 1 inmiddels vertrokken. In 3 gevallen was de achterstand maximaal 2 maand. In 15 gevallen was de achterstand gelijk of minder dan één maand.

In 8 gevallen werd incasso uitbesteed aan de deurwaarder; we zien daarin een lichte stijging vergelijkbaar met voorgaande jaren.

In 2017 heeft één huisuitzetting plaatsgevonden. In de afgelopen 12 jaar is dit de derde huisuitzetting. Om uitzettingen te voorkomen is er een nauw overleg met hulpverleningsorganisaties.

Tabel 10: Aantal toewijzingen in het verslagjaar 2017

Gehuisveste doelgroepen	Hurgrenzen		
	onder of gelijk aan kwaliteitskortingsgrens <= € 414,02	boven kwaliteitskortingsgrens, onder of gelijk aan laagste aftoppingsgrens € 414,02- € 592,55 resp. € 414,02-€ 635,05 voor 2+ huishoudens	boven laagste aftoppingsgrens > € 592,55 resp. >€ 635,05 voor 2+ huishoudens
1. Eenpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 22.200	6	15	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 22.200		7	4
65 jaar en ouder, inkomen <= € 22.200		7	
65 jaar en ouder, inkomen > € 22.200		1	
2. Tweepersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 30.150	1	9	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 30.150			1
65 jaar en ouder, inkomen <= € 30.175	1	5	
65 jaar en ouder, inkomen > € 30.175			1
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 30.150		6	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 30.150			
65 jaar en ouder, inkomen <= € 30.175			
65 jaar en ouder, inkomen > € 30.175			
totaal aantal toewijzingen	8	50	6

grenzen/periode	periode 1-1-2017 t/m 31-12-2017
kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02
laagste aftoppingsgrens	€ 592,55
hoogste aftoppingsgrens	€ 635,05
huurtoeslaggrens	€ 710,68

Bijzonderheden toewijzingen:

Er zijn twee sociale huurwoningen ('t Lannink 50 en 't Lannink 52) verhuurd aan een huishouden met een inkomen boven de € 35.739 (in tabel opgenomen).

4 woningen stonden leeg per 31-12-2017.

3 woningen zijn verhuurd in de vrije sector (Stadshagen 227, 243 en 245), niet opgenomen in tabel.

3. LEEFBAARHEID

Inleiding

In het kader van de Woningwet 2015 zijn de toegestane activiteiten met betrekking tot leefbaarheid sterk ingeperkt. Op grond van de prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Deze activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties.

Woningcorporaties mogen investeren in de woonomgeving, onder voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de woningen die ze bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan. Een verhuurder heeft de plicht om te voorzien in het ongestoord woongenot van een huurder. In dat licht kan de woningcorporatie betrokken zijn bij de bestrijding van overlast en het bevorderen van de veiligheid. Woningcorporaties mogen een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Het gaat dan bijvoorbeeld om betrokkenheid bij de aanpak van multiprobleemsituaties achter de voordeur. De maximale bijdrage die een corporatie mag besteden aan leefbaarheid bedraagt € 126,25 per jaar per verhuureenheid in de DAEB-tak. 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.

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. 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.

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 woning. 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 bewoners (noodgedwongen) zelfstandig wonen maar wel forse hulpvragen hebben op zorg- en/of sociaal terrein.

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. 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. 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 en werken samen met andere partijen in het woonserviceteam.

Concrete projecten

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. Samenwerken in het wijkserviceteam Delden, tezamen met gemeente, maatschappelijk werk, politie en zorgpartijen;
2. Houden van wijkschouwen in samenwerking met gemeente, politie, Huurdersbelang Delden en welzijnsinstellingen;
3. Ondersteuning van het project Buurtbemiddeling;
4. Ruimte beschikbaar stellen voor welzijnsvoorzieningen in de Stadshagen conform het concept Vitaal Wonen, in samenwerking met partijen als Carintreggeland, JP van den Bentstichting, Salut, 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 bewonerscommissies en buurtinitiatieven om de sociale structuur een impuls te geven in de vorm van een bijdrage in een bijeenkomst/activiteit.

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

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 2017 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.

Budget voor leefbaarheid

In 2017 is een bedrag van € 10.000 aan leefbaarheid besteed:

- Bijdrage aan de gemeente voor Buurtbemiddeling;
- Bijdragen aan bewonerscommissies;
- Ondersteuning bewonerscommissies;
- Toe te rekenen personeelskosten.

4. HUURDERSPARTICIPATIE

Huurdersbelang Delden

Overleg

In 2017 heeft maandelijks regulier overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder van Wonen Delden en het bestuur van stichting Huurdersbelang Delden. Onderwerpen van gesprek zijn:

- huurdersparticipatie,
- huurbeleid,
- grootonderhoud,
- bestuurlijke structuur van de Huurdersbelang, website
- het Bod op de Woonvisie
- Prestatieafspraken
- Duurzaamheid en energiebesparing

Samenwerkingsovereenkomst

In 2017 is de samenwerkingsovereenkomst met de stichting Huurdersbelang Delden (HBD) geactualiseerd. In deze overeenkomst zijn ook de bewonerscommissies als onderdeel opgenomen. De stichting Huurdersbelang Delden dient jaarlijks een begroting in van haar te verwachten uitgaven bij Wonen Delden. De jaarlijkse vergoeding aan de stichting is m.i.v. 2017 structureel verhoogd. Door de sterk gestegen urenbesteding, veroorzaakt door de inbreng van de huurdersorganisatie bij het Bod en de prestatieafspraken, is door het bestuur van HBD besloten om met ingang van 2017 een vergoeding toe te kennen aan de individuele bestuursleden. Zij ontvangen een jaarlijkse vergoeding van € 1.000. Deze vergoeding wordt uitbetaald door de huurdersorganisatie.

Buurtparticipatie

Door Huurdersbelang Delden is een klankbordgroep uit bewoners geformeerd. Deze bewoners zijn de buurtcontactpersonen voor de huurdersorganisatie. Zij vormen de "oren en ogen" van de buurt. De groep bestaat uit 8 huurders. Uit elke buurt participeert een contactpersoon. HBD heeft advies gevraagd aan de klankbordgroep naar aanleiding van het huurbeleid 2017.

Bewonerscommissies

In de appartementencomplexen Stadshagen en Peperkampweg zijn bewonerscommissies actief. Met deze bewonerscommissies is in het boekjaar 3 keer overleg geweest, waarbij namens Wonen Delden de woonconsulent of de beheerder Stadshagen aanwezig waren. Servicekosten en huishoudelijk reglement waren de voornaamste agendapunten.

5. 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 treasury statuut. 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 is 20%). De solvabiliteit is het afgelopen boekjaar gestegen met 0,2% van 79,0% in 2016 naar 79,2% in 2017. 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 2018 nader toegelicht.

Ultimo 2017 bedraagt het eigen vermogen € 69,7 mln (€ 89.000 per woning). Ultimo 2016 bedroeg het eigen vermogen € 69,3 mln (€ 89.000 per woning).

Jaarresultaat

Over 2017 is een positief resultaat behaald van € 374.000 tegen een zeer positief resultaat van € 7.590.000 over 2016. In de begroting 2017 werd een positief saldo geraamd van € 3.316.

Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

Tabel 11: Het resultaat voor belastingen (x € 1.000):

	Realisatie 2017	Begroting 2017	Realisatie 2016
1. Bedrijfsopbrengsten (excl. verkoopresultaat)	5.346	5.380	4.861
2. Bedrijfslasten (1)	3.109	3.394	2.327
3. Subtotaal	2.237	1.986	2.534
4. Saldo rentelasten en –baten	713	635	695
5. Resultaat excl. bijzondere posten	1.524	1.351	1.839
6. Bij: Opbrengst verkopen	0	0	0
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA (2)	-885	2.212	5.791
8. Resultaat(voor belasting)	639	3.563	7.630
9. Vennootschapsbelasting	-265	-247	-40
10. Resultaat na belasting	374	3.316	-7.590

(1) De toename van de bedrijfslasten wordt met name veroorzaakt door de hogere onderhoudsuitgaven in 2017 ten opzichte van 2016.

(2) In 2017 zijn de overige waardeveranderingen een last waarbij enkel een positieve marktwaardeontwikkeling was geprognostiseerd. In werkelijkheid is de positieve marktwaardeontwikkeling lager uitgevallen en is er een onrendabele top verantwoord op het project Waterland aangezien deze investeringen geen impact op de marktwaarde ultimo 2017 hebben.

Meerjarenperspectief 2018-2022

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van de meerjarenbegroting 2018 tot en met 2022.

Voor de meerjarenbegroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging:
 - 2018 1,4%
 - 2019 1,4%
 - 2020 1,5%
 - 2021 e.v. 1,6%
- huurderiving 0,50%
- disconteringsrentepercentage 5,00%
- de kosten van onderhoud zijn gebaseerd op de (meerjaren) onderhoudsbegroting waarbij rekening wordt gehouden met een jaarlijkse kostenstijging van 2,2% in 2018 tot 2,5 % vanaf 2023.
- de financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhoudsplannen;
- vennootschapsbelasting.

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

Tabel 12: Prognose resultaat
(x € 1.000)

Meerjaren V&W	2017	2018	2019	2020	2021
Bedrijfsopbrengsten	5.365	5.627	5.712	5.947	5.958
Bedrijfskosten	-3.394	-2.969	-3.057	-3.100	-3.614
Bedrijfsresultaat	1.971	2.658	2.655	2.847	2.344
Financieringsresultaat	-684	-676	-648	-557	-513
Intern bedrijfsresultaat	1.287	1.982	2.007	2.290	1.831
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-380	2.698	4.219	2.933	-1.174
Jaarresultaat voor belastingen	907	4.680	6.226	5.223	657
Vennootschapsbelasting	-584	-429	-421	-506	-396
Jaarresultaat na belastingen	323	4.251	5.805	4.717	261

Toelichting op de prognose balansposten:

De geprognostiseerde cijfers zijn gebaseerd op de vastgestelde begroting 2018.

**Tabel 13: Prognose balansposten
(x € 1.000)**

(bedragen x € 1.000)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Activa							
Vastgoed in exploitatie	82.023	82.418	87.567	92.800	96.396	97.535	102.420
Materiële vaste activa in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0
Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	39	26	13	0	0	0	0
Totaal materiële vaste activa	82.062	82.444	87.580	92.800	96.396	97.535	102.420
Latente belastingvorderingen	246	222	202	182	162	151	140
Totaal financiële vaste activa	246	222	202	182	162	151	140
Totaal vaste activa	82.308	82.666	87.782	92.982	96.558	97.686	102.560
Vorderingen	79	22	22	23	23	23	24
Liquide middelen	5.317	4.837	4.079	1.384	2.441	698	-3
Totaal vlottende activa	5.396	4.859	4.101	1.407	2.464	721	21
Totaal activa	87.704	87.525	91.883	94.389	99.022	98.407	102.581
Passiva							
Overige reserves	69.323	69.645	73.896	79.701	84.418	84.678	89.272
Totaal eigen vermogen	69.323	69.645	73.896	79.701	84.418	84.678	89.272
Voorziening onrendabele investeringen	0	0	189	0	0	377	0
Voorziening latente belastingverplichting	610	610	610	610	610	610	610
Totaal voorzieningen	610	610	799	610	610	987	610
Leningen kredietinstellingen	16.762	16.683	16.603	13.520	13.436	12.216	12.173
Totaal langlopende schulden	16.762	16.683	16.603	13.520	13.436	12.216	12.173
Te betalen VPB	365	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	644	587	585	558	558	526	526
Totaal kortlopende schulden	1.009	587	585	558	558	526	526
Totaal passiva	87.704	87.525	91.883	94.389	99.022	98.407	102.581

Onderstaande ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer zonder bovengenoemde effecten. Deze zijn gebaseerd op de begroting 2018-2022. De ratio van Wonen Delden is afgezet tegen de ondergrens gehanteerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Tabel 14: Ratio's financiële ontwikkeling Wonen Delden

Ontwikkeling kengetallen Wonen Delden DAEB en niet- DAEB	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Norm Aw/ WSW
Interest dekkings ratio	3,2	3,3	4,0	3,4	4,6	6,0	6,3	6,9	7,3	> 1,4
Debt Service Coverage Ratio	2,1	2,2	2,5	2,5	2,6	2,9	3,0	3,1	3,4	> 1,0
Dekkingsratio marktwaarde	19%	15%	14%	13%	12%	11%	9%	8%	8%	< 70%
Solvabiliteit marktwaarde	80%	84%	85%	86%	87%	88%	90%	91%	91%	> 20%

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 20%.

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.

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.

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 (bedrijfswaarde). Het WSW hanteert een bovengrens van 70% (marktwaarde).

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 de RvC 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 2017. Als toezichtskader hanteert de RvC:

- Wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet.
- Governancecode.
- Statuten, reglementen, treasurystatuut.
- Het ondernemingsplan.
- De begroting.
- Prestatieafspraken met de gemeente.
- De 4-maandelijkse rapportages.

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2017 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de doelstellingen van Wonen Delden.

Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende 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:

- Formeel en informeel overleg met de huurdersvereniging.
- Formeel en informeel overleg met de medewerkers van Wonen Delden.
- Formeel en informeel overleg met stakeholders.
- Het bezoeken van themabijeenkomsten, zoals over governance en nieuwe wetgeving.
- Het bezoeken van cursussen en workshops van o.a. VTW en WoON Twente.
- Bezoeken van websites en lezen van relevante vakliteratuur.

Bijeenkomsten RvC

In 2017 kwam de RvC 8 keer bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2017 bij die vergaderingen in drie vergaderingen op één persoon na 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 remuneratiewerkgroep in verband met de voorbereiding werving nieuwe directeur-bestuurder.
- De auditwerkgroep heeft de controleaanpak in het auditplan 2017 voor besproken.
- De auditwerkgroep in verband met voorbespreking van het accountantsrapport over boekjaar 2016.
- In WoON Twente-verband zijn er netwerkbijeenkomsten bezocht.
- 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:

Volgnr	Omschrijving	Datum vergadering
17-001	Benoeming H.J. Muller	21-02-2017
17-002	Vaststelling Treasury Jaarplan 2017 met aanpassingen	21-02-2017
17-003	Vaststelling RvC Reglement 2017	21-02-2017
17-004	Vaststelling Profielschetsen RvC 2017 met opmerkingen	21-02-2017
17-005	Vaststelling Bestuursreglement 2017	21-02-2017
17-006	Vaststelling Treasury statuut	28-03-2017
17-007	Vaststelling Jaarverslag 2016 en Jaarrekening 2016	04-07-2017
17-008	Dechargeverlening aan bestuur m.b.t. het jaarverslag 2016	04-07-2017
17-009	Dechargeverlening aan het bestuur over het gevoerde beleid over het boekjaar 2016	04-07-2017
17-010	Vaststelling van het aanbestedingsbeleid 20017 en de procuratieregeling , (na verwerking opmerkingen)	04-07-2017
17-011	Vaststelling aangepast Reglement financieel beleid en beheer	03-10-2017
17-012	Goedkeuring begroting 2018 – meerjarenbegroting 2019-2023	06-11-2017
17-013	Goedkeuring Treasury paragraaf bij Begroting	05-12-2017
17-014	Opdrachtvertrekking controle jaarrekening door Mazars	05-12-2017
17-015	Goedkeuring benoeming van HZ als kwartiermaker bij belet van de RvC van de Goede Woning.	05-15-2017
17-016	Goedkeuring van benoeming tot kwartiermaker van de heer Laurens (voorzitter RvC De Goede Woning) bij belet van de RvC van Wonen Delden.	05-12-2017

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 2017 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 RvC, tezamen de auditwerkgroep.

Zelfevaluatie

In 2017 heeft de RvC onder externe begeleiding een zelfevaluatie gehouden. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in een separaat verslag en gedeeld met de directeur-bestuurder.

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 belangenverstrengeling 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	H.J. (Henk Jan) Muller lid	J.H.B. (Erik) Averdijk lid
Geboortedatum	30 maart 1970	8 februari 1969	17 april 1958	14 dec. 1968
Beroep	Development Director	wethouder gemeente Haaksbergen	Docent Economie en management & Organisatie	advocaat Damsté
Deskundigheid	bouw en vastgoed	zorg en sociaal maatschappelijk	financieel- economisch	juridische zaken en governance
Jaar benoeming	2012	2013	2017	2015
Herbenoeming	2016	2015	2021	2019
Aftredend	2020	2019	2025	2023
Nevenfuncties	geen	voorzitter muziekschool Hengelo	RvT stichting OPO	Voorzitter stichting Ekiko
PE- punten tot en met 2017	41	15	17	20

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 2017 bestond de RvC uit 4 leden. 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 2017 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. Zwiens 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 E. 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 W. 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 2017 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 H. 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. Zwiens en mevrouw E. Prent (voorzitter). 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 2017 aan de orde gesteld. Tevens zijn er nieuwe doelstellingen voor 2018 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 brutosalairis, 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 eindejaarsuitkering 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, 2016 en 2017 totaal 108 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 2017 bedroeg € 38.000. De totale lasten bestaan uit de vergoedingen, cursuskosten en overige kosten bedroegen € 32.000

Tot slot

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de bestuurder van Wonen Delden hartelijk voor hun inzet. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de bereikte resultaten in 2017.

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

Herman Zwijs
voorzitter

Kengetallen

	2017	2016	2015 herzien *	2015	2014	2013
Gegevens over het bezit						
Aantal verhuureenheden in exploitatie:						
Woningen/woongebouwen	781	781	729	729	731	735
Maatschappelijk vastgoed	5	5	5	5	6	6
Garages	44	44	44	44	43	43
Totaal	830	830	778	778	780	784
Veranderingen in bezit:						
Aantal opgeleverd	0	52	0	0	1	0
Aantal verkocht	0	0	2	2	5	3
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0	8
Kwaliteit in het woningbezit:						
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	862	695	582	582	424	351
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.059	896	551	551	895	1.007
Totaal onderhoudskosten per woning	1.921	1.592	1.133	1.133	1.319	1.358
Het verhuren van woningen:						
Mutatiegraad (%)	7,50	7,30	6,40	6,40	5,40	7,10
Huurachterstanden in % van jaarhuur	0,31	0,28	0,38	0,38	0,36	0,35
Huurderving in % van jaarhuur	0,54	0,42	0,76	0,76	0,84	0,77
Financiële continuïteit:						
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,01	2,61	2,69			
Debt-Service Coverage Ratio (DSCR)	1,68	2,72	2,50			
Loan to value (marktwaarde)	0,20	0,20	0,24			
Loan to value (bedrijfswaarde)	0,36	0,35	0,39			
Dekkingsratio	0,14	0,15	0,16			
Solvabiliteit	79,2	79,0	75,8	50,6	48,3	43,7
Liquiditeit	6,0	4,9	4,3	4,3	7,9	4,9
Rentabiliteit eigen vermogen	0,9	11,0	1,0-	5,9	8,8	18,2-
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,9	3,8	3,7	4,8	6,0	4,2
Rentabiliteit totaal vermogen	1,5	9,5	0,1	4,8	6,0	8,0-
Hefboomwerking Rentabiliteit eigen vermogen	0,9	11,0	1,0-			
Balans en winst- en verliesrekening:						
Eigen vermogen per woning	89.234	88.755	84.675	27.679	26.008	23.602
Huuropbrengst per woning	6.599	6.398	6.461			
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.024	3.375	3.711			
Kapitaalslasten per woning	919	903	988	930	894	830
Waardemutaties per woning	1.133-	7.415	3.480-	1.587	1.069	6.619-
Jaarresultaat per woning	479	9.718-	1.524-	1.622	2.278	5.261-
Personeelsbezetting:						
Bezettingsgraad per 1.000 woningen	6,2	5,9	7,5	7,5	7,5	7,5

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

1 Balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming)(x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	75.991	75.195
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	6.682	6.828
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	1	-
		<u>82.674</u>	<u>82.023</u>
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	26	39
		<u>26</u>	<u>39</u>
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	232	246
		<u>232</u>	<u>246</u>
Som der vaste activa		<u><u>82.932</u></u>	<u><u>82.308</u></u>
Vlottende activa			
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	17	15
Overlopende activa	4.2	21	62
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	617	-
		<u>655</u>	<u>77</u>
Liquide middelen	5	4.432	5.317
Som der vlottende activa		<u><u>5.087</u></u>	<u><u>5.394</u></u>
TOTAAL ACTIVA		<u><u>88.019</u></u>	<u><u>87.702</u></u>

PASSIVA	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen	6		
Overige reserves	6.1	20.832	20.842
Herwaarderingsreserves	6.2	48.860	48.476
Totaal eigen vermogen		<u>69.692</u>	<u>69.318</u>
Voorzieningen	7		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	7.1	880	610
		<u>880</u>	<u>610</u>
Langlopende schulden	8		
Leningen overheid	8.1	540	540
Leningen kredietinstellingen	8.2	16.063	16.143
		<u>16.603</u>	<u>16.683</u>
Totaal lang vermogen		<u>17.483</u>	<u>17.293</u>
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	80	79
Schulden aan leveranciers	9.2	206	122
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	71	388
Overlopende passiva	9.4	487	502
Totaal kortlopende schulden		<u>844</u>	<u>1.091</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>88.019</u>	<u>87.702</u>

2. Winst- en verliesrekening over 2017

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	10	5.154	4.997
Opbrengsten servicecontracten	11.1	176	157
Lasten servicecontracten	11.2	137	109
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	190	203
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	1.840	1.516
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	801	690
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.362	2.636
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	-1.535	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	15.2	650	5.791
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-885	5.791
Opbrengsten overige activiteiten		0	38
Kosten overige activiteiten		2	19
Nettoresultaat overige activiteiten	16	-2	19
Overige organisatiekosten	19	113	118
Leefbaarheid	20	10	3
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5	10
Rentelasten en soortgelijke kosten		718	705
Saldo financiële baten en lasten	21	-713	-695
Resultaat voor belastingen		639	7.630
Belastingen	22	-265	-40
Resultaat na belastingen		374	7.590
Resultaat toekomend aan de rechtspersoon		374	7.590

3. Kasstroomoverzicht 2017

(directe methode) (x € 1.000)

	2017	2016
Ontvangsten		
1.1 Huren	5.218	5.002
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.616	4.547
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	367	359
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	212	74
1.1.4 Parkeervoorzieningen	23	22
1.2 Vergoedingen	176	157
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	16	18
1.4 Renteontvangsten	9	10
	5.419	5.187
Uitgaven		
1.5 Personeelsuitgaven	347	341
1.5.1 Lonen en salarissen	263	261
1.5.2 Sociale lasten	42	39
1.5.3 Pensioenlasten	42	41
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.368	1.243
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	711	573
1.8 Rente-uitgaven	721	705
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
1.10 Verhuurdersheffing	571	479
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	10	3
1.12 Vennootschapsbelasting	961	0
	4.689	3.344
Kasstroom uit operationele activiteiten	730	1.843
MVA ingaande kasstroom		
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>	0	0
<i>Transport</i>	730	1.843

<i>Transport</i>	730	1.843
MVA uitgaande kasstroom		
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	1	3.251
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	1.535	62
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	3
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	0	0
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom	<u>1.536</u>	<u>3.316</u>
Kasstroom uit (des)investeringen	<u>-1.536</u>	<u>-3.316</u>
Financieringsactiviteiten uitgaand		
3.1 Aflossingen geborgde leningen	<u>79</u>	<u>77</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-79</u>	<u>-77</u>
Mutatie geldmiddelen	-885	-1.550
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	5.317	6.867
Liquide middelen per 31 december	<u><u>4.432</u></u>	<u><u>5.317</u></u>

Grondslagen

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. 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 instellingen volkshuisvesting (BTIV).

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.

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. Vastgoedbeleggingen

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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 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 waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen 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.

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 doorexploiteer 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 doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de 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 doorexploiteren 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 doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt

daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden 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 woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden					
	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,60%	3,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud					
De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken:					
- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramuraal, zorgseenheid, studenteenheid (on)zelfstandig					
- Bouwjaarklasse					
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen					
Type	Mutatieonderhoud				
EGW	€	836			
MGW	€	628			
Studenteneenheid	€	188			
Zorgseenheid (extramuraal	€	628			
Type	Beheerkosten				
EGW	€	427			
MGW	€	420			
Studenteneenheid	€	395			
Zorgseenheid (extramuraal)	€	387			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2017 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2016				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ waarde				
Verhuurderheffing	2018-2019	2020-2021	2022	2023	e.v.
Tarief WOZ	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%	
Huurstijging		2018	2019	2020	2021 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving oninbaar					
Huurderiving, als percentage van de huursom		1,00%			

Parameters woongelegenheden	
Mutatiekans	
Mutatiekans 2012-2016 bij doorexpluiten	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2013 - 2017) met een minimum van 2%
Mutatiekans bij uitpanden	idem aan doorexpluiten maar dan in jaar 1 opslag van 2%
Verkoopkosten	1,6% van de leegwaarde
Risicovrije rentevoet	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%

In het doorexpluiteren scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,1 per m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 10,20 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 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016).	0,13% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 47 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 157 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 25,5 per jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 36 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	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 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 verminderd met cumulatieve afschrijvingen en zonder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Uitgangspunten bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen, die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen, die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de in 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar (2018-2022), behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

In de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor de jaren na 2018 is rekening gehouden met een jaarlijkse huurverhoging van inflatie (zie tabel prijsinflatie);
- de jaarlijkse huurderiving bedraagt 0,5% (idem voorgaand jaar);
- mutatiegraad op basis van een gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2013-2017) met een minimum van 2% (cf voorgaand jaar);
- jaarlijkse ontwikkeling variabele lasten conform tabel prijsinflatie (idem voorgaand jaar);
- jaarlijkse ontwikkeling onderhoudslasten conform tabel onderhoudsindex (idem voorgaand jaar);
- disconteringsvoet van 5,00% (voorgaand jaar: 5,00%) voor woningen en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken;
- de periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel aan de geschatte resterende levensduur van de complexen. De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (idem voorgaand jaar);
- de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2018 en later het wettelijke kader ingerekend.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde volgt Wonen Delden voor haar parameters de in de sector geldende parameters voorgeschreven de door de Autoriteit Woningcorporaties.

Indexaties bedrijfswaarde						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Bouwindex	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Onderhoudsindex	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Marktindex	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop, wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw, worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

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.

2. Materiële vaste activa

2.1 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.

3. Financiële vaste activa

3.1 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 discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (4,18%) 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 2017 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.

4. 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.

5. 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. Eigen vermogen

6.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht - en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd - is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

7. Voorzieningen

7.1 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.

7.2 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 discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (4,18%) 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.

8. 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.

9. 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

10. 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 2017 bedroeg dit maximumpercentage 1,3%. 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.

11. 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.

12. 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;
- verhuurdersheffing.

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

13. 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. De onderhoudslasten onderscheiden zich van activeerbare onderhoudskosten door het feit dat er geen sprake is van extra huurinkomsten of levensduurverlenging van het actief.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

14. 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:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

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, salarissen en sociale lasten

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

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 verantwoorde 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-afrekbare 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 2017

(bedragen x € 1.000)

VASTE ACTIVA

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de materiele vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2017</i>			
Marktwaarde 1 januari 2017	75.195	6.828	82.023
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investeringen	1.535	0	1.535
Onrendabel investering	-1.535		-1.535
Aanpassing marktwaarde	796	-146	650
	796	-146	650
<i>Stand per 31 december 2017:</i>			
Marktwaarde 31 december 2017	75.991	6.682	82.673

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 48.860.000. Deze heeft voor € 48.188.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 673.000 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 waarden 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.

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

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB vastgoed in	niet-DAEB	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2017</i>	75.195	6.828	82.023
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Voorraadmutaties	0	0	0
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het</i>			
Aanvangsleegstand	32	0	32
Rekenmethodiek woningen (wederverhuur bij uitponden en	-1.336	-10	-1.346
Rekenmethodiek BOG/MOG/Zorg (contractperiode nieuw	-10	0	-10
Rekenmethodiek parkeren (15-jaars uitpondscenario)	0	-86	-86
<i>Subtotaal methodische wijzigingen</i>	<u>-1.314</u>	<u>-96</u>	<u>-1.410</u>
<i>Mutatie Objectgegevens</i>			
Contracthuur en Leegstand	132	12	144
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-228	-173	-401
WOZ-waarde	259	-40	219
Mutatiekans	1.472	178	1.650
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-7	0	-7
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<u>1.628</u>	<u>-23</u>	<u>1.605</u>
<i>Mutatie Waarderingsparameters</i>			
Exploitatieverplichting	-615	0	-615
Macro-economische parameters	856	30	886
Disconteringsvoet	-2.146	-240	-2.386
Leegwaardestijging	2.026	207	2.233
Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	791	3	794
(Achterstallig) Onderhoud en mutatieonderhoud	-48	-27	-75
Splitsings- en verkoopkosten	2	2	4
Beheerkosten	-60	-2	-62
Belastingen en verzekeringen	-1	0	-1
Verhuurderheffing	-323	0	-323
Exit yield	0	0	0
<i>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</i>	<u>482</u>	<u>-27</u>	<u>455</u>
<i>Marktwaarde 31 december 2017</i>	<u>75.991</u>	<u>6.682</u>	<u>82.673</u>

Bedrijfswaarde

	2017	2016
Bedrijfswaarde DAEB	41.920	42.803
Bedrijfswaarde niet-DAEB	7.336	6.881
Totaal bedrijfswaarde	<u>49.256</u>	<u>49.684</u>
<i>WOZ-waarde</i>		
WOZ-waarde DAEB	109.029	107.958
WOZ-waarde niet-DAEB	7.486	7.575
Totaal WOZ-waarde	<u>116.515</u>	<u>115.533</u>

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
<i>Stand per 1 januari 2017</i>	
Verkrijgingsprijzen	0
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	0
<i>Boekwaarde 1 januari 2017</i>	<u>0</u>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringsen	1
	<u>1</u>
<i>Stand per 31 december 2017</i>	
Verkrijgingsprijzen	1
Cumulatieve waardeverminderingen	0
<i>Boekwaarde 31 december 2017</i>	<u>1</u>

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2016</i>	
Verkrijgingsprijzen	427
Cumulatieve waardeverminderingen	-388
<i>Boekwaarde 1 januari 2016</i>	<u>39</u>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Afschrijvingen	-13
	<u>-13</u>
<i>Stand per 31 december 2016</i>	
Verkrijgingsprijzen	427
Cumulatieve waardeverminderingen	-401
<i>Boekwaarde 31 december 2016</i>	<u>26</u>

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

	2017	2016
Stand per 1 januari	246	671
Mutatie	-14	-425
Stand per 31 december	<u>232</u>	<u>246</u>

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

4. Vorderingen

4.1 Huurdebiteuren

	2017	2016
Huurdebiteuren	15	14
Betalingsregelingen	2	1
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	0
	<u>17</u>	<u>15</u>

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,31% (2016: 0,28%).

4.2 Overlopende activa

	2017	2016
Nog te facturen huur restaurant	0	58
Te ontvangen rente	0	4
Overige	21	0
	<u>21</u>	<u>62</u>

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	617	0

5. Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

Kas	1	2
Bank, rekening-courant	281	264
Bank, op termijn uitgezet	4.150	5.051
	<u>4.432</u>	<u>5.317</u>

PASSIVA

6. Eigen vermogen

<i>Eigen vermogen</i>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari 2017	69.318
Resultaat boekjaar	374
Stand per 31 december 2017	<u>69.692</u>

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel voor een statutaire resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 374.000 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 2017.

6.1 Overige reserve

Boekwaarde 1 januari 2017	<u>20.842</u>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Resultaat boekjaar	374
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-384
	<u>-10</u>
Boekwaarde 31 december 2017	<u>20.832</u>

6.2 Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie DAEB	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie niet- DAEB	Her- waarderings- reserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde 1 januari	47.799	677	48.476
Mutaties in het boekjaar:			
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	2.431	0	2.431
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	(2.043)	(4)	(2.047)
	388	(4)	384
Boekwaarde 31 december	48.187	673	48.860

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.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingverplichting(en)

	2017	2016
Stand per 1 januari	610	1.359
Mutaties boekjaar:		
Onttrekking boekjaar	0	-749
Dotatie boekjaar	270	0
	270	-749
Stand per 31 december	880	610

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	3.518.672	879.668
			879.668

8. Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2017	Aflossings- verplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	540	0	540	540
Leningen kredietinstellingen	16.143	80	16.063	0
	16.683	80	16.603	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 4,18% (2016: 4,19%)

8.1 Leningen overheid

Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)
Bij: nieuwe leningen

Af: aflossingen

Stand per 31 december (lang- en kortlopend)

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn

2017	2016
540	540
0	0
<u>540</u>	<u>540</u>
0	0
<u>540</u>	<u>540</u>
<u>0</u>	<u>0</u>
540	540

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2017 € 629.000 (2016: € 589.000).

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

8.2 Leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)

Bij: nieuwe leningen

Af: aflossingen

Stand per 31 december (lang- en kortlopend)

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn

2017	2016
16.222	16.299
0	0
<u>16.222</u>	<u>16.299</u>
-79	-77
<u>16.143</u>	<u>16.222</u>
<u>80</u>	<u>79</u>
16.063	16.143

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2017 € 22.792.000 (2016: € 21.473.000).

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

9 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan leveranciers

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Overlopende passiva

2017	2016
80	79
206	122
71	388
<u>487</u>	<u>502</u>
<u>844</u>	<u>1.091</u>

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

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

9.2 Schulden aan leveranciers

Crediteuren

2017	2016
<u>206</u>	<u>122</u>

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te betalen sociale lasten en loonheffing

Omzetbelasting

Te betalen vennootschapsbelasting

17	18
54	6
0	364
<u>71</u>	<u>388</u>

9.4 Overlopende passiva

	2017	2016
Transitorische rente leningen	232	235
Te betalen rentelasten Forward Starting Swap (FSS)	123	123
Vooruit ontvangen huur	19	11
Te betalen administratieve ondersteuning	9	24
Reservering accountantskosten	17	13
Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
Af te rekenen kosten	68	79
Overige	12	10
	<u>487</u>	<u>502</u>

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 € 613.419. 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 2016 € 116,5 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. Echter heeft de Rabobank het pand in eigendom overgedragen aan Theldenhof B.V. Naar aanleiding hiervan heeft Wonen Delden in december 2017 het huurcontract beëindigd middels een huurbeëindigingsovereenkomst. Wonen Delden is de verplichting aangegaan om na een verbouwing een deel van het pand weer te gaan huren van Theldenhof B.V. Tot aan moment van overdracht van de nieuw te huren bedrijfsruimte is Wonen Delden een huur van € 4.487 (incl. diensten zoals schoonmaak, beveiliging, catering, energiekosten) verschuldigd. Op moment dat Theldenhof B.V. de verbouwing heeft afgerond is Wonen Delden een huurprijs verschuldigd van € 36.000 op jaarbasis. Dit is exclusief bijkomende kosten.

Verplichtingen projecten

In 2017 hebben voor een aantal toekomstige (onderhouds)projecten aanbestedingen plaats gevonden. Hierbij is ultimo 2017 een verplichting aangegaan voor circa € 0,7 mln. Het betreffen diverse projecten in Delden waarbij zonnepanelen, ketels en renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd. De verwachting is dat deze projecten in 2018 zijn afgerond.

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 2017 € 767.000 negatief (2016: € 930.000 negatief). De marktwaarde-ontwikkeling wordt periodiek gemonitord.

Wonen Delden heeft in 2018 de renteswap (ABN AMRO) laten doorzakken naar een vastrentende lening (NWB). De looptijd van deze vastrentende lening zal gelijk zijn aan de looptijd van de SWAP, restant looptijd van 5 jaar (tot 1 februari 2023). De NWB zal een rente in rekening brengen welke gelijk is aan de rente op de SWAP van de ABN AMRO.

Toelichting op de onderscheiden posten winst- en verliesrekening 2017
(bedragen x € 1.000)

10. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Totaal huuropbrengsten

De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Hof van Twente

	2017	2016
	4.638	4.528
	154	103
	4.792	4.631
	-28	-15
	4.764	4.616
	367	365
	23	22
	390	387
	0	-6
	390	381
	5.154	4.997

11.1 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

Opbrengsten servicecontracten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Totaal opbrengst servicecontracten

De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Hof van Twente

	2017	2016
	140	107
	15	27
	155	134
	-5	-2
	150	132
	26	25
	0	0
	26	25
	0	0
	26	25
	176	157

11.2 Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten

	2017	2016
	137	109

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	105	99
Toegerekende overige organisatiekosten	97	115
Toegerekende afschrijvingen	4	7
Af: inschrijfgelden	-16	-18
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	190	203

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	673	543
Onderhoudskosten (cyclisch)	827	700
Toegerekende personeelskosten	150	121
Toegerekende overige organisatiekosten	183	143
Toegerekende afschrijvingen	7	9
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.840	1.516
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	1.827	1.386
Lasten onderhoudsactiviteiten niet DAEB-vastgoed in exploitatie	13	130
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.840	1.516

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

Klachtenonderhoud	191	302
Mutatieonderhoud	265	89
Planmatig- en groot onderhoud	825	700
Service abonnement	18	21
Onderhoud- en beheerkosten VVE woningen	191	4
Totaal onderhoudslasten	1.490	1.116

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

Klachtenonderhoud	2	5
Mutatieonderhoud	2	3
Planmatig- en groot onderhoud	2	0
Service abonnement	0	0
Onderhoud- en beheerkosten VVE woningen	4	119
Totaal onderhoudslasten	10	127

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

OZB	190	180
Verhuurdersheffing	571	479
Toegerekende personeelskosten	6	6
Toegerekende overige organisatiekosten	34	25
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	801	690

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Onrendabe investering	1.535	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.535	0

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	796	5.105
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB vastgoed in exploitatie	796	5.105
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	0	686
Afname marktwaarde	146	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-146	686

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

16. Nettoresultaat overige activiteiten

	2017	2016
Beheerdiensten	2	19
Exploitatieresultaat Restaurant in de Hagen	0	-38
Totaal overige activiteiten	2	-19

17. Afschrijvingen materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	13	19
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	13	19

18. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	263	261
Personeel derden	16	3
Sociale lasten	40	39
Pensioenlasten	42	41
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	361	344

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	1,00
Invalkracht	0,33	0,13
	4,83	4,63

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt 113,4% ultimo 2017 (2016: 104%).

De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2016 op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

19. Overige organisatiekosten

	2017	2016
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	25	31
Huisvestingskosten	59	54
Bestuurs- en toezichtskosten	32	37
Algemene kosten	224	198
	<u>340</u>	<u>320</u>
Heffingen:		
Belastingen	190	180
Verzekeringen	24	14
Contributies	13	11
Overige heffingen	4	4
	<u>231</u>	<u>209</u>
Overige bedrijfslasten:		
Leefbaarheid	4	3
Leefbaarheid Stadshagen	0	(38)
Overige lasten	0	0
	<u>4</u>	<u>-35</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>575</u>	<u>494</u>

20. Leefbaarheid

	2017	2016
Kosten leefbaarheid	4	3
Toegerekende personeelskosten	3	0
Toegerekende overige organisatiekosten	3	0
	<u>10</u>	<u>3</u>

*Honoraria accountantsorganisatie:***2017**

	Mazars	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening	49	0	49
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	33	33
Andere niet-controlediensten	5	0	5
	54	33	87

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
	25	20	45

21. Financiële baten en lasten

	2017	2016
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:		
Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	5	10
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>5</u>	<u>10</u>

	2017	2016
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rentelast belastingdienst	20	0
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	698	705
Totaal rentelasten en soortgelijke opbrengsten	718	705

22. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2017	2016
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Mutatie actieve belastinglatentie	14	425
Mutatie passieve belastinglatentie	270	-749
VPB 2015	243	0
VPB 2016	-262	364
VPB 2017	0	0
	265	40

Fiscale positie jaarrekening 2017

Verloop overzicht resultaat 2017

Commercieel resultaat voor belastingen		639
Fiscale correcties		
Bij: niet gerealiseerde waardeveranderingen	885	885
Af: fiscaal hogere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	(3)	
Af: fiscaal afschrijving op activa in exploitatie	(208)	
Af: vrijval (dis)agio leningenportefeuille	(43)	
Af: fiscaal onderhoud in plaats van verbetering	(957)	
Af: dotatie voorziening onderhoud	(626)	
	(1.837)	
Fiscaal resultaat		(313)
Carry-back		245
Belastbaar bedrag		(68)

Overige toelichtingen

Beloning van de bestuurder en de commissarissen

WNT-verantwoording 2017

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 2017 voor Wonen Delden is tijdelijk € 84.000 (A). 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% (€ 12.600) en voor de overige leden 10% (€ 8.400) van het bezoldigingsmaximum.

Het toepasselijke bezoldigingsmaximum wordt bepaald aan de hand van het aantal inwoners in Hof van Twente (peildatum 1-1-2016) en het aantal verhuureenheden (peildatum 31-12-2015). In 2016 was het bezoldigingsmaximum gebaseerd op klasse B. De mutatie wordt veroorzaakt door twee verkochte woningen in 2015 waardoor Wonen Delden net in een andere klasse valt.

Als gevolg van de in 2016 opgeleverde nieuwbouw zal Wonen Delden in 2018 wederom in klasse B vallen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 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 2017 zijn geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald.

Bezoldiging toptfunctionarissen

bedragen x € 1		Dhr. H.M. Manrho	
Functiegegevens		Directeur- bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017		1/1 – 31/12	
Deeltijdfactor in fte		1	
Gewezen topfunctionaris?		nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?		ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	101.296	
Beloningen betaalbaar op termijn	€	16.171	
<i>Subtotaal</i>	€	<i>117.467</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	84.000	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		N.v.t.	
Totale bezoldiging	€	117.467	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		Overgangsrecht ¹	
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016		1/1 – 31/12	
Deeltijdfactor 2016 in fte		1	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	101.297	
Beloningen betaalbaar op termijn	€	16.665	
Totale bezoldiging 2016	€	117.962	

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.

bedragen x € 1		Dhr. H. Zwiers		Mw. E. Prent		Dhr. J.H.B. Averdijk	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Bezoldiging							
Bezoldiging	€	5.000	€	4.000	€	4.000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	€	12.600	€	8.400	€	8.400	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag ⁵		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Totale bezoldiging	€	5.000	€	4.000	€	4.000	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2016							
Aanvang en einde functievervulling in 2016		01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	5.000	€	4.000	€	4.000	
Beloningen betaalbaar op termijn	€	-	€	-	€	-	
Totale bezoldiging 2016	€	5.000	€	4.000	€	4.000	

bedragen x € 1	Dhr. H.J. Muller		Dhr. W.G. de Lange	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/02 – 31/12		-	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€	3.667	€	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	€	7.700	€	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag ⁵		N.v.t.		N.v.t.
Totale bezoldiging	€	3.677	€	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016		-		01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	-	€	4.000
Beloningen betaalbaar op termijn	€	-	€	-
Totale bezoldiging 2016	€	-	€	4.000

Overige gegevens

Balans DAEB en niet-DAEB per 1 januari 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming)(x € 1.000)

ACTIVA	01-01-2018 DAEB	01-01-2018 niet-DAEB
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	75.991	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.682
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	-
	<u>75.992</u>	<u>6.682</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	24	2
	<u>24</u>	<u>2</u>
Financiële vaste activa		
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	4.401	
Interne lening	2.707	-
Latente belastingvordering(en)	214	18
	<u>7.322</u>	<u>18</u>
Som der vaste activa	<u><u>83.339</u></u>	<u><u>6.702</u></u>
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	11	6
Overlopende activa	19	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	570	47
	<u>601</u>	<u>54</u>
Liquide middelen	<u>3.991</u>	<u>441</u>
Som der vlottende activa	<u><u>4.592</u></u>	<u><u>495</u></u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>87.930</u></u>	<u><u>7.197</u></u>

PASSIVA	01-01-2018 DAEB	01-01-2018 niet-DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserves	21.507	3.728
Herwaarderingsreserves	48.188	673
Totaal eigen vermogen	<u>69.695</u>	<u>4.401</u>
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	813	67
	<u>813</u>	<u>67</u>
Langlopende schulden		
Interne lening		2.707
Leningen overheid	540	-
Leningen kredietinstellingen	16.063	-
	<u>16.603</u>	<u>2.707</u>
Totaal lang vermogen	<u>17.416</u>	<u>2.774</u>
Vlottende passiva		
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	80	-
Schulden aan leveranciers	199	7
Belastingen en premies sociale verzekeringen	66	5
Overlopende passiva	474	10
Totaal kortlopende schulden	<u>818</u>	<u>23</u>
TOTAAL PASSIVA	87.930	7.197

Overige informatie

Voorstel statutaire resultaatbestemming

Het voorstel voor een statutaire resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 374.000 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 2017.

Vaststelling van het jaarverslag en de overige verantwoordingsgegevens

Het Bestuur van Wonen Delden heeft het jaarverslag 2017 en de overige verantwoordingsgegevens 2017 op 24 april 2018 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, 24 april 2018

Het Bestuur,

w.g.

De heer H.M Manrho

Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder vastgestelde jaarverslag 2017 en jaarrekening 2017, na kennisname van de bevindingen van Mazars Paardekooper Hoffman Accountants N.V. op 24 april 2018 vast te stellen.

Delden, 24 april 2018

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.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Stichting Wonen Delden

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2017;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2017; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN EEN DEEL VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 59 tot en met 62 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Wonen Delden een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige *en* het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag Raad van Commissarissen;
- kengetallen;
- 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van 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 genoemd 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door 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 gereede 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, 25 april 2018

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA