

Jaarverslag 2019





Gegevens Wonen Delden

Naam	: Stichting Wonen Delden
Adres	: Langestraat 61b, 7491 AB Delden
Postadres	: Postbus 105, 7490 AC Delden
Telefoonnummer	: 074-376 64 64
E-mail	: info@wonendelden.nl
Website	: www.wonendelden.nl
KvK-nummer	: 06032843
BTW-nummer	: 002637522
Toelatingsnummer	: L0765

Voorwoord

In dit jaarverslag 2019 blik ik graag terug met u op de honderdste verjaardag van Wonen Delden. Als organisatie stonden we op enkele momenten stil bij deze mijlpaal. Zo genoten we met onze huurders van een jubileumfeest in Stadscentrum het Parochiehuis. Een feest georganiseerd in samenwerking met Huurdersbelang Delden, de gemeente Hof van Twente en Duurzaam Thuis Twente. Samen hebben we ons verwonderd over de ontwikkelingen in de afgelopen 100 jaar. Tegelijk ook gingen we op verkenning rond de vraag hoe we verantwoordelijkheid kunnen nemen voor de toekomst. Bovenal was het een feest van ontmoeten, elkaar beter leren kennen en van plezier.

En als ik er zo over nadenk, kenmerkt dat jubileumfeest eigenlijk heel 2019. Namelijk; terugkijken en vooruitkijken, verantwoordelijkheid nemen voor het nu en voor de toekomst, het goede behouden en nieuwe kansen pakken, goed luisteren en feedback geven, openstaan voor verbetering en successen vieren. En dat alles vooral samen, met oprechte aandacht voor elkaar.

Het jaar 2019 was meteen ook de start van de volgende eeuw Wonen Delden. Een toekomst gericht op het intensiveren van het contact met huurders en stakeholders en op vernieuwing van Wonen Delden. In 2019 zijn we van start gegaan met het uitstippelen van een toekomstvisie voor Wonen Delden, die inmiddels is afgerond in een ondernemingsplan en de vastgoedportefeuillestrategie. Dit konden we doen op basis van analyses van woningmarkt en relevante ontwikkelingen. Daarnaast zijn we als medewerkers van Wonen Delden, de dialoog aangegaan met onze huurders en woningzoekenden, met Huurdersbelang Delden, Stadsraad Delden, gemeente Hof van Twente, Carintreggeland en Welzijnsorganisatie Salut. Uiteraard spraken we ook veelvuldig met de Raad van Commissarissen en andere betrokkenen. Het ondernemingsplan (de koers) is erop gericht om in gezamenlijke verantwoordelijkheid bij te dragen aan een toekomstbestendige en prettige samenleving in Delden.

Als organisatie hebben we in 2019 eveneens een mooie en noodzakelijke slag gemaakt om het "huis op orde te brengen". Naast verbetering van de personele bezetting is geïnvesteerd in persoonlijke ontwikkeling en teamontwikkeling. Stap voor stap maken we een cultuurverandering door. Tevens hebben we in 2019 vol ingezet op de noodzakelijke professionalisering van onze werkprocessen, de digitalisering van de werkprocessen en het optimaliseren van de dienstverlening aan onze huurders.

Terugkijkend was het een intensief en bewogen jaar. We hebben een waardevolle aanzet gedaan tot verbetering op meerdere fronten tegelijk. Iets waar we samen trots op mogen zijn! Ik dank dan ook de medewerkers van Wonen Delden voor hun inzet, de vele huurders voor hun openhartigheid, Huurdersbelang Delden voor hun betrokkenheid, en de Raad van Commissarissen voor het aangaan van deze gezamenlijke reis naar een toekomstbestendig Wonen Delden. Dank ook aan alle andere mensen met wie wij samenwerken vóór en mét onze huurders, zoals leveranciers, gemeente, collega woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en vrijwilligers.

Dave van Zalk

directeur-bestuurder Wonen Delden

Inhoudsopgave

Jaarverslag

1.	Bestuursverslag	7
2.	Verslag Raad van Commissarissen	15

Volkshuisvestingsverslag

3.	Vastgoedportefeuille	23
4.	Verhuur van de woning	27
5.	Leefbaarheid	33
6.	Klantoordeel	35
7.	Onderhoud en investeringen	37
8.	Strategie en stakeholders	43
9.	Organisatie	49
10.	Waarborgen van de financiële continuïteit	55
11.	Treasury	59

Jaarrekening

	Kengetallen	63
	Balans per 31 december 2019	64
	Winst- en verliesrekening over 2019	67
	Kasstroomoverzicht 2018	68
	Grondslagen	70
	Toelichting op balans per 31 december 2019	87
	Toelichting op de onderscheiden posten winst- en verliesrekening 2019	99
	Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB	108
	Winst- en verliesrekening over 2019	111
	Kasstroomoverzicht 2019	112
	Overige toelichtingen	114
	Overige gegevens	119



“

“Nou,... zijn de composities goed gekozen?” vraagt Ruurd van den Berg aan fotografe Marloes Hemmelder. Met zijn vrouw Wies bladert hij graag door de kalender die hij elk jaar maakt van eigen vakantiefoto's. “Mijn vrouw is, net als ik, slechtiend. Toch is fotografie één van onze grootste hobby's”, vertelt de uit Den Haag afkomstige bewoner in appartementencomplex De Peperkamp in Delden. “Tot aan mijn pensioen heb ik gewerkt als technicus bij de blindenbibliotheek in Den Haag, ofwel; Loket aangepast lezen, zoals het nu heet. Sinds 2016 wonen we in Twente. Met ontzettend veel plezier mag ik wel zeggen. We houden van de gemoedelijke sfeer en hebben nog geen dag heimwee gehad naar Den Haag.”

”

1. Bestuursverslag

1.1. Landelijke ontwikkelingen in de sector

Om duiding te geven aan de landelijke ontwikkelingen in de sector is een beknopte weergave opgenomen van de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt, de evaluatie van en de voorgenomen aanpassingen van de Woningwet 2015 en het Sociaal Huurakkoord. Deze onderwerpen geven een perspectief op de huidige situatie en de aanstaande ontwikkelingen in de sector.

Ontwikkelingen woningmarkt

De tekorten op de Nederlandse woningmarkt lijken niet snel te worden ingelopen, mede door een gebrek aan bouw personeel en -locaties, stijging van de bouw prijzen, het PFAS-handelingskader en de stikstof problematiek. Voor de woningcorporatiesector geldt tevens dat de verhuurderheffing en de klimaatdoelstellingen de investeringsruimte in nieuwbouw verminderen. De tekorten op de woningmarkt manifesteren zich door een toenemende groep mensen die geen huis kan kopen en tevens niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, waardoor zij is aangewezen op het segment van middenhuur. De beschikbaarheid van woningen in de middenhuur is een belangrijke schakel in de doorstroming op de woningmarkt, maar lijkt voornamelijk niet de primaire focus te hebben van marktpartijen en woningcorporaties.

Overigens hebben de tekorten op de Nederlandse woningmarkt vooral betrekking op Utrecht, Noord- en Zuid-Holland en Flevoland, daar waar in Friesland, Drenthe, Overijssel en Limburg slechts sprake is van geringe tekorten. De eind 2019 opgeleverde EIB rapportages “De kwalitatieve woningvraag in Twente - Een herijking van de prognoses tot 2030” laat een beeld zien van een lichte toename van het aantal huishoudens in Twente naar 2030 waarbij een verwachte verschuiving zichtbaar is van een toenemende vraag naar aantal woningen in de koop- en vrije huursector en een afnemende vraag naar woningen in de gereguleerde huur.

Evaluatie en aanpassingen Woningwet 2015

Op 22 februari 2019 stemde de ministerraad in met de door minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gepresenteerde voorstellen voor de aanpassing van de Woningwet. In haar brief “Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet” schetst minister Ollongren de hoofdlijnen van de voornemens de betaalbaarheid op de huurmarkt te verbeteren, doorstroming te stimuleren en de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens te verbeteren. Tevens doet zij in de brief voorstellen om corporaties beter in staat te stellen om in samenspraak met gemeente en huurders vraagstukken op te pakken op het gebied van wonenzorg-welzijn, leefbaarheid en verduurzaming. In de loop van 2019 zijn een aantal wetgevingstrajecten van start gegaan, waaronder de in januari 2020 door de Eerste Kamer vastgestelde Wet van 29 januari 2020 tot wijziging van de Woningwet met betrekking tot de maximale huursomstijging in lijn met de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018.

1.2. Regionale ontwikkelingen

Het “Woningmarktonderzoek Hof van Twente - Viverion, Wonen Delden, gemeente Hof van Twente” uit 2019 laat een gelijkblijvend aantal huishoudens in Hof van Twente naar 2030 zien, dit in tegenstelling tot een lichte groei van het aantal huishoudens in Twente. Voor Hof van Twente geldt eveneens een verwachte verschuiving van een toenemende vraag naar het aantal woningen in de koop- en vrije huursector en een afnemende vraag naar woningen in de gereguleerde huur. Voor Delden zou dit naar verwachting betekenen dat in 2030 een verminderde behoefte is aan grote eengezinswoningen en een toenemende behoefte aan appartementen in de sociale huursector bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Naar verwachting zal sprake zijn van een toenemende behoefte aan woonruimte met een lage huurprijs voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor het behoud van

voorzieningen en een actief verenigingsleven binnen Delden is het behouden en aantrekken van jongeren en jongvolwassenen van belang. Daarnaast is de opgave van Wonen Delden de kwaliteit van de woningvoorraad beter af te stemmen op de vergrijzing van de huurders en de daarbij behorende verandering van woonwensen.

De uitgevoerde woningmarktanalyse heeft onder meer gediend als input voor het nieuwe ondernemingsplan 'Koers Wonen Delden 2020-2025' en bijbehorende vastgoedportefeuillestrategie, dat in het voorjaar van 2020 wordt afgerond.

1.3. COVID-19 virus

Ten tijde van het schrijven van het jaarrapport 2019 is de enorme impact van het coronavirus COVID-19 op het openbare leven zichtbaar. Het heeft eveneens invloed op het welzijn van de huurders, de dienstverlening van Wonen Delden aan de huurders en de werkwijze van de medewerkers.

In verband met de uitbraak van COVID-19 heeft Wonen Delden maatregelen ingevoerd op basis van richtlijnen en protocollen, onder andere van de Rijksoverheid en het RIVM. De medewerkers van Wonen Delden zijn goed in staat geweest om de genomen maatregelen te implementeren en hun manier van werken te veranderen. Vanaf maandag 16 maart is de open balie voor huurders gesloten en wordt door medewerkers zoveel als mogelijk vanuit huis gewerkt. Huuropzeggingen en nieuwe verhuringen zijn gecontinueerd met een aangepaste veilige werkwijze. Daarnaast is besloten om uitsluitend de meest urgente reparaties uit te voeren. Overeenkomstig de door AEDES met de bouwbranche gemaakt afspraken, worden bouwactiviteiten gecontinueerd mits dit op veilig wijze plaats vindt, met inachtneming van de geldende richtlijnen en protocollen.

Wonen Delden gaat er van uit dat deze situatie een negatieve impact zal hebben op de (volkshuisvestelijke) prestaties in 2020, maar op dit moment zijn de consequenties niet te duiden. Voor 2020 wordt verwacht dat de uitgaven aan onderhoud en renovaties zullen achterblijven bij de gestelde doelen, en de huurachterstanden zullen mogelijk

slechts in beperkte mate oplopen ten gevolge van toename betalingsproblemen van huurders. Daarnaast is er onzekerheid over de continuïteit van leveranciers van Wonen Delden en over de impact van de crisis op de (her)financieringsrente. De situatie zal gemonitord worden zodat tijdig geanticipeerd kan worden op wijzigende omstandigheden.

Samengevat kan gesteld worden dat de ontwikkelingen op dit moment onzeker en onderhevig aan veranderingen zijn. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op de corporatie niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op de corporatie. Vooralsnog ziet het bestuur van Wonen Delden, mede op basis van een impactanalyse en de financiële gezondheid van de woningcorporatie, geen aanleiding dat de corona-crisis de continuïteit van Wonen Delden in gevaar zou kunnen brengen.

1.4. Leefbaarheid

Wonen Delden ziet dat in toenemende mate aandacht nodig is voor de leefbaarheid in haar werkgebied en voor kwetsbare mensen, naast de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Door de decentralisaties van ouderenzorg, jeugdzorg, geestelijk gezondheidszorg en verstandelijk gehandicaptenzorg en maatschappelijke opvang liggen meer verantwoordelijkheden bij gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit betekent dat mensen met een hulpvraag in toenemende mate in de thuissituatie zorg of ondersteuning krijgen. Dit maakt samenwerking tussen burgers, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties noodzakelijk, zowel voor de mensen die zorg- en ondersteuning ontvangen, alsook voor de omwonenden. In 2019 is aangevangen de samenwerking met de gemeente Hof van Twente, Carintreggeland en Salut te intensiveren. In 2020 zetten we deze lijn door.

Tevens is in 2019 een begin gemaakt met de intensivering van de samenwerking binnen WoON Twente op gebied van het Sociaal Domein, zodat binnen Twente de

samenwerking tussen woningcorporaties, gemeentes en zorg- en welzijnsorganisaties wordt verstrekt, gericht op een verbeterde ondersteuning van mensen met een ondersteuningsvraag. Successen van WoON Twente in 2019 op gebied van Sociaal Domein zijn onder andere: aanvang project vroegsignalering schulden, verlaging van het aantal huisuitzettingen in Twente, actieve deelname aan de ketensamenwerking wonen, zorg en welzijn; onder andere met betrekking tot doorstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De directeur-bestuurder van Wonen Delden is samen met de directeur-bestuurder van Mijande Wonen de kartrekker van het Sociaal Domein binnen WoON Twente.

1.5. Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van de woonlasten voor de huurders is één van de belangrijke doelstellingen van Wonen Delden. In 2019 heeft Wonen Delden ingezet op de betaalbaarheid. Allereerst door passend toe te wijzen, een streefhuurpercentage van 65% te hanteren en de huurprijsaanpassing te beperken tot 1,0% voor woningen met een groen energielabel (A, B en C) en 0,0% voor woningen met niet-groen energielabel (D t/m G). Daarnaast door te investeren in energetische maatregelen en zonnepanelen, waardoor de energielasten van huurders zijn gereduceerd.

1.6. Vertegenwoordiging van huurders

Huurdersbelang Delden treedt op als de vertegenwoordiging van de huurders van Wonen Delden. Als huurdersorganisatie heeft zij in 2019 periodiek overleg met de directeur-bestuurder van Wonen Delden. Daarnaast is Huurdersbelang Delden betrokken geweest bij de werving van nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen (RvC). Huurdersbelang Delden is daarnaast volwaardig gesprekspartner in de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid en behartigt de belangen van huurders van Wonen Delden. In 2019 is een tijdelijke bewonerscommissie geformeerd rondom het duurzaamheidsproject aan 't Reef en de Horst, waardoor huurders van de betreffende woningen mee konden praten over de vervanging van de daken van de

woningen die zij huren van Wonen Delden. In november 2019 heeft ter viering van het 100-jarig bestaan een thema-avond Duurzaamheid plaatsgevonden, georganiseerd in samenwerking met Huurdersbelang Delden, gemeente Hof van Twente en Wonen Delden. Daarnaast heeft de directeur-bestuurder in 2019 diverse individuele kennismakingsgesprekken gevoerd bij bewoners thuis en daarnaast met groepen bewoners van de diverse appartementencomplexen in Delden en Hengevelde. Voor de totstandkoming van het ondernemingsplan van Wonen Delden zijn huurders van Wonen Delden en jongvolwassen woningzoekenden betrokken tijdens diverse bijeenkomsten.

1.7. Duurzaam wonen

In 2015 is het internationaal Klimaatakkoord van Parijs gesloten met als doelstelling een vermindering van 80 tot 95% van de uitstoot van CO2 in 2050 ten opzichte van 1990 en een toenemend gebruik van hernieuwbare energie. Nederland stemde in met dit internationale VN-Klimaatakkoord en de Klimaatwet is op 28 mei 2019 in de Eerste Kamer aangenomen. De klimaatwet gaat uit van 95% minder CO2 uitstoot in 2050 (en 49% in 2030). De brancheorganisatie AEDES heeft als lange termijn doel gesteld dat in 2050 alle woningen moeten beschikken over een CO2-neutrale energievoorziening. Kortetermijndoelstelling is dat in 2021 de portefeuille van iedere woningcorporatie gemiddeld een energielabel B moet hebben. Ultimo 2019 heeft de vastgoedportefeuille van Wonen Delden gemiddeld een label A en heeft 97% van de woningen een groen label (energielabel A, B en C). Wonen Delden voldoet daarmee ruimschoots aan de geformuleerde doelstellingen, en zet de ingezette weg van verduurzaming de komende jaren actief voort. In 2019 zijn daken vervangen van diverse complexen, en zijn de werkzaamheden voorbereid voor het realiseren van zonnepanelen op 80 woningen en het all-electric maken van De Jan Lucaskamp in 2020.

De ambitie van de gemeente Hof van Twente is om in 2035 volledig omgeschakeld te zijn van het gebruik van fossiele brandstoffen naar opwekking uit duurzame bronnen als zon, wind en biomassa. In 2019 heeft een sprintsessie plaatsgevonden met de gemeente Hof van Twente, om de mogelijkheden

te bespreken om de doelstellingen te realiseren en hoe Wonen Delden hieraan kan bijdragen.

1.8. Prestatieafspraken

De prestatieafspraken 2019, en de mate waarin de gemaakte afspraken per einde 2019 zijn gerealiseerd, staan beschreven in hoofdstuk 8. Gedurende het jaar zijn de prestatieafspraken gemonitord en periodiek besproken met Huurdersbelang Delden en de gemeente Hof van Twente.

Wonen Delden heeft haar volkshuisvestelijk bod voor 2020 voor 1 juli 2019 aangeleverd bij de gemeente Hof van Twente. Dit heeft geleid tot de prestatieafspraken voor 2020. Huurdersbelang Delden is als volwaardige gesprekspartner betrokken geweest bij de totstandkoming van zowel bod als ook de prestatieafspraken.

1.9. Interne organisatie

Het jaar 2019 stond in het teken van een aanzet tot cultuurverandering, de noodzakelijke professionalisering van de werkprocessen vastgoed, wonen, verhuur en financiën, en het in gang zetten van de digitalisering van werkprocessen en dienstverlening. Het betreft de activiteiten die erop gericht zijn de dienstverlening aan onze klant te verbeteren en tevens gericht zijn op de continuïteit van Wonen Delden.

Om richting te geven aan de lange termijn doelstellingen van Wonen Delden is in de tweede helft van 2019 gestart met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan en bijbehorende strategie voor de vastgoedportefeuille. Het plan is in het voorjaar 2020 afgerond. In dit plan zetten wij onze koers uit richting 2025 en maken we concreet waar we in 2020 en 2021 extra aandacht aan schenken. Als input voor het ondernemingsplan hebben wij de ontwikkelingen die op ons af komen bestudeerd, een woningmarktanalyse laten uitvoeren en hebben we de externe belanghebbenden betrokken bij het bepalen van de koers. De externe belanghebbenden waar we mee spraken waren de gemeente Hof van Twente, Huurdersbelang Delden,

de Stadsraad Delden, Carintreggeland (ouderenzorg) en Salut Welzijn. Daarnaast organiseerden we een brede huurdersbijeenkomst en een bijeenkomst gericht op jonge huurders en woningzoekenden.

1.10. Beleidsmatige beschouwing marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wonen Delden heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 7 miljoen gegroeid naar een waarde van bijna € 105 miljoen. Dit betreft een waardegroei van ruim 7%.

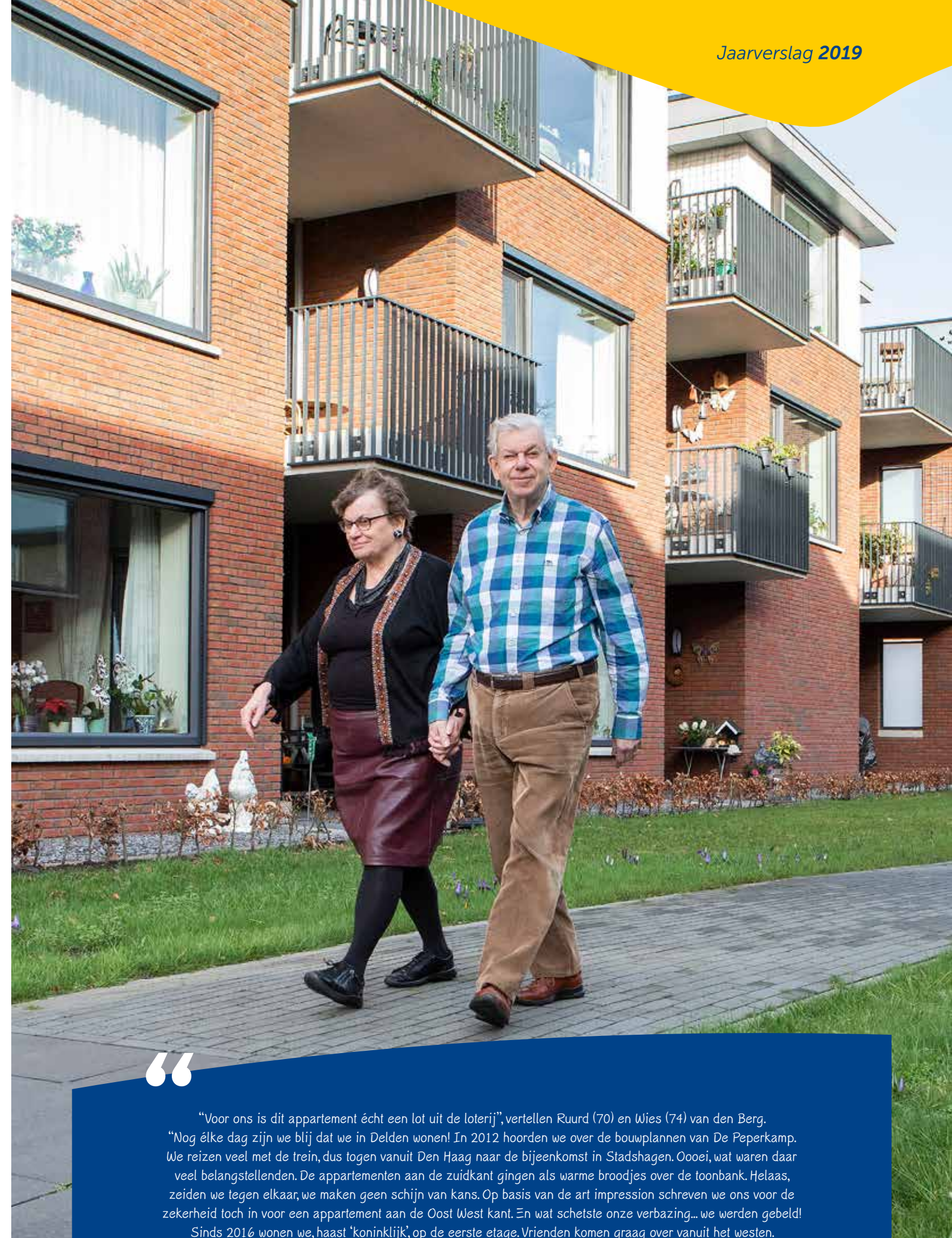
De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling, omdat Wonen Delden een lagere huurverhoging heeft gehanteerd dan wordt berekend in de marktwaardeberekening. Met deze lagere huurverhoging wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gemaakt. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

In 2019 is het handboek marktwaardering geactualiseerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen het instandhoudingsonderhoud. De definities met betrekking tot het onderscheid onderhoud versus verbetering zijn



“

“Voor ons is dit appartement écht een lot uit de loterij”, vertellen Ruurd (70) en Wies (74) van den Berg. “Nog elke dag zijn we blij dat we in Delden wonen! In 2012 hoorden we over de bouwplannen van De Peperkamp. We reizen veel met de trein, dus togen vanuit Den Haag naar de bijeenkomst in Stadshagen. Ooeei, wat waren daar veel belangstellenden. De appartementen aan de zuidkant gingen als warme broodjes over de toonbank. Helaas, zeiden we tegen elkaar, we maken geen schijn van kans. Op basis van de art impression schreven we ons voor de zekerheid toch in voor een appartement aan de Oost West kant. En wat schetste onze verbazing... we werden gebeld! Sinds 2016 wonen we, haast 'koninklijk', op de eerste etage. Vrienden komen graag over vanuit het westen. Ja... we zijn hier écht gelukkig samen.”

”

aangescherpt en de verouderingsopslag in de eindwaardeberekening is in het door-exploiteerscenario komen te vervallen. Ook is het mutatieonderhoud niet meer afzonderlijk opgenomen en dienen de beheerkosten te worden gesplitst in technisch en administratief beheer.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties hebben voor de Aw en WSW als input gediend om tot een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit te komen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald. In het tweede kwartaal van 2020 hebben Aw en WSW de definitieve normen bepaald. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden.

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Vershil tussen marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Wonen Delden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ruim € 47 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)		
Marktwaarde in verhuurde staat		104.950
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-16.567	
Betaalbaarheid (huren)	-27.203	
Kwaliteit (onderhoud)	-8.972	
Beheer (beheerkosten)	5.045	
		-47.697
Beleidswaarde		57.253

Tabel 1: verschil marktwaarde en beleidswaarde

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Door de lage beheerskosten van Wonen Delden werkt zij goedkoper dan de markt, wat leidt tot een positieve correctie in de beleidswaardeberekening.





“

“Als de vlag van Salut wappert in de tuin van Stadshagen, dan vindt er een activiteit van ons plaats in het restaurant of in een vergaderruimte”, verklaart de goedlachse Michel van den Berg. “Dat kan het taalcafé zijn, maar ook een bijeenkomst met vrijwilligers of mantelzorgers waaraan we ondersteuning bieden.” Zelf komt Michel graag thuis bij mensen met een hulpvraag. “Die vragen komen binnen bij Salut, maar ook bij Wonen Delden, de gemeente of andere instanties waarmee we samenwerken. Het liefst heb ik dat er sprake is van zogenaamde ‘vroegsignalering’. Want juist als mensen vroegtijdig aan de bel trekken, voorkomen ze dat dingen waarmee ze in hun maag zitten, uitgroeien tot enorme obstakels en problemen.”

“Zo’n vraag kan te maken hebben met ingewikkelde administratieve klussen, met financiële nood en huurachterstand, maar ook met bureneriraties, mantelzorg of met pubers die dreigen te ontsporen. Kortom; onderwerpen waar je graag (in vertrouwen) met iemand over praat omdat je zelf even niet meer weet hoe het verder moet. Door dingen bespreekbaar te maken, komen er oplossingen. En kan ik zelf die oplossing niet aandragen, dan breng ik hem of haar in contact met iemand die dat wel kan.”

”

2. Verslag Raad van Commissarissen

2.1. 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. Ook 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, laatstelijk gewijzigd d.d. 20 december 2018. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen Wonen Delden 2017.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in 2019. Voor de uitoefening van haar toezicht in 2019 hanteert de RvC het volgende kader:

- Wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Statuten, Reglementen & het Investerings- en het Treasurystatuut Wonen Delden;
- Het vigerende ondernemingsplan;
- De begroting voor het betreffende jaar en de meerjarenbegroting;
- De gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente;
- De 4-maandelijkse voortgangrapportages.

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2019 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen van Wonen Delden.

2.2. 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 Huurdersbelang Delden (HBD);
- Formeel en informeel overleg met de medewerkers van Wonen Delden;

- Formeel en informeel overleg met stakeholders;
- Het bezoeken van themabijeenkomsten, cursussen en workshops van met name de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van de belangenbehartiger en het samenwerkingsverband van de 14 Twentse Woningcorporaties WoON Twente;
- Informatie vergaard uit de andere maatschappelijke c.q. (hoofd) activiteiten van de commissarissen en door het lezen van relevante vakliteratuur.

2.3. Bijeenkomsten RvC

In 2019 kwam de RvC zeven keer bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2019 bij die vergaderingen op twee keer na voltallig aanwezig geweest. Verder heeft de RvC in wisselende samenstellingen bijeenkomsten gehouden:

- De remuneratiewerkgroep in verband met de beoordeling van het functioneren van de bestuurder;
- De remuneratiewerkgroep ten behoeve van het inwerken en de coaching van de nieuwe directeur-bestuurder;
- De auditwerkgroep in verband met de bespreking van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2018 met de externe accountant, de controleaanpak voor de jaarrekening 2019, het Investeringsstatuut Wonen Delden en de begroting voor 2020, inclusief de meerjarenbegroting 2021-2029;
- In afstemming en samenwerking met Huurders Belang Delden (HBD) diverse bijeenkomsten gericht op de werving & selectie van 2 nieuwe leden voor de RvC per 1-1-2020, waarvan 1 als huurderscommissaris;
- Ten slotte hebben leden van de RvC regelmatig informeel gesproken met de bestuurder, met medewerkers van Wonen Delden en met het bestuur van HBD.

2.4. Besluiten

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen:

Omschrijving	Vergaderdatum
Vaststelling van het vergaderschema 2020.	22-01-2019
De RvC gaat akkoord met de aanpassingen van het contract met de bestuurder, zoals vastgelegd in het addendum	22-01-2019
De RvC neemt kennis van de positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen (AW) en gaat graag akkoord met de herbenoeming van de heer E. Averdijk als huurderscommissaris	26-02-2019
De RvC stemt in met de benoeming van de bestuurder tot lid van de Raad van Toezicht van De Twentse Zorgcentra	16-04-2019
De RvC scherpt de werkinstructie aan in die zin dat de bestuurder elke (verwachte) juridische procedure / rechtszaak waar Wonen Delden (in)direct bij betrokken is, onverwijld meldt aan de RvC	19-06-2018
De tijdelijke uitbreiding van het contract met de bestuurder tot fulltime wordt met instemming van de RvC verlengd tot 1 oktober 2019	14-05-2019
De RvC stelt het document met betrekking tot de juridische afhandeling van het vertrek van de voormalige bestuurder, de heer H. Manrho, vast	14-05-2019

In tegenstelling tot het eerdere besluit, nummer 18-010, stelt de RvC de uitdiensttredingsdatum van de heer H. Manrho vast op 31 december 2019.	25-06-2019
De RvC neemt kennis van het accountantsverslag en stelt mede op basis daarvan het jaarverslag 2018, inclusief de daarin opgenomen jaarrekening 2018 vast.	25-06-2019
Gezien het accountantsverslag, het jaarverslag inclusief de jaarrekening 2018 en het gesprek van de audit werkgroep met de externe accountant verleent de RvC het bestuur décharge met betrekking tot het boekjaar 2018.	25-06-2019
De RvC is akkoord met de Voorgenomen Activiteiten 2020 (het BOD) als richtinggevend kader voor de besprekingen van Wonen Delden met HBD en de Gemeente Hof van Twente om te komen tot Prestatieafspraken.	25-06-2019
De RvC gaat akkoord met de uitvoering van het groot onderhoud voor 't Reef en De Horst.	25-06-2019
Het Investeringsstatuut Wonen Delden 2019 wordt door de RvC goedgekeurd onder de voorwaarde dat het document jaarlijks gereviseerd wordt en onder de aanvulling dat voor bijzondere doelgroepen afwijkingen op de norm-IRR discretionair mogelijk zijn .	08-10-2019
De RvC gaat akkoord met het bestuursbesluit De Noordwal. Concreet betekent dit dat de huidige planontwikkeling niet langer als haalbaar wordt beoordeeld en daarom wordt gestopt. De contracten met de ontwerpende partijen, waarvan het werk reeds in januari/februari was stilgelegd, nu definitief worden stopgezet, mits dit ook juridisch mogelijk is. De totale dervingkosten bedragen circa € 22.000,= en hebben betrekking op de tot dusverre door de ontwerpende partijen gemaakte kosten.	08-10-2019
De RvC stelt de Profielschets Raad van Commissarissen (RvC) Stichting Wonen Delden ten behoeve van de werving & selectie van 2 nieuwe leden vast.	08-10-2019
De RvC stelt de Gedragscode september 2019 Stichting Wonen Delden vast.	08-10-2019
De RvC stelt de Klokkenluidersregeling september 2019 Stichting Wonen Delden vast.	08-10-2019
De RvC besluit de hoogte van de vergoeding voor de voorzitter en voor de leden over 2019 ongewijzigd te handhaven	08-10-2019
De RvC besluit de vergoeding voor de voorzitter en voor de leden van de RvC voor 2020 voor het eerst sinds 8 jaar gewijzigd vast te stellen op € 7.500,= (vigerend WNT maximum € 15.300) voor de voorzitter en op € 5.000 (WNT maximum € 10.300) voor leden. In deze bedragen is eventueel verschuldigde BTW niet opgenomen, wel inbegrepen is de in voorgaande jaren separaat toegepaste vaste onkostenvergoeding.	08-10-2019
De RvC keurt de Begroting 2020, de meerjarenbegroting 2021-2029 en het Treasury Jaarplan 2020 goed	10-12-2019
De RvC stemt in met het Controleplan ten behoeve van de jaarrekening en het jaarverslag 2019 en verstrekt de opdracht voor uitvoering aan Mazars door middel van ondertekening van de opdracht-brief	10-12-2019
De RvC benoemt de heer H. Kuipers tot lid van de RvC van Wonen Delden per 1 januari 2020 onder het voorbehoud van een positieve zienswijze van de AW.	10-12-2019
De RvC besluit om het contract met de bestuurder voor de gehele resterende looptijd om te zetten naar 1,0 FTE	10-12-2019
De heer Zwiers treedt ook komend jaar op als waarnemend commissaris van collega woningcorporatie De Goede Woning uit Rijssen. De RvC heeft daar voor zover relevant geen bezwaar tegen.	10-12-2019

2.5. 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 geen sprake van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en of de directeur-bestuurder betrokken waren. In het jaar 2019 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

2.6. Governance

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governance structuur essentieel is, zeker voor een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie. Wonen Delden is zich bewust van haar verantwoordelijkheden en onderschrijft de uitgangspunten in de Governance Code Woningcorporaties. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governance Code 2018 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

- Contact accountant**
De RvC is van mening dat de contacten met de accountant, bijzondere omstandigheden voorbehouden, beperkt kunnen blijven tot besprekingen met betrekking tot de controle van de jaarrekening, de bespreking van de managementletter en van het controleplan. Daarbij vindt zowel buiten als in aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg plaats met de accountant.
- Samenstelling auditcommissie**
Een afzonderlijke auditcommissie is gelet op de omvang van de corporatie niet nodig. Het RvC-lid met financiële deskundigheid en de voorzitter RvC vervulden in 2019 de rol van auditwerkgroep.

2.7. Integriteitsbeleid

Ter vervanging van het uit 2008 stammende integriteitbeleid is in 2019 de Gedragscode Wonen Delden en is de Klokkenluidersregeling Wonen Delden opgesteld. Ter (verdere) ondersteuning van de Gedragscode zijn dit jaar huisregels voor de contacten met onze huurders opgesteld evenals een gedragscode voor het werken aan woningen van Wonen Delden door derden. 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. Naar aanleiding van het accountantsverslag over het verslagjaar 2018, en specifiek daarin een passage over het besluitvormingsproces van de aankoop door de voormalige directeur-bestuurder van het vastgoedobject Noordwal in 2018, heeft de huidige directeur-bestuurder Wonen Delden in juli 2019 melding gemaakt van deze casus bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In overleg en afstemming met de Autoriteit Wonen (Aw) heeft de directeur-bestuurder hier onderzoek naar laten verrichten. De uitkomsten van het onderzoek zijn in 2020 door de Aw separaat besproken met de RVC en de huidige directeur-bestuurder. Naar aanleiding van de besproken aspecten zal de RvC haar Toezichtvisie in 2020 actualiseren en deze aspecten ook meenemen in de jaarlijkse evaluatie van het eigen functioneren.

2.8. Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2019.

Herman Zwiers	
Geboortedatum	30 maart 1970
Functie in de RvC	Voorzitter RvC / Lid auditwerkgroep / Lid remuneratiewerkgroep
Beroep	Development Director, Life
Relevante nevenfunctie(s)	n.v.t.
In huidige termijn benoemd per	1-1-2016
Aftredend per	31-12-2019
Expertise	Bouw, vastgoed en volkshuisvesting
PE-punten t/m 2019	52
Ellen Prent	
Geboortedatum	8 februari 1969
Functie in de RvC	Vicevoorzitter / Voorzitter remuneratiewerkgroep / Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden
Beroep	Interim-directeur / projectleider
Relevante nevenfunctie(s)	Voorzitter Raad van Toezicht Oyfo Voorzitter bestuur Nuts & Co
In huidige termijn benoemd per	31-12-2015
Aftredend per	30-12-2019
Expertise	zorg, werkgeverschap en governance
PE-punten t/m 2019	32
Erik Averdijk	
Geboortedatum	14 december 1968
Functie in de RvC	Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden
Beroep	Advocaat KienhuisHoving advocaten en notarissen
Relevante nevenfunctie(s)	Lid bezwaarschriftencommissie gemeente Haaksbergen Lid gedragscommissie FC Twente (m.i.v. 1-4-2019)
In huidige termijn benoemd per	1-1-2019
Aftredend per	31-12-2022
Expertise	Juridische zaken en governance
PE-punten t/m 2019	31
Henk Jan Muller	
Geboortedatum	17 april 1958
Functie in de RvC	Voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Docent 1 ^e graad Bedrijfseconomie, Economie en Management & Organisatie, Luzac College
Relevante nevenfunctie(s)	Lid Raad van Toezicht Stichting OPO Hof van Twente
In huidige termijn benoemd per	1-2-2017
Aftredend en (herbenoembaar) per	1-2-2021
Expertise	Financieel economisch
PE-punten t/m 2019	33

Huub Kuipers (met ingang van 1-1-2020)	
Geboortedatum	6 februari 1974
Functie in de RvC	Lid auditwerkgroep
Beroep	Zelfstandig vastgoed professional / ondernemer KVM74
Relevante nevenfunctie(s)	n.v.t.
In huidige termijn benoemd per	1-1-2020
Aftredend en (herbenoembaar) per	1-1-2024
Expertise	Bouw, vastgoed en volkshuisvesting
PE-punten t/m 2019	n.v.t.

Verantwoording

De leden van de RvC hebben geen (neven)functies die overlappen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Wonen Delden. Ook onderhouden zij geen directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Wonen Delden. Geen van de leden van de RvC verleent andere diensten dan die voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC. Geen van hen onderhoudt banden met Wonen Delden, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat. Ook 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 2019 bestond de RvC nog net uit drie leden. Ook op dat moment is de deskundigheid die gevraagd wordt in het reglement voldoende geborgd, mede in de wetenschap dat de heer H. Kuipers per 1-1-2020 als nieuw lid benoemd is.

Huurderszetels

Mevrouw E. Prent en de heer E. Averdijk bekleedden in 2019 de huurderzetels in de Raad van Commissarissen.

Benoemingen

In het kader van de werving & selectie procedure voor de opvolging van de heer Zwiers en mevrouw Prent heeft de RvC zijn eerdere keuze om de Raad te laten bestaan uit vier personen herbevestigd. Daarom is na de benoeming van de heer Kuipers de werving & selectie van een vierde lid na afloop van het boekjaar weer opgepakt. Het 4e lid van de Raad is een huurderscommissaris en wordt dan ook benoemd op voordracht van HBD. In dit traject is er nauwe samenwerking tussen HBD en RvC. Om het expertise pallet weer te completeren gaat de voorkeur uit naar een kandidaat die beschikt over een zogenaamd maatschappelijk profiel, waarin wonen, zorg, welzijn en leefomgeving samenkomen. Tevens zou het nieuwe lid idealiter een vrouw zijn, in Delden of omgeving wonen en ook de voorzittersrol op zich kunnen en willen nemen. Ten tijde van het schrijven van dit verslag is de werving- en selectieprocedure lopend.

2.9. Bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van goed bestuur. In 2019 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Het bestuur van Wonen Delden bestaat uit één statutair directeur, de heer D. van Zalk. De heer Van Zalk is per 1 januari 2019 voor een periode van 4 jaar 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 RvC voor de beloning van en de prestatieafspraken met het bestuur. De werkgroep bestond ook in 2019 uit de heer H. Zwiers 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 (mate van de) realisatie van de doelstellingen 2019 aan de orde gesteld. Daarnaast heeft de werkgroep in dit eerste jaar van de nieuwe directeur-bestuurder zeer regelmatig gesprekken gevoerd in het kader van zijn coaching en het inwerken vanuit het perspectief van de RvC.

De RvC heeft vastgesteld dat de prestaties van Wonen Delden onder het bestuur van de heer Van Zalk goed op orde zijn gebleven. Daarbij laat 2019 zich kenmerken als een jaar van gewenning. Zowel van de kant van de heer Van Zalk als van de kant van de medewerkers, de huurders, de organisatie, de cultuur en tot slot ook van de samenwerking met de Raad.

Het vaste brutosalaris van de bestuurder bedraagt inclusief 8% vakantiegeld € € 101.995,00. 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 2019 in totaal 73 PE-punten behaald. De beloning zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT).

2.10. Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC houdt rekening met in de maatschappij levende opvattingen met betrekking tot honorering van leden van de RvC bij een maatschappelijke organisatie van de omvang als Wonen Delden. De honorering van de Raad van Commissarissen is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bruto-vergoeding over 2019 bedraagt voor leden van de RvC € 3.750 (excl. BTW) per jaar. Daarnaast is er een vaste onkostenvergoeding van € 250 (excl. eventueel verschuldigde BTW) per jaar. De voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 4.750 (excl. eventueel verschuldigde BTW) per jaar en een onkostenvergoeding gelijk aan die van de overige leden. In 2019 is verder besloten om de vergoeding met ingang van 2020 aan te passen naar € 5.000 (excl. eventueel verschuldigde BTW) voor leden en € 7.500 (excl. eventueel verschuldigde BTW) voor de voorzitter. Basis voor de aangepaste honorering is de relatieve positie van Wonen Delden binnen de vigerende WNT-schaal.

Het totale budget voor de RvC in 2019 bedroeg € 39.000 De totale lasten inclusief onkosten, zoals opleidingen en kosten van bijeenkomsten bedroegen over 2019 € 36.251.

2.11. 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 2019.

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

Erik Averdijk
voorzitter

Volkshuisvestingsverslag

3. Vastgoedportefeuille

3.1. Woningvoorraad

De samenstelling van het woningbestand op 31 december 2018 en op 31 december 2019 is in onderstaand schema weergegeven. Hierin staan ook de wijzigingen in het woningbestand, geordend naar bouwjaar en woningtype. In 2019 is de woningvoorraad gedaald van 801 naar 799. Dit komt omdat Wonen Delden 4 eengezinswoningen heeft verkocht, te weten Wilhelminastraat 13, Hooi Esch 3, Kusterskamp 26 en 32 te Delden en 2 woningen in exploitatie heeft genomen (Noordwal 72A en 72B).

Aantal woningen:	Totaal ultimo 2018	Toevoeging 2019	Andere bestemming 2019	Verkoop 2019	Totaal ultimo 2019
Voor 1945	15				15
1945-1968	239	2		1	240
1969-1975	170				170
1976-1991	173			3	170
1991-heden	204				204
Totaal	801	2	0	4	799

Tabel 2: Aantallen woningen

Verdeling in woningtypes:	Totaal ultimo 2018	Toevoeging 2019	Andere bestemming 2019	Verkoop 2019	Totaal ultimo 2019
Eengezinswoning	514			4	510
Etage zonder lift b.g.g.	33				33
Etage zonder lift verdieping	33	2			35
Appartement met lift	201				201
Senioren grondgebonden	20				20
Totaal	801	2	0		799

Tabel 3: Verdeling woningen per woningtype



“

“We hebben vele jaren met plezier in de vogelbuurt gewoond, maar na het uitvliegen van beide dochters, mocht het allemaal wel wat kleiner. En toen kwam deze leuke huurwoning vrij aan de Meylingstraat. Het is een gezellig buurtje en we zitten lekker dicht bij de winkels en verpleeghuis St. Elisabeth, waar ik vrijwilligerswerk doe”, vertelt Jannet van het Bolscher (68). Ze is al 48 jaar gelukkig getrouwd met Richard (69) en vermaakt zich met handwerken en andere creatieve hobby’s. “Ik haak nu poncho’s in vrolijke kleuren. Heel leuk om te doen. M’n kleinkinderen willen ze niet” lacht Jannet begripvol, “dus draag ik ze zelf.”

”

3.2. Voorraad overige verhuureenheden

De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2019 (52 vhe) is in onderstaand schema weergegeven. Er hebben zich gedurende het jaar 2019 twee wijzigingen voorgedaan.

Maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2018	Toevoeging 2019	Vervallen 2019	Totaal ultimo 2019
Stadshagen 200 Bibliotheek	1			1
Stadshagen 201 Ontmoetingsruimte	1			1
Stadshagen 318 Zorgpost	1		1	0
Stadshagen 328 Fysioruimte	1			1
Langestraat 70 Dagbehandelingsruimte	1			1
Pellehof te Hengevelde: Zorgpost	1			1
Autoboxen	34			34
Stadshagen Parkeerplaatsen parkeerkelder	12			12
Noordwal 72, ruimte zorgorganisatie		1		1
Totaal	52	1	1	52

Tabel 4: Overzicht Maatschappelijk onroerend goed en garages

Per complex is onderstaand een beknopte toelichting gegeven van de ruimtes die per 31 december 2019 zijn verhuurd dan wel beschikbaar gesteld aan instellingen met een maatschappelijke functie:

- Complex Stadshagen te Delden
 - o Bibliotheek Hof van Twente, locatie Delden gelegen aan de Stadshagen 200 (begane grond Eschtoren).
 - o Carintreggeland: Ontmoetingsruimte In de Hagen aan Stadshagen 201 (begane grond Eschtoren). In het kader van de samenwerking met Carintreggeland en de JP van den Bent Stichting wordt het vastgoed en de inrichting om niet beschikbaar gesteld aan beide samenwerkingspartners. De huurderiving van de ruimte geldt als bijdrage van Wonen Delden aan de leefbaarheid;
 - o Carintreggeland: Kantoor/zorgpost ten behoeve van thuiszorg, Stadshagen 318;
 - o Fysiotherapie Delden: Fysiotherapieruimte voor bewoners Stadshagen, Stadshagen 328;
- Complex St. Elisabeth te Delden (verpleeghuis)
 - o Carintreggeland: Dagbehandeling/ontmoetingsruimte de Bijenkorf, Langestraat 70;
- Complex Pellehof te Hengevelde
 - o Carintreggeland: zorgpost;



“

Richard van het Bolscher (69) vult een groot deel van zijn week met vrijwilligerswerk. Zo is hij nauw betrokken bij Dagontmoeting 't Kruispunt bij sportclub Rood Zwart. “Met de bus van Stichting Franje, haal en breng ik ouderen naar het clubgebouw. Ter plekke help ik met activiteiten en maak ik een praatje met deelnemers. Het geeft me voldoening en het is mooi om dit voor anderen te doen.” Ook het organiseren van tochten voor de Scootmobielclub is z’n lust en z’n leven. “Alle tochten beginnen vanuit de hal in Stadshagen. Erg leuk dat ook mijn vrouw Jannet meedoet met haar scootmobiel. Momenteel heb ik twee groepjes van 5 tot maximaal 8 personen. Onderweg drinken we ergens koffie en ongeveer twee uur later zijn we terug. Natuurlijk is een zonnetje onderweg het allerfijnst, maar ook en beetje regen houdt ons niet tegen.”

”



“

“Ja, ik ben wel voorstander van een jongerenraad. Een groep generatiegenoten die samen goed nadenkt over de toekomst van Delden. Dus: wat willen we vooral zo houden en wat kan beter. Persoonlijk denk ik dan aan meer betaalbare woningen, maar ook aan voorzieningen, sportaccommodaties, cultuur en gezellige eetcafé's zoals De Burgemeester hier aan de Langestraat”, glimlacht Paul van Egmond (27). Het idee voor een jongerenraad ontstond tijdens de zogenaamde Bier- en bitterbalavond die Wonen Delden speciaal voor jongeren organiseerde in december 2019. Een avond om écht in gesprek te komen met elkaar en om behoeften te peilen voor toekomstplannen.

“Sinds m'n 14de woon ik in Delden. M'n hele sociale leven ligt hier. Dus nee, ik wil niet weg”, benadrukt Paul. Als bedrijfsmakelaar bemoeit hij zich dagelijks met vastgoed. Enkele jaren geleden kocht hij een huis in Delden. “Een deel van m'n vriendengroep woont gehuurd in Hengelo en Enschede. Ik weet zeker dat ze terugkomen naar Delden, als er geschikte en aantrekkelijke woningen te huur en te koop zijn.” Na zijn aanmelding bij Wonen Delden, heeft Paul ook meegedacht over invulling van de jongerenavond. Ik vond het een goed initiatief en ik was positief verrast door de oprechte interesse van Dave van Zalk en zijn collega's. Die avond heeft voor onszelf opgeleverd dat we met een groepje van acht nog steeds bij elkaar komen en ons beraden over wat we kunnen doen voor dit stadje. Misschien is dit de jongerenraad in oprichting...”

”

4. Verhuur van de woning

4.1. Huurbeleid 2019

Wonen Delden heeft in 2019 een huurverhoging gehanteerd van 1% voor alle woningen met een 'groen' energielabel. De woningen met een minder goed label (label D of minder) hebben 0% huurverhoging gehad. Daarmee is de huurverhoging beduidend lager vastgesteld dan de inflatie van het voorafgaande jaar en is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden vanuit de huursombenadering, zoals inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurprijs van een sociale huurwoning wordt bij mutatie aangepast naar de streefhuur van 65% van de maximale huurprijs, gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. Als de streefhuurprijs van een sociale huurwoning te hoog is voor een huurder met recht op huurtoeslag, dan wordt de huurprijs afgetopt overeenkomstig de regels van het passend toewijzen.

In 2019 zijn geen bezwaarschriften ontvangen op de doorgevoerde huurverhoging.

4.2. Woningzoekenden

Op 31 december 2019 staan bij Wonen Delden 1127 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging met 87 woningzoekenden ten opzichte van vorig jaar. Woningzoekenden die een woning toegewezen kregen, zijn afgevoerd van de lijst van woningzoekenden tenzij de huurder opnieuw ingeschreven wilde worden.

Per 31-12-2019 is sprake van de onderverdeling van ingeschreven woningzoekenden:

Leeftijd / geboortjaar	Aantal ingeschreven Ultimo 2019
65 jaar en ouder	556
55 t/m 64	110
45 t/m 54	107
35 t/m 44	104
23 t/m 34	206
t/m 22	44
Totaal	1.127

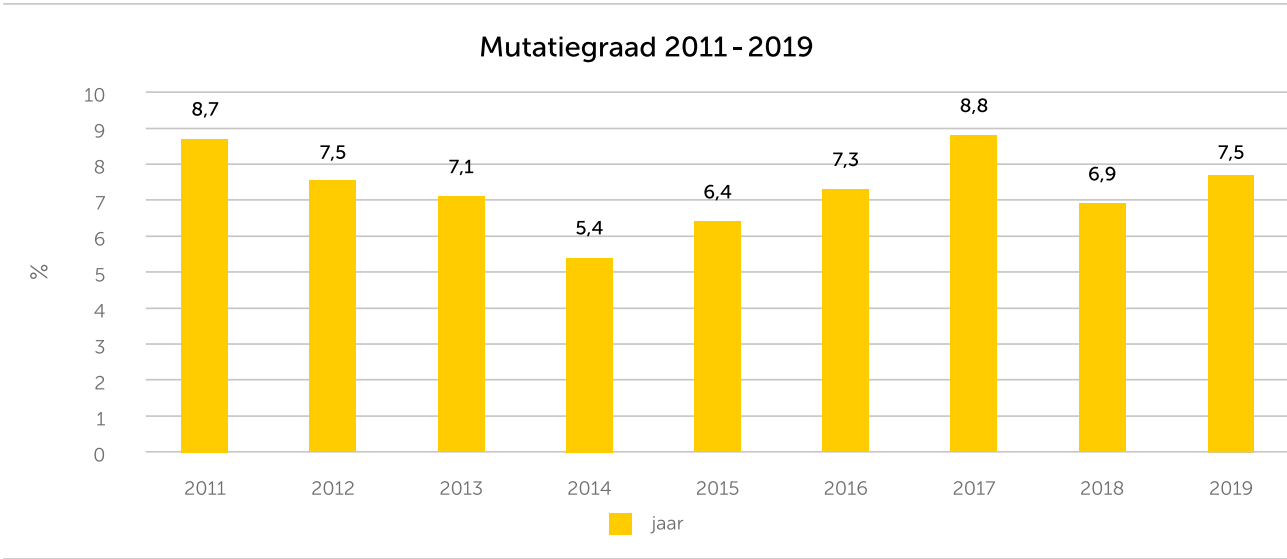
Tabel 5: Leeftijdsopbouw ingeschreven woningzoekenden

Per ultimo 2019 bedroeg het aantal ingeschrevenen met een leeftijd van 55 jaar en ouder 666. Voor seniorenwoningen werd in 2019 het optiesysteem toegepast. Zo is het voor senioren mogelijk om jaarlijks via een enquête aan te geven of zij benaderd willen worden voor toewijzing van een woning. Eind 2018 hebben 55 senioren schriftelijk aangegeven in 2019 voor een seniorenwoning in aanmerking te willen komen. Wonen Delden stelde hen daarbij in de gelegenheid om een of meerdere voorkeuren voor een wooncomplex aan te geven. Van deze 55 senioren hebben 16 een huurwoning betrokken. De meeste belangstelling ging uit naar een appartement aan de Peperkampweg en in Stadshagen.

4.3. Huisvesten primaire doelgroep

Mutatiegraad

In het verslagjaar 2019 zijn 60 woningen opgezegd. De mutatiegraad betreft het aantal opgezegde woningen gedeeld door het totaal aantal verhuurbare woningen in portefeuille. In 2019 bedraagt dit 7,6%. Dit is iets hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren.



Grafiek 1 : Mutatiegraad 2011-2019 Wonen Delden

Woningtoewijzing en wachttijden

In 2019 zijn er 57 woningen verhuurd en 4 woningen verkocht. De gemiddelde wachttijd voor geslaagde woningzoekenden bedroeg gemiddeld 4,76 jaar. Dit is de tijd tussen datum van inschrijving en datum van verhuur. Aangezien veel woningzoekenden zich uit voorzorg inschrijven, geeft dit cijfer vaak een vertekend beeld. Tot afgelopen jaar hadden we echter geen betere cijfers beschikbaar. Voor dit jaar hebben we gekeken naar het moment van eerste reactie tot aan het moment van verhuur. Dit geeft de actieve zoekduur. Uiteraard kan ook hier nog vervuiling inzitten als iemand bijvoorbeeld direct na inschrijving een keer gereageerd om uit te proberen hoe het werkt en pas later echt actief wordt. In doorsnee is dit echter een veel betrouwbaarder cijfer. Vanaf februari 2020 kunnen we meer analyse doen op onze toewijzingen en woningzoekenden omdat we vanaf dat moment beschikken over een woonruimteverdeelsysteem met meer analysemogelijkheden. In 2019 bedroeg de actieve zoekduur gemiddeld 329 dagen voor de woningen die we via het aanbodmodel geadverteerd hebben. De zoekduur varieert tussen 22 en 1135 dagen. Voor 95% van onze toewijzingen ligt de actieve zoekduur tussen 37,5 en 506 dagen.

De toewijzing van de 57 verhuurde woningen vond als volgt plaats:

- 32 woningen werden toegewezen via het reguliere aanbodsysteem (website en Facebook), waarbij de inschrijfduur geldt als toewijzingscriterium.
- 12 seniorenwoningen werden volgens het optiesysteem rechtstreeks toegewezen in de sociale sector. In dit systeem kan de actieve woningzoekende in het voorafgaande jaar bij Wonen Delden zelf aangeven voor welke woning hij of zij benaderd wilde worden.
- 10 woningen werden rechtstreeks toegewezen, waarvan 3 woningen aan statushouders en 7 woningen aan woningzoekenden met medische urgentie, sociale urgentie of uitstroom beschermd wonen.
- 3 seniorenappartementen (Eschtoren in Stadshagen) zijn opnieuw verhuurd in de vrije sector.

In onderstaande tabel zijn 54 woningtoewijzingen onderverdeeld naar doelgroepen en huurgrenzen. Drie woningen zijn verhuurd in de niet-DAEB-sector en derhalve zijn deze woningtoewijzingen niet opgenomen in de tabel.

Aantal toewijzingen in het verslagjaar 2019			
Gehuisveste doelgroepen	Huurgrenzen		
	onder of gelijk aan kwaliteitskortingsgrens <= € 424,44	boven kwaliteits-kortingsgrens, onder of gelijk aan laagste aftoppingsgrens € 424,44 - € 607,46 resp. € 424,44 - € 651,03 voor 2+ huishoudens	boven laagste aftoppingsgrens > € 607,46 resp. > € 651,03 voor 2+ huishoudens
1. Eenpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 22.700	7	10	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 22.700		4	3
65 jaar en ouder, inkomen <= € 22.675	1	7	
65 jaar en ouder, inkomen > € 22.675		1	
2. Tweepersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 30.825		6	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 30.825		1	1
65 jaar en ouder, inkomen <= € 30.800		3	
65 jaar en ouder, inkomen > € 30.800			
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 30.825		10	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 30.825			
65 jaar en ouder, inkomen <= € 30.800			
65 jaar en ouder, inkomen > € 30.800			
Totaal aantal toewijzingen	8	42	4

Tabel 6: Woningtoewijzingen, geordend naar doelgroepen en huurgrenzen

Wonen Delden voldoet aan de norm dat minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet worden toegewezen onder de geldende aftoppingsgrenzen. We hebben afgelopen jaar geen woning toegewezen aan een huishouden boven de geldende aftoppingsgrens.

Van de 54 woningen hebben we er 49 (90,7%) toegewezen aan huishoudens onder de € 38.035. De norm is minimaal 80%. Eén sociale huurwoning (1,8%) is verhuurd aan een huishouden met een inkomen boven de € 38.035 en onder de € 42.436,-. De norm is maximaal 10%. Vier woningen (7,4%) zijn verhuurd in de vrije toewijzingsruimte. Twee keer voor een statushouder, een keer voor hervestiging en een keer vanuit urgentie. Ook hier is de norm maximaal 10%. We voldoen ruimschoots aan de gestelde normen.

Verhuisredenen

In onderstaande tabel staan de verhuisredenen van de 60 vrijgekomen woningen in 2019.

Opmerkelijk is dat 40% van de mutaties te maken had met vergrijzing: de huurder vertrok naar een verpleeghuis of de huurder overleed. In 15% van de verhuizingen vertrok de huurder naar een woning buiten de gemeente, ruim 13% vertrok naar een andere huurwoning binnen de gemeente. Maar liefst 22% stroomde door naar een koopwoning.

Verhuisredenen van vertrokken huurders 2019		
Verhuizing buiten de gemeente	9	15,00%
Verpleeghuisopname	17	28,33%
Koopwoning Delden	13	21,67%
Andere huurwoning Delden	6	10,00%
Overlijden	7	11,67%
Andere huurwoning binnen hof van Twente	2	3,33%
Overige redenen	6	10,00%
Uitzetting	0	0,00%
Totaal	60	100,00%

Tabel 7: Verhuisredenen

4.4. Huurderving

Leegstand

De gemiddelde leegstand in 2019 bedroeg 6 dagen. De hierdoor ontstane huurderving bedraagt 0,48% van de jaarhuur. Van de 57 verhuringen in 2019 was in 40 gevallen sprake van aansluitende verhuring, oftewel 70%. Het uitvoeren van mutatieonderhoud heeft er bij 6 woningen voor gezorgd dat deze niet aansluitend konden worden verhuurd. Door de beperkingen van passend toewijzen konden 11 woningen niet aansluitend worden verhuurd. Met enkele woningen moest hierdoor minimaal tweemaal worden geadverteerd. Opmerkelijk is dat in 2017, 2018 en 2019 drie woningen (de Jan Lucaskamp 45, 46 en 145) structureel leeg stonden in afwachting van verbeteringswerkzaamheden. Daarom zijn ze niet opgenomen in de leegstandsberekeningen. Het effect op de marktwaarde is nihil.

Huurachterstanden

De achterstand van de huurdebiteuren bedroeg per 31 december 2019 € 37.867 wat overeenkomt met 0,87% van de ontvangen jaarhuur. De huurvoorstand, veroorzaakt door vooruitbetaalde huur, bedroeg ultimo 2019 € 35.857. De vordering op vertrokken huurders bedroeg € 3.515. Vanaf medio 2019 neemt Wonen Delden deel aan het project ‘Vroegsignalering van schulden’. Dit project is er op gericht om samen met de overige deelnemers aan dit project vroegtijdige actie te ondernemen om verdere problemen voor de schuldenaar te voorkomen en de maatschappelijke schade te beperken.

Huisuitzetting

In 2019 heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden. In de afgelopen 13 jaar zijn er in totaal 3 huisuitzettingen geweest. Om uitzettingen te voorkomen is er een nauw overleg met hulpverleningsorganisaties binnen het wijkserviceteam, de gemeente Hof van Twente en Welzijnsorganisatie Salut.



“

“Tot nu toe heb ik gewerkt binnen commerciële bedrijven. Focus ligt dan vooral op winst maken en groei. Ook bij Wonen Delden is efficiënt samenwerken belangrijk en is er oog voor kostenbesparing en innovatieve werkwijzen, maar de sfeer is toch anders. Ik merk dat hier écht meer aandacht is voor welzijn in relatie tot wonen.”

Djainem Gosseling (25) is bezig met haar derde jaar op Saxion. Ze volgt de Hbo-opleiding Vastgoed en Makelaardij en is net begonnen aan haar 20-weken stage. “Ik vind het mooi te zien dat Wonen Delden intensief samenwerkt met de gemeente en de wijkagent, maar ook met partijen op het gebied van welzijn, gezondheid en ouderenzorg. Voor mij is dat een nieuwe ervaring. En ja, ik vind dat een goede zaak. Misschien is het soms wat bewerklijker, maar er ontstaat een soort gevoel van ‘samen sterker’”.

”

5. Leefbaarheid

Wonen Delden zet zich in voor de leefbaarheid van de wijken waar haar huurders wonen. Door de invoering van de decentralisatie van de zorg, wonen in toenemende mate mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag in de wijk. De komende jaren vraagt dit extra aandacht en afstemming van de organisaties in het sociale domein, zoals de gemeente Hof van Twente, de zorg- en welzijnsorganisaties en Wonen Delden.

Activiteiten Leefbaarheid

In 2019 heeft Wonen Delden een bedrag van € 23.354 besteed aan leefbaarheid. Wonen Delden heeft in 2019 deelgenomen aan diverse activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken, waaronder:

- Samenwerken in het wijksericeteam Delden met de gemeente, maatschappelijk werk, politie en zorgpartijen;
- Deelname aan en financiële ondersteuning van het project Buurtbemiddeling;
- Ruimte beschikbaar stellen voor welzijnsvoorzieningen in Stadshagen in samenwerking met partijen zoals Carintreggeland, JP van den Bent, Salut en de Unie van Vrijwilligers. Doelstelling is om het voor ouderen mogelijk te maken, langer zelfstandig te blijven wonen.
- Participatie in het project Vroegsignalering Schulden in de gemeente Hof van Twente.
- In november 2019 heeft ter viering van het 100-jarig bestaan van Wonen Delden een thema-avond Duurzaamheid plaatsgevonden voor de huurders van Wonen Delden, georganiseerd in samenwerking met Huurdersbelang Delden en gemeente Hof van Twente. Daarnaast is aan ieder huishouden van Wonen Delden een energiebespaarbox ter beschikking gesteld.

Overlast

In 2019 is er 1 klacht in behandeling genomen die betrekking had op overlast, waarbij Buurtbemiddeling een bemiddelende rol heeft gespeeld.



“

Elke dag gaat hij fluitend naar z'n werk. "Ik vind het fijn om mensen te helpen", verklaart wijkagent Jos Oude Daalhuis. Hij is een bekend gezicht in Delden. Niet zo gek, want hij werkt hier al meer dan 10 jaar. Maandelijks heeft hij overleg met netwerkpartners waaronder Wonen Delden, Salut en de gemeente. "De lijntjes zijn kort. Dus als Rita van Wonen Delden me belt, kom ik eraan en gaan we samen op pad. Bijvoorbeeld omdat er onenigheid is over een tuinafscheiding, geluidsoverlast of stank. De ene keer komen we er terplekke samen uit, de andere keer schakelen we de hulp in van buurtbemiddeling via Salut of begeleiding via een andere netwerkpartner. En nee, ik kan het niet iedereen naar de zin maken. Maar in goed overleg komen we eigenlijk vrijwel altijd tot een oplossing."

Volgens de wijkagent is hij afhankelijk van goede netwerkpartners. "We hebben een gezamenlijk belang, net als de inwoners. Ook zij willen gewoon, fijn wonen in leefbare wijken." De wijkagent houdt inloopspreekuur in het Stadscentrum Het Parochiehuis op maandag van 10.00 – 13.00 en op donderdag van 17.00 tot 20.00 uur. "Pin me niet precies vast op die tijden, want er kan natuurlijk een keer iets tussenkomen waardoor ik direct even weg moet."

”

6. Klantoordeel

Benchmark

De uitkomsten van de AEDES-benchmark zijn weergegeven in tabel 8a, waarbij ter vergelijking het landelijk gemiddelde en de uitkomsten van de afgelopen drie jaren zijn opgenomen. De totstandkoming van het huurdersoordeel is opgenomen in tabel 8b.

Wonen Delden scoort in de Benchmark 2019 op het prestatieveld Huurdersoordeel gemiddeld een 7,8 in 2019. Deze score ligt hoger dan het landelijk gemiddelde van alle bij AEDES aangesloten woningcorporaties. Daarmee scoort Wonen Delden de AEDES-klasse A op het prestatieveld Huurdersoordeel, evenals op de prestatievelden Duurzaamheid, Bedrijfslasten en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Op het prestatieveld Onderhoud & Verbetering scoort Wonen Delden gelijk aan het gemiddelde van de bij AEDES aangesloten woningcorporaties, zijnde AEDES-klasse B.

	2017	2018	2019
Huurdersoordeel	B	B	A
Bedrijfslasten	A	A	A
Duurzaamheid	B	A	A
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	B	A	A
Onderhoud en verbetering	-	B	B

Tabel 8a: Benchmark huurdersoordeel

	2017	2018	2019
Huurdersoordeel totaal			
Wonen Delden (klasse)	B	B	A
Oordeel nieuwe huurders			
Wonen Delden (klasse)	B	A	B
Wonen Delden (cijfer)	7,8	8,1	7,6
Nederland	7,5	7,5	7,7
Oordeel huurders met een reparatieverzoek			
Wonen Delden (klasse)	A	B	A
Wonen Delden (cijfer)	7,9	7,6	7,9
Nederland	7,5	7,5	7,6
oordeel vertrokken huurders			
Wonen Delden (klasse)	C	B	B
Wonen Delden (cijfer)	6,6	7,4	7,7
Nederland	7,4	7,4	7,5

Tabel 8b: Benchmark huurdersoordeel

Klachten

Huurders van Wonen Delden kunnen klachten melden bij de Huurcommissie of bij de Regionale Klachtencommissie Twente. In 2019 zijn geen klachten ingediend.



“

“Ik ben geboren in Zeeland met windmolens in m'n achtertuin. Pas toen ik, voor de liefde, naar Hof van Twente verhuisde, realiseerde ik me voor het eerst dat je er ook wat op tegen kunt hebben... op die windmolens.” Marianne Hutten noemt zichzelf duurzaamheidsaanjager en tijdens het jubileumfeest van Wonen Delden, presenteerde ze een toepasselijke quiz. “Ter voorbereiding, bedacht ik met enkele mensen, vragen rond het thema duurzaamheid. Maar we verzamelden ook tips en historische weetjes over wonen en verantwoord omgaan met energie door de jaren heen. Na afloop kregen alle huurders een Energiebespaarbox met mooie producten en handige hulpmiddeltjes.”

Marianne Hutten maakt deel uit van Hofkracht. Een groep die duurzaamheid op verschillende manieren onder de aandacht brengt. “Zelf kom ik uit het onderwijs en ik besloot een lesprogramma te schrijven dat ik aanbied aan basisscholen. Ik maak kinderen (meer) bewust van het belang van duurzaam omgaan met onze aarde. Tegelijk ook geef ik hen handvatten waarmee ze zelf actief aan de slag kunnen. Als ik kinderen een paar jaar geleden vroeg: ‘wat is duurzaamheid?’, kreeg ik regelmatig het antwoord: Dat kost geld toch? Nu zegen ze vaak: ‘daarmee bespaar je geld toch?’ Dat Wonen Delden ook zo actief inzet op duurzaamheid, vind ik sterk. Daarmee dragen ze hun verantwoordelijkheid naar de toekomst. Voor de huurders is het fijn want een duurzame woning biedt meer comfort en vraagt minder energie.”

”

7. Onderhoud en investeringen

7.1. Technische kwaliteit woningen

Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen bedraagt per ultimo 2019 in totaal 248 woningen. Dit komt overeen met 31% van het woningbezit. Een nultredenwoning is een woning die intern of extern toegankelijk is, waarbij de belangrijkste vertrekken, zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer, bereikbaar zijn zonder gebruik te maken van een trap. In het Ondernemingsplan en de Vastgoedportefeuillestrategie 2020 - 2025 zijn de doelstellingen verwoord ten aanzien van de verwachte noodzaak van beschikbaarheid van woningen die toegankelijk zijn voor minder mobiele bewoners. Daarbij zijn per complex de maatregelen benoemd die genomen moeten worden.

Energielabels

In 2018 heeft Wonen Delden over haar gehele vastgoedportefeuille gezien, gemiddeld energielabel A gehaald. Daarmee voldoet Wonen Delden aan de doelstelling van het Energieakkoord, namelijk dat in 2021 gemiddeld B-label moet zijn gehaald. Een overzicht van de energielabels is in onderstaand overzicht weergegeven.

Label	Energie Index	Aantal woningen
A++		11
A+		134
A	< 1,20	331
B	1,21–1,40	135
C	1,41–1,80	159
D	1,81–2,10	29
E	2,11–2,40	0
F	2,41–2,70	0
G	> 2,70	0
Gemiddeld A	1,13	799

Tabel 9: Overzicht energielabels woningen

Op 31 december 2019 was de gemiddelde energie-index 1,13 (A-label). Circa 97% van het woningbestand van Wonen Delden bezat een groen energielabel (A++, A+, A, B of C). In het ondernemingsplan 2020 – 2025 is de doelstelling geformuleerd van een gemiddelde energie-index van maximaal 1,0 voor het woningbestand van Wonen Delden.

Asbest

Het streven is om uiterlijk in 2025 de zichtbare asbestmaterialen (vensterbanken en kit) te hebben verwijderd. De niet-zichtbare asbestmaterialen (riool, ventilatie kelder en dakbeschot) worden verwijderd bij een woningmutatie, groot onderhoud of sloop. In 2019 is in de volgende woningen asbest gesaneerd:

- verwijderen plaat in schouw en asbesthoudend plafond: Wethouderbloemenstraat 32;
- asbesthoudende riolering en vulplaatjes: Marijkestraat 14 en 21;
- asbesthoudende beplating in achtertuin: 't Reef 16;
- restanten asbesthoudende lijmlagen: 't Reef 1;
- asbesthoudende beplating als en asbesthoudende kit : 't Lannink 30;
- restanten asbesthoudend zeil en lijmlagen; 't Lannink 12.

In 2019 bedroegen de kosten die gemoeid waren met de verwijdering van asbest € 42.043.

Op basis van een asbestinventarisatie is bekend waar asbest aanwezig is. Onderstaand overzicht geeft een geactualiseerd beeld van de resterende aanwezigheid van asbest. De overige niet in de tabel opgenomen woningen zijn asbestvrij, voor zover de bewoners in het verleden geen asbesthoudende vloerbedekking hebben aangebracht. De aanwezigheid van asbesthoudende vloerbedekking wordt bij mutatie gecontroleerd en op kosten van Wonen Delden verwijderd.

ASBESTINVENTARISATIE 2019									
complex	adres	bouwjaar	aantal	aantal		locatie			
				asbestwoning	bewoner	riool	ventilatie kelder	dakbeschot	totaal delen asbest
1	Peperkampweg	1921	11	1	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	14		14	15		29
13	Marijkestraat / Annabrink	1968	15	9		9			9
14	Marijkestraat	1964	21	12		12			12
19	't Reef	1972	23	3	3				3
21	Bentelose / Alexanderweg	1973	16	16				16	16
24	de Jan Lucaskamp	1980	28	28					28
				128					175
			zichtbaar		5			3	52
			niet zichtbaar		77	46			123

Tabel 10: Inventarisatie asbest 2019

Zoals in het overzicht vermeld, moet in 128 van de 797 woningen nog asbest verwijderd worden. Dit heeft betrekking op zowel zichtbaar asbest als op asbest riolering en dergelijke. Deze werkzaamheden zijn financieel doorgerekend en verwerkt in de meerjarenbegroting.

7.2. Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud dat ten laste komt van de exploitatie is onder te verdelen in werkzaamheden op basis van reparatieverzoeken (inclusief asbest), contractonderhoud en mutatieonderhoud. In 2019 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud in totaal € 442.702. (exclusief dagelijks onderhoud dat ten laste komt van de VvE Stadshagen). Het bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

Dagelijks onderhoud	
Reparatieverzoeken (inclusief herstel schades en WMO-aanpassingen)	€ 163.169
Sanering asbest	€ 42.043
Contractonderhoud	€ 121.036
Mutatieonderhoud	€ 132.635
Reparatieverzoeken m.b.t. serviceabonnementen	€ 27.798
Af:	
Ontvangen schade-uitkeringen en WMO-bijdragen	€ 18.015
Teruggevorderde omzetbelasting m.b.t. serviceabonnementen	€ 25.964
Totaal dagelijks onderhoud	€ 442.702

Reparatieverzoeken

Als we de uitgaven van asbestsanering, WMO en schades buiten beschouwing laten, vertonen de kosten van reparatieverzoeken (incl. serviceabonnementen) door de huurder de laatste jaren een sterk wisselend beeld.

Reparatieverzoeken	2019	2018	2017	2016
Uitgaven reparatieverzoeken	€ 182.738	€ 152.866	€ 113.831	€ 165.848
Aantal reparatieverzoeken	1083	831	578	665
Gemiddelde uitgaven per reparatieverzoek	€ 169	€ 192	€ 183	€ 249

Tabel 11: Reparatieverzoeken

Contractonderhoud

De uitgaven van € 121.036 voor contractonderhoud hadden betrekking op onderhoud aan centrale verwarming en warmwatervoorzieningen, liften, automatische deuren en riolering en reinigen dakgoten. De voornaamste kostenpost betrof het onderhoud aan centrale verwarming en warmwatervoorzieningen en bedroeg € 88.369, (in 2018 € 72.802). Dit onderhoud is uitbesteed aan GEAS Energiewacht. De reparatieverzoeken naar aanleiding van het contractonderhoud zijn niet verwerkt in de cijfers van bovenstaande reparatieverzoeken. Bewoners sturen reparatieverzoeken rechtstreeks naar GEAS en daarnaast wordt eens per 24 maanden preventief onderhoud gepleegd. Naast de vaste contractkosten per installatie worden bij reparatie alleen de materiaalkosten in rekening gebracht.

Mutatieonderhoud

In dit verslagjaar zijn 57 woningen opnieuw verhuurd. In 2019 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud € 132.635.

Daarnaast zijn in 2019 voor € 56.568 aan mutatiekosten als planmatig onderhoud verantwoord. De volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiewoningen uitgevoerd:

- 7 woningen: keukens vervangen;
- 2 woningen: badkamer vervangen;
- 2 woningen: toilet vervangen
- 1 woning: plafonds in 4 woonvertrekken vervangen;
- 1 woning: cv-ketel vervangen
- 8 woningen: asbesthoudende riolering, vulplaatjes restanten vloerzeil verwijderd en vloeren geïsoleerd

Vanuit de prestatieafspraken 2019 met de gemeente Hof van Twente is bij het merendeel van de woningmutaties de mogelijkheid tot elektrisch koken aangebracht. Het verloop hiervan is als positief ervaren en zal dan ook worden gecontinueerd.

7.3 Planmatig onderhoud

In 2019 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Buitenschilderwerk en vervangen plaatselijk houtrot aan:
 - o 13 woningen, Bernhardstraat, St Annabrinkstraat (bijwerkbeurt);
- Reinigingen kunststof kozijnen en klein onderhoud
 - o 45 woningen 't Lannink en Galgenmaten;
- Vervangen dakbedekking bergingen/aanbouwen
 - o 4 woningen Molenstraat;
 - o 2 garages St Annabrinkstraat;
 - o 28 bergingen, Sperwerstraat, Patrijsstraat, Dalkruid
 - o 9 aanbouwen Peperkampweg
- Vervangen WTW + kanaalreiniging
 - o 8 woningen Wethouder Bloemenstraat;
- Vervangen woonhuisventilatoren + kanaalreiniging
 - o 34 appartementen 't Ickert en De Klokkenkamp;
- Kanaalreiniging WTW
 - o 69 appartementen Stadshagen
- Vervangen zonwering + elektrisch bedienbaar
 - o 15 appartementen 't Ickert
 - o 19 appartementen De Klokkenkamp
- Voorbereiding omschakeling centrale voorzieningen naar decentraal
 - o 30 appartementen Lucaskamp

Bovengenoemde in 2019 uitgevoerde werkzaamheden zijn uitgevoerd voor een bedrag van € 182.917. In dit bedrag is ook de post opgenomen van planmatig uitgevoerde werkzaamheden tijdens mutatie.

7.4. Groot onderhoud en woningverbeteringen

Groot onderhoud

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.

't Reef en De Horst

Het verduurzamen van het project 't Reef en De Horst is enkele jaren geleden begonnen met het vervangen van de stalen kozijnen door kunststofkozijnen. In de planning 2019 is het vervangen van de daken en goten opgenomen. 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 vijftal aannemers gevraagd een offerte in te dienen, conform het aanbestedingsbeleid. Bouwonderneming Oude Wolbers uit Borne was de laagste inschrijver. Het project is binnen de begroting van Wonen Delden en de raming van de architect uitgevoerd. Het nieuwe energielabel van deze woningen is gemiddeld A met een EI van 1,04. Het werk is gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 640.862,-.

Woningverbeteringen

De woningverbeteringen die in 2019 hebben plaatsgevonden staan in onderstaand overzicht weergegeven. Wonen Delden voert woningverbeteringen uit op verzoek van de huurder. De totale uitgaven voor de individuele verbeteringen bedroegen € 26.584 en zijn geactiveerd. Deze kosten zijn via een huurverhoging (of bij mutatie) doorberekend aan de huurder.

Onderdeel	Aantal
Thermostatische mengkraan	0 woning
Overname/aanleg cv-installatie	1 woningen bij mutatie
Zonnepanelen	4 woningen
Isolerende beglazing	0 woning
Vloerisolatie Koningsbuurt	2 woningen

Tabel 12: uitgevoerde individuele woningverbeteringen

Woningaanpassingen WMO

In 2019 is 1 aanvraag binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Het totaalbedrag aan woningaanpassingen bedroeg € 210,- Deze aanvragen zijn gehonoreerd en de kosten zijn volledig vergoed door de gemeente Hof van Twente.

7.5. Vastgoedontwikkeling

Appartementen Noordwal

Wonen Delden heeft in 2018 de locatie Noordwal te Delden gekocht en is aangevangen met de planontwikkeling. De planontwikkeling van de locatie Noordwal is in het eerste kwartaal van 2019 door het bestuur tijdelijk stopgezet, om de haalbaarheid van het ontwikkelde plan te onderzoeken. Deze haalbaarheidsstudie heeft in het najaar 2019 geleid tot het definitieve besluit de planontwikkeling als dusdanig te stoppen.

Besloten is de mogelijkheden van de locatie Noordwal te onderzoeken, pas nadat onderzoek naar de vastgoedtransactie is afgerond, en nadat het nieuwe ondernemingsplan verder gevorderd is. Medio 2019 is op verzoek van de Aw door de directeur-bestuurder opdracht verstrekt voor het verrichten van een onderzoek naar betreffende vastgoedtransactie. Een nadere toelichting op dit onderzoek staat vermeld in hoofdstuk 9.

Appartementen Rabobank

In 2019 heeft de projectontwikkelaar haar definitieve plannen gepresenteerd voor de commerciële invulling van de verdieping van het Rabobankgebouw in Delden met 6 stadsappartementen en 3 penthouses. In 2018 is Wonen Delden in gesprek geweest met de eigenaar van het Rabobankgebouw, Projectontwikkelaar Nystaete, over de eventuele ontwikkeling van betaalbare startersappartementen in de sociale huursector op de verdieping van het complex. De ontwikkeling van appartementen in betreffend huursegment bleek voor de projectontwikkelaar financieel niet haalbaar.

Overige ontwikkelingen Delden

In 2019 hebben op ambtelijk en bestuurlijk niveau verkennende gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Hof van Twente en Wonen Delden. De locaties die besproken zijn betreffen de locatie Lanninkschool en de locatie Toonladder / sporthal de Reiger. De gemeente heeft Wonen Delden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en zal Wonen Delden betrekken bij de ideeën ontwikkeling van deze nieuwbouwlocaties.

Mogelijke ontwikkelingen Hengevelde

Wonen Delden heeft gesproken met de initiatiefnemers van Blijven wonen in Hengevelde (BWiH), die zich ten doel hebben gesteld wonen en zorg dusdanig te organiseren in Hengevelde, dat mensen met een intensieve ondersteuningsvraag langer in Hengevelde kunnen blijven wonen en niet genoodzaakt zijn te verhuizen. Daarnaast heeft Wonen Delden verkennende gesprekken gevoerd met de ondernemersvereniging SIO uit Hengevelde over de mogelijke deelname van Wonen Delden aan het project Landelijk Wonen in Hengevelde. Vooralsnog hebben beide verkenningen niet geleid tot een voornemen van Wonen Delden om tot investeren over te gaan.

8. Strategie en stakeholders

8.1. Strategisch beleid

Ondernemingsplan 2020 - 2025

In 2019 is aangevangen met het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan van Wonen Delden 'Sámen, voor beter wonen én leven'. Het ondernemingsplan is in 2020 afgerond en vervangt daarmee het oude ondernemingsplan. Als input voor het ondernemingsplan zijn de relevante ontwikkelingen geanalyseerd en zijn de externe belanghebbenden betrokken bij het richting geven van de koers. We organiseerden een brede huurdersbijeenkomst, een gerichte bijeenkomst voor jonge huurders en woningzoekenden en enkele bijeenkomsten met Huurdersbelang Delden. Daarnaast spraken wij met belanghebbenden zoals de gemeente Hof van Twente, de Stadsraad Delden, Carintreggeland (ouderenzorg) en Salut Welzijn.

In het ondernemingsplan is de missie van Wonen Delden vertaald naar een koers voor de periode van 5 jaar. Het plan is gericht op (1) de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woonruimte voor de diverse doelgroepen, (2) een samenhangend aanbod op wonen, zorg en welzijn én inclusieve leefbare buurten voor de huurders, (3) een accurate dienstverlening en (4) een duurzame woon- en leefomgeving. Tevens is de koers vertaald naar de strategie voor de vastgoedportefeuille.

Strategisch voorraadbeleid

Als onderdeel van het ondernemingsplantraject is in 2019 eveneens gestart met het opstellen van een vastgoedportefeuillestrategie 2020 - 2035 welke is afgerond in het voorjaar 2020. De vastgoedportefeuillestrategie is opgesteld op basis van het nieuwe ondernemingsplan, de Woonagenda Hof van Twente 2016-2020, de woningmarktanalyse 2019 (Companen), en de Routekaart CO₂-neutraal 2050, en geeft inzicht in de voorgenomen vastgoedactiviteiten op de korte en langere termijn. De portefeuillestrategie laat een nagenoeg gelijkblijvend aantal woningen zien voor 2035, waarbij vooral sprake is van een kwalitatieve opgave.

8.2. Betrokkenheid huurders en stakeholders bij beleid en beheer

De huurders zijn de klanten van Wonen Delden en derhalve is Huurdersbelang Delden de belangrijkste samenwerkingspartij, naast de gemeente Hof van Twente. Daarnaast zijn zorg- en welzijnsorganisaties zoals JP van den Bent Stichting, Carintreggeland en Salut, de politie en leveranciers van groot belang voor een goede dienstverlening aan de huurders van Wonen Delden. Als collega woningcorporaties binnen Hof van Twente hebben Wonen Delden en Viverion periodiek afstemming met elkaar over koers en uitvoering van het woonbeleid van de Hof van Twente.

Wonen Delden participeert eveneens in WoON Twente, een netwerk van alle betrokken woningcorporaties in Twente, dat optreedt als belangenbehartiger en kennisplatform voor corporaties en partners in Twente.

Wonen Delden is lid van de AEDES, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, die de belangen van haar leden behartigt, en eveneens lid van het MKW Platform dat de kleine en middelgrote woningbouwcorporaties vertegenwoordigt binnen Aedes

8.3. Overleg met huurders

Huurdersbelang Delden

Huurdersbelang Delden behartigt de belangen van alle huurders van Wonen Delden in Delden en Hengevelde op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Mooi te vermelden dat op initiatief van Huurdersbelang Delden, met ondersteuning van Duurzaam Thuis Twente, voor de huurders van Wonen Delden energiecoaches beschikbaar zijn.

De samenwerking tussen Huurdersbelang Delden en Wonen Delden heeft tot doel de kwaliteit van het wonen en de leefomgeving te optimaliseren. Om hier invulling aan te geven vond in 2019 iedere maand regulier overleg plaats tussen het bestuur van Huurdersbelang Delden en de directeur-bestuurder van Wonen Delden, waarbij het streven is het door de verhuurder te voeren beleid, zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de behoeften van de (toekomstige) huurders. Concrete onderwerpen van gesprek waren: huurdersparticipatie, koers Wonen Delden, huurprijsaanpassingen en betaalbaarheid, doorstroom en geschiktheid woningen, duurzaamheid, en het Bod en de Prestatieafspraken. Huurdersbelang Delden is volwaardig gesprekspartner in de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente en woningcorporaties Wonen Delden.

De samenwerking tussen Wonen Delden en Huurdersbelang Delden is vastgelegd in een samenwerkings-overeenkomst. Daarin is opgenomen dat de verhuurder Wonen Delden de huurdersorganisatie Huurdersbelang Delden financieel ondersteunt met een vrijwilligersvergoeding voor de bestuursleden. Ook zorgt Wonen Delden voor een financiële vergoeding voor deskundigheidsbevordering, inwinnen van extern advies, lidmaatschap Woonbond en het onderhouden van de website. Huurdersbelang Delden stelde een jaarplan 2019 en een jaarbegroting 2019 op, waarin voorgenomen activiteiten en bestedingen zijn opgenomen.

Bewonerscommissies

In de appartementencomplexen Stadshagen, Peperkampweg en Pellehof zijn bewonerscommissies actief. Namens Wonen Delden voeren de woonconsulent en de directeur-bestuurder periodiek overleg met de bewonerscommissies. Daarnaast wordt veelal een tijdelijke bewonerscommissie geformeerd rondom een onderhoudsproject. In 2019 is een tijdelijke bewonerscommissie geformeerd rondom het duurzaamheidsproject aan 't Reef en de Horst, waardoor huurders van de betreffende woningen mee konden praten over de werkzaamheden aan hun woningen.

Overig contact

Wonen Delden vindt persoonlijk contact met haar huurders belangrijk. Daarom is iedere werkdag in de ochtend de balie voor huurders geopend, en daarnaast verloopt het contact met huurders via telefoon, website en social media, evenals via bijeenkomsten met huurders en huisbezoeken. Ter verbetering van de digitale bereikbaarheid is in 2019 aangevangen met de selectie van een Woonruimte verdeelsysteem en een nieuw ERP-systeem, hetgeen in 2020 tot implementatie zal leiden.

Vereniging van Eigenaren

Wonen Delden is betrokken bij het beheer van het complex Stadshagen. Onder de Vereniging van Eigenaren (VvE) Stadshagen zijn de VvE Stadstoren, VvE Eschtoren, VvE Noorderhagen, VvE Jan Lucaskamp en VvE Parkeerkelder ondergebracht. Johan Hofhuis is namens Wonen Delden bestuurder van de VvE. De administratie wordt verzorgd door administratiekantoor Acsenzo te Hengelo.

8.4. Bestuurlijk overleg en ambtelijk overleg gemeente Hof van Twente

De contacten met de gemeente Hof van Twente vinden plaats op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Voornaamste onderwerpen van gesprek zijn de prestatieafspraken, de woningmarkt, duurzaamheid, ruimtelijke ordening, infrastructurele werken (onderhoud, riool en groen) en veiligheid. Eveneens stonden in 2019 hoog op de agenda: de afstemming met sociaal domein (WMO, woningaanpassingen, wijkserviceteam, buurtbemiddeling, leefbaarheid), de huisvesting van statushouders en beleid voor woonwagenvestiging.

Prestatieafspraken 2019

De Prestatieafspraken 2019 voor Hof van Twente zijn in 2018 in gezamenlijkheid opgesteld en vastgelegd door de gemeente Hof van Twente, Viverion, Wonen Delden, huurdersvereniging Goor en omstreken, Stichting bewonersbelangen Diepenheim, Markelo en Rijssen, Stichting Huurdersbelang Delden en de huurdersvertegenwoordigers van Woningstichting Ambt Delden. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoe de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente bijdragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. Vanuit de Woonagenda 2016 - 2020 van de gemeente Hof van Twente zijn prestatiethema's benoemd met betrekking tot: kwaliteit en bezit, nieuwbouw en innovatie, wonen, zorg en leefbaarheid en doelgroepen.

Gedurende het jaar 2019 is periodiek overleg geweest tussen de gemeente Hof van Twente, Huurdersbelang Delden en Wonen Delden over de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken. In onderstaand overzicht zijn enkele voorname afspraken vermeld, zoals opgenomen in de prestatieafspraken 2019, met daarbij de status van de afspraak ultimo 2019.

Activiteiten in prestatieafspraken 2019	Realisatie ultimo 2019
Liberalisatie, aankoop, verkoop en nieuwbouw	
Doelstelling is gemiddeld 2 woningen per jaar te verkopen.	4 woningen in Delden zijn verkocht (Kosterskamp 26 en 32, Wilhelminastraat 13 Hooi-Esch 3)
Wonen Delden bereidt bouwplannen voor t.b.v. de locatie Rabobank en het consultatiebureau Noordwal ten behoeve van starterswoningen.	Rabobankgebouw wordt door ontwikkelaar Nystaete verbouwd tot appartementen in commerciële segment. Derhalve geen bouwplannen vanuit Wonen Delden. Uit haalbaarheidstoets project Noordwal is gebleken dat project niet haalbaar is. Planontwikkeling wordt opnieuw opgestart in 2020, met het nieuwe ondernemingsplan 2020-2025 als uitgangspunt.
Wonen Delden biedt zich aan als ontwikkelpartner voor het ontwikkelen van bouwplannen op de locaties Toonladder en Ranninkschool voor sociale woningbouw.	Conform afspraak heeft verkenning gemeente HvT en Wonen Delden plaatsgevonden; er bestaan nog geen concrete plannen en/of afspraken.
Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	
Wonen Delden initieert samen met Huurdersbelang Delden een onderzoek naar de inkomenssituatie van de huurders van Stichting Wonen Delden in relatie tot de betaalbaarheid.	Wonen Delden en Huurdersbelang Delden hebben mogelijkheid van aanpassing Huurbeleid onderzocht m.b.t. betaalbaarheid. Verdere uitwerking vindt plaats in 2020 in de afronding van het Ondernemingsplan en de herziening van het huurbeleid 2020.
Wonen Delden onderzoekt in 2019 de mogelijkheden om de woonlasten te verminderen naast de huurprijs bij het aanbieden van de woning.	Onderzoek afgesloten; is nu niet makkelijk te realiseren. Mogelijkheid wordt wederom onderzocht na implementatie nieuw ict-systeem in 2020
Huurdersorganisaties signaleren dat er mensen binnen de doelgroep zijn die al jaren geen inkomensontwikkeling hebben meegemaakt, terwijl kosten wel stijgen. De gemeente is een nieuwe methode voor ondersteuning aan het opzetten. Begin 2019 worden de huurdersorganisaties en corporaties geïnformeerd en meegenomen in deze nieuwe opzet.	Projecten vanuit de gemeente 'Bereken uw recht' en 'Vroegsignalering schulden' zijn gestart. Wonen Delden participeert in project 'Vroegsignalering schulden' en heeft toelichting gekregen op het gebruik van 'Bereken uw recht'.
In 2019 maken Viverion, Wonen Delden en gemeente Hof van Twente een vertaalslag van het landelijke WOON-onderzoek 2018 naar het eigen werkgebied. Kosten voor de vertaalslag worden gedeeld.	Onderzoek van Companen is afgerond in November 2019. Wonen Delden heeft onderzoek benut voor het ondernemingsplan en de vastgoedportefeuille strategie.
Huisvesting van specifieke doelgroepen	
Bij het huisvesten van woningzoekenden met een extra zorgvraag worden vooraf afspraken (huur-zorgovereenkomsten) gemaakt tussen woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente Hof van Twente.	Heeft in 2019 overeenkomstig afspraken plaatsgevonden.
De gemeente Hof van Twente, Viverion en Wonen Delden zorgen voor de huisvesting van statushouders conform de door het Rijk opgelegde taakstelling.	Er zijn minder verzoeken aangeleverd vanuit het COA voor het huisvesten van vergunninghouders dan voorgaande jaren. In 2019 ligt de nadruk op gezinsherenigingen. Wonen Delden heeft 3 woningen rechtstreeks aan statushouders toegewezen.
Kwaliteit en duurzaamheid van woningen	
Wonen Delden streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,20 in 2019 (label A) door het aanbrengen van energiezuinige maatregelen.	De doelstelling is gerealiseerd.
Wonen Delden wil in 2019 100 woningen voorzien van zonnepanelen.	Project Zonnig Delden 2018 is in 2019 afgerond. Aanbesteding Zonnig Delden 2019 is voorbereid en aanbesteed in 2019, uitvoering vindt plaats in 2020. Betreft circa 80 huishoudens die worden benaderd.

Op 23 woningen aan 't Reef en de Horst (Rupertserf) worden daken vervangen en wordt extra isolatie aangebracht.	Deze werkzaamheden zijn in 2019 afgerond.
De warmteplannen die gemeente Hof van Twente op dient te stellen vormen een belangrijke bijdrage aan een CO2 neutraal woningbestand in de toekomst. Samen stellen gemeente en corporaties een plan van aanpak op om te komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad.	Wonen Delden participeert in initiatieven van gemeente Hof van Twente om te komen tot Regionale Energie Strategie en Warmtevisie. Eerste sprintsessie heeft in november 2019 plaatsgevonden.
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	
In 2019 wordt een budget beschikbaar gesteld voor leefbaarheidsactiviteiten, waaronder: beschikbaarstelling ruimte t.b.v. ontmoeting in de Stadshagen, Buurtbemiddeling en Bijdrage woonomgeving in het kader van het 100-jarig bestaan Wonen Delden in het jubileumjaar 2019.	In het kader van het 100-jarig bestaan heeft in november een duurzaamheid-thema-avond voor de huurders plaatsgevonden. Aan alle huurders is een energie bespaar box als jubileum cadeau uitgereikt. Zie nadere toelichting in hoofdstuk 5.
Wonen Delden houdt jaarlijks een wijkschouw in een aantal wijken samen met de huurdersorganisatie en andere partners, zoals gemeente en wijkagent.	Tijdens de voorbereiding bleek dat er geen punten zijn bij Wonen Delden en de partners. Volgende wijkschouw vindt plaats in 2020.

Tabel 13: Prestatieafspraken 2019

Opstellen bod en prestatieafspraken 2020

In 2019 heeft Wonen Delden, in nauw overleg met Huurdersbelang Delden, een bod voor 2019 uitgebracht, hetgeen na zowel ambtelijke en bestuurlijke afstemming met de gemeente Hof van Twente en Viverion heeft geleid tot de prestatieafspraken 2020.



“

Ze staat vlak voor een verbouwing aan de Jan Lucaskamp. “Binnenkort gaat de verwarming eruit, de boilers gaan uit de keukentjes en er komt een warmtepomp in dit gebouw. Of ik daar tegenop zie? Nee hoor, ik heb wel voor hetere vuren gestaan”, zegt Monique Brunnekeef (36). Al sinds haar twintigste heeft ze MS, waardoor ze soms opeens niet meer kan lopen of heel erg moe is. “Maar vandaag gaat het goed. Ik zit weer prima in m'n vel en kan, voor m'n gevoel, de hele wereld aan.”

”

9. Organisatie

9.1. Missie en kerntaken

Wonen Delden heeft haar missie als volgt geformuleerd:

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

Wonen Delden ziet het als haar primaire taak om in haar werkgebied te zorgen voor voldoende, goede en betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen of mensen met een bescheiden middeninkomen rond de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning. Daarbij heeft Wonen Delden eveneens aandacht voor de woonvraag van bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, mensen met een beperking en starters.

9.2. Bestuur

In het gehele verslagjaar 2019 trad de heer Van Zalk op als directeur-bestuurder van Wonen Delden. De Raad van Commissarissen oefent intern toezicht uit op het bestuur. Haar verslag is in hoofdstuk 2 van het jaarverslag opgenomen.

Het dienstverband tussen Wonen Delden en voormalige directeur-bestuurder, de heer Manrho, werd per 1 januari 2019 beëindigd. De heer Manrho was statutair bestuurder tot en met 31 december 2018.

Nevenfuncties

Met instemming van de RvC vervult de heer Van Zalk de nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht van De Twentse Zorgcentra (bezoldigd)
- Kartrekker Sociaal Domein WoON Twente (onbezoldigd)

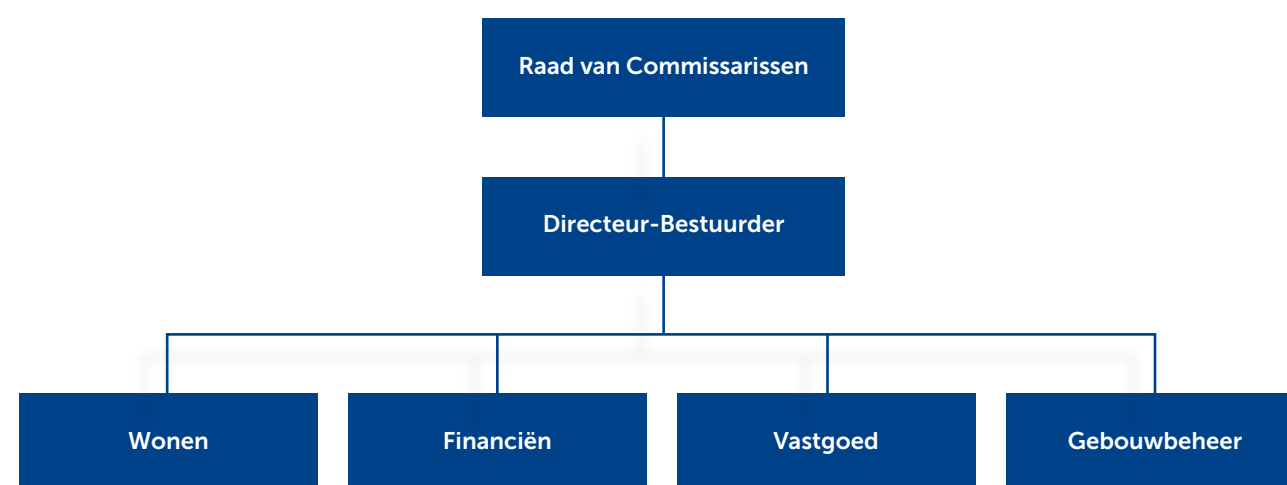
Permanente Educatie

De directeur-bestuurder heeft vanaf 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 in totaal 73 PE-punten behaald en voldoet daarmee aan de minimale vereisten uit de Aedes-code van 108 punten over 3 jaren, wat overeenkomt met gemiddeld 36 punten per jaar. De door directeur-bestuurder gevolgde educatie hadden betrekking op: Woningwet, Financiën woningcorporaties, Klantreis en Governance. De PE-punten van de directeur-bestuurder zijn geregistreerd in het online-registratie-systeem van Aedes.

9.3. Organisatie

Organisatiestructuur en formatie

De organisatiestructuur van Wonen Delden is in onderstaand organigram weergegeven. Op 31 december 2019 zijn 8 medewerkers in dienst (waarvan 1 inhuurkracht ter tijdelijke vervanging van een nieuw te werven medewerker), verdeeld over de disciplines Wonen, Vastgoed, Financiën, Gebouwbeheer en Directie-Bestuur. De bezetting met 8 medewerkers komt overeen met 6,4 voltijdmedewerkers in dienst van Wonen Delden.



Figuur 1: organigram

Opleiding

In 2019 zijn er door medewerkers van Wonen Delden kortdurende cursussen gevolgd en is door Wonen Delden geïnvesteerd in teamontwikkeling.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2019 218 zuimdagen, een verzuimpercentage van 11,2%. Het verzuim had met name betrekking op het langdurige verzuim van een medewerker. In 2018 bedroeg het verzuimpercentage 14,2%, eveneens ten gevolge van langdurige verzuim.

9.4. Organisatieontwikkeling

Het jaar 2019 stond in het teken van “het huis op orde brengen”. In het jaar 2019 is volop geïnvesteerd in het op orde krijgen van de personele bezetting, in persoonlijke- en teamontwikkeling, en in cultuurverandering. Tevens stond 2019 in het teken van de noodzakelijke professionalisering van de werkprocessen vastgoed, wonen, verhuur en financiën, het op orde brengen van de governance, verbetering van de dienstverlening aan de klant, en en is aangevangen met de digitalisering van werkprocessen en dienstverlening. De digitaliseringsopgave heeft betrekking op de aanbesteding en implementatie van een woonruimte-verdeelsysteem en software voor financiële meerjarenplanning. Beiden zijn in het voorjaar van 2020 afgerond. Tevens heeft de digitaliseringsopgave betrekking op de vervanging van het verouderde ERP-systeem. De aanbesteding van een nieuw ERP-systeem heeft inmiddels plaatsgevonden en het voornemen is de implementatie van dit systeem in het najaar 2020 te realiseren.

Om richting te geven aan de lange termijn doelstellingen van Wonen Delden is in de tweede helft van 2019 aangevangen met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan en bijbehorende strategie voor de vastgoedportefeuille. Het plan is in het voorjaar 2020 afgerond. In dit plan zetten wij onze koers uit richting 2025 en maken we concreet waar we in 2020 en 2021 extra aandacht aan schenken. Als input voor het ondernemingsplan hebben wij de ontwikkelingen die op ons af komen bestudeerd, een woningmarktanalyse laten uitvoeren en hebben we de externe belanghebbenden betrokken bij het bepalen van de koers. De externe belanghebbenden waar we mee spraken waren onder andere de gemeente Hof van Twente, Huurdersbelang Delden, de Stadsraad Delden, Carintreggeland (ouderenzorg) en Salut Welzijn. Daarnaast organiseerden we een brede huurdersbijeenkomst en een bijeenkomst gericht op jonge huurders en woningzoekenden.

9.5. Samenwerking Viverion

De samenwerkingsovereenkomst met Viverion is afgelopen per 1 juli 2019. De ondersteuning vanuit Viverion had in de eerste helft van 2019 betrekking op financieel administratieve ondersteuning, te weten: jaarrekening, marktwaarde, (meerjaren)begroting, salarisadministratie en controllerswerkzaamheden. Na 1 juli 2019 is de ondersteuning vanuit Viverion op het gebied van salarisadministratie gecontinueerd en in 2020 uitbesteed bij een externe leverancier.

9.6. Voortgangsrapportage

Wonen Delden stelt iedere 4 maanden een voortgangsrapportage op zodat de organisatieprestaties te volgen zijn. Dit is een belangrijk instrument voor de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en de organisatie om te monitoren en te sturen. Deze rapportage bestond in 2019 onder meer uit de onderwerpen: Realisatie van doelen op gebied van huur, vastgoed en prestatieafspraken 2019, Financieel, Risicomanagement, Externe stakeholders en Organisatieontwikkeling

9.7. Risicomanagement

In 2019 is op basis van de organisatiedoelstellingen van Wonen Delden een strategiekaart opgesteld en zijn risico's geïdentificeerd. Aansluitend zijn de risico's gecategoriseerd, is de mate van urgentie per risico bepaald, zijn beheermaatregelen geformuleerd en zijn actiehouders en planning aan de maatregelen gekoppeld. Naast het opstellen van het risicomanagementinstrument, is in 2019 geïnvesteerd in het creëren van meer risicobewustzijn binnen de organisatie. Tevens is mate waarin Wonen Delden bereid is risico's te nemen een terugkerend perspectief, met name waar het strategische onderwerpen betreft, zoals keuzes in het ondernemingsplan en vastgoedinvesteringen.

In de perioderapportages is gerapporteerd over de strategische risico's aan de hand van de geformuleerde risicocategorieën, zijnde: behalen doelstellingen portefeuillestrategie, uitvoering transitieopgave, verhuren en leefbaarheid, onderhoud, organisatie, governance, en financiële continuïteit. In de perioderapportages zijn onder andere de volgende risico's en bijbehorende beheersmaatregelen benoemd.

- Voor de lange termijn risico's betrekking hebbend op de vastgoedportefeuille, zoals een mismatch tussen doelgroepontwikkeling en woningaanbod en de versnippering van het vastgoedbezit, is het opstellen van een nieuw ondernemingsplan en een nieuw strategisch vastgoedportefeuilleplan als beheersmaatregel getroffen. Daarnaast is onvoldoende instroom en doorstroom als risico benoemd, met als beheersmaatregel het aanpassen van het huurbeleid dat voor 1 juli 2020 zal worden ingevoerd.

- De geconstateerde onvolkomenheden in het besluitvormingsproces van de vastgoedtransactie van locatie Noordwal in 2018 zijn als risico aangemerkt. Het besluitvormingsproces rondom de vastgoedtransactie is op verzoek van de Aw nader onderzocht, zoals toegelicht in paragraaf 9.8, waarvan de afronding in december 2019 heeft plaatsgevonden. Na constatering van het risico is het initiatief Noordwal tijdelijk stopgezet, en in een latere fase is het initiatief op basis van een haalbaarheidsstudie, definitief stopgezet. Na afronding van het onderzoek in 2019 en de afstemming met de Aw in 2020, evenals de afronding van het ondernemingsplan en het strategisch vastgoedportefeuilleplan in 2020, is in aangevangen met een verkenning van haalbare ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Noordwal.
- Er is geconstateerd dat enkele statuten en reglementen verouderd dan wel onvolledig zijn, en tevens niet consequent zijn nageleefd. Als risicomaatregel zijn de betreffende documenten geactualiseerd, waaronder de Integriteitscode, het Investeringsstatuut, gegevensbeschermingsbeleid (AVG), en het aanbestedingsbeleid, en tevens wordt toegezien op de aantoonbare toepassing van betreffende documenten.
- Er is geconstateerd dat de personele bezetting kwetsbaar is en dat het onvoldoende is toegerust om de werkzaamheden van operationeel tot en met strategisch niveau te verrichten. Als beheersmaatregel is de interne personele bezetting versterkt en is een externe flexibele schil gevormd ten behoeve van expertmatige kennis op gebied van bijvoorbeeld Personeel en Organisatie, Juridisch, Controlling, Huurbeleid, Projectontwikkeling, en ICT, en ten behoeve van tijdelijke capaciteitsuitbreiding bijvoorbeeld op gebied van Financiën.
- Er is geconstateerd dat de ICT-omgeving voor de werkprocessen en de klantprocessen verouderd is. Als beheersmaatregel zijn in 2019 de voorbereidingen gestart met de aanbesteding en implementatie van een woonruimteverdeelsysteem, software voor financiële meerjarenplanning, en de vervanging van het ERP-systeem.

9.8. Extern Toezicht

Autoriteit Woningcorporaties en Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De basisbeoordeling van Wonen Delden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gaf geen aanleiding tot het uitvoeren van een verdiepende beoordeling of het opleggen van interventies of het maken van aanvullende toezichtafspraken.

Echter, naar aanleiding van het accountantsverslag over het verslagjaar 2018, en specifiek daarin een passage over het besluitvormingsproces van de aankoop door de voormalige directeur-bestuurder van het vastgoedobject Noordwal in 2018, heeft de huidige directeur-bestuurder Wonen Delden in juli 2019 melding gemaakt van deze casus bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op verzoek van de Aw is door de huidige directeur-bestuurder opdracht verstrekt voor het verrichten van een onderzoek naar de feiten en omstandigheden, waaronder de rol van betrokken personen en partijen, ten aanzien van de aankoop, bestemming en ontwikkeling van object Noordwal en nader bepaalde vastgoedtransacties teneinde vast te stellen of zich al dan niet onregelmatigheden hebben voorgedaan. De onderzoeksrapportage is opgeleverd in december 2019 en door de huidige directeur-bestuurder aan de Aw verstrekt, waarna de Aw de onderzoeksrapportage in 2020 heeft besproken met de RvC en met de huidige directeur-bestuurder Aw. Naar aanleiding van de onderzoeksrapportage en de voornoemde gesprekken heeft de Aw in haar Toezichtsbrief 2020 afspraken aan Wonen Delden opgelegd ter verbetering van het interne toezicht door de RvC.

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in 2019 de Borgbaarheidsverklaring aan Wonen Delden afgegeven.

Accountant

In opdracht van de Raad van Commissarissen voerde de externe accountant Mazars in 2019 de accountantscontrole van de jaarstukken 2018 uit, evenals de controle van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2018 en de interim-controle voor de jaarstukken 2019 uit. In dit proces is naar aanleiding van de interim-controle en aangeleverde stukken door Mazars een managementletter 2019 opgesteld, die ter informatie naar de RvC is gezonden. In het eerste halfjaar van 2020 heeft Mazars de jaarstukken over 2019 gecontroleerd.



“

“2019 was een turbulent jaar voor mij. Na de scheiding en de verhuizing vanuit het huis aan de Sint Annabrink in Delden, raakte ik in een diepe depressie. Toen ik daaruit kwam en me meldde bij Wonen Delden voor een huurwoning, kreeg ik fijn advies. Woonconsulent Rita dacht goed met me mee en, heel anders dan ik voor ogen had, adviseerde ze om eens te gaan kijken naar een appartement in de Jan Lucaskamp. Die opmerking kwam wel even binnen, want in mijn beeldvorming, woonden daar alleen maar bejaarde mensen. En ja, met mijn buurvrouw, die zelfs nog iets jonger is dan ik, zijn we inderdaad de junioren in dit complex. Maar, ooh wat ben ik blij hier te wonen sinds oktober 2019. Dit is écht een heerlijk plekje voor mij. M'n ouders wonen in de buurt en ook mijn broer. Ik ga van hieruit naar de fitness en ik zwem bij Edith. Kortom; een fijne basis van waaruit het geluk me weer toelacht.”

”



“

“Het is al weer 24 jaar geleden dat ik, toen nog met mijn man, aan de Tore Valkstraat in Delden ging wonen, maar voor sommigen blijf ik altijd ‘import’. Delden is wat mij betreft echt een stadje met dorpsmentaliteit. En dat bedoel ik positief”, benadrukt Riky Lammertink (81). “Mensen kennen elkaar en zien naar elkaar om. Zelf doe ik ook veel vrijwilligerswerk. Ik heb jarenlang in de bewonerscommissie van Stadshagen gezeten, ben gastvrouw bij Open Tafel van de Unie van Vrijwilligers, en coördineer samen met Franje, de bingo-avonden in het restaurant op de begane grond van Stadshagen. Om maar eens een paar dingen te noemen.”

”

10. Waarborgen van de financiële continuïteit

10.1. 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 en te behouden. De belangrijkste kaders zijn de solvabiliteit, liquiditeit, de financiering en de omvang van het renterisico. Deze kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Met de solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar verplichtingen te voldoen. Als solvabiliteitseis heeft Wonen Delden de ondergrens bepaald op 45% (norm WSW is 20%). De solvabiliteit is het afgelopen boekjaar toegenomen met 4,4%. Het steeg van 82,2% in 2018 naar 86,6% in 2019. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook de overige financiële ratio’s die het WSW vraagt, namelijk de renteverdien capaciteit (ICR), de Loan to value (LTV) en de dekkingsratio. Deze ratio’s worden verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Ultimo 2019 bedraagt het eigen vermogen € 92,1 mln (€ 115.000 per woning). Ultimo 2018 bedroeg het eigen vermogen € 83,4 mln (€ 104.000 per woning).

10.2. Jaarresultaat

Over 2019 is een positief resultaat behaald van € 8.743.000 tegen een positief resultaat van €13.689.000 over 2018. In de begroting 2019 werd een positief saldo geraamd van € 2.255.000. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
1. Bedrijfsopbrengsten (excl. verkoopresultaat)	5.574	5.681	5.426
2. Bedrijfslasten ⁽¹⁾	3.198	3.373	2.585
3. Subtotaal	2.376	2.308	2.841
4. Saldo rentelasten en –baten	658	659	684
5. Resultaat excl. bijzondere posten	1.718	1.649	2.157
6. Bij: Opbrengst verkopen	80	98	81
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA ⁽²⁾	7.248	924	12.262
8. Resultaat (voor belasting)	9.046	2.671	14.500
9. Vennootschapsbelasting	-303	-416	-833
10. Resultaat na belasting	8.743	2.255	13.667

Tabel 14: Het resultaat voor belastingen (x € 1.000):

- (1) De stijging van de bedrijfslasten wordt met name veroorzaakt door de hogere uitgaven voor overige organisatiekosten in 2019 ten opzichte van 2018.
- (2) In 2019 zijn evenals in 2018 de overige waardeveranderingen hoger uitgevallen dan begroot.

10.3. Meerjarenperspectief 2019-2023

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van het Jaarplan en Begroting 2020 tot en met 2029.

Voor de meerjarenbegroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Jaarlijkse huurverhoging:
 - 2020: 2,6%
 - 2021: 1,5%
 - 2022: 1,7%
 - 2023: 1,9%
 - 2024 e.v.: 2,0%
- Huurderving: 0,5%
- Disconteringsrentepercentage: 5,0%
- de kosten van onderhoud zijn gebaseerd op de (meerjaren)onderhoudsbegroting waarbij rekening wordt gehouden met een jaarlijkse kostenstijging van 2,9% in 2020, 2,3% in 2021, 2,4% in 2022en daarna 2,5%
- De financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhoudsplannen
- Vennootschapsbelasting

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bedrijfsopbrengsten	5.574	5.663	5.767	5.845	6.050	6.189
Bedrijfskosten	-3.198	-5.800	-4.430	-5.998	-5.395	-6.466
Bedrijfsresultaat	2.376	-137	1.337	-153	655	-277
Financieringsresultaat	-658	-576	-545	-533	-487	-543
Vennootschapsbelasting	-303	-183	-354	-356	-312	-236
Intern bedrijfsresultaat	1.415	-896	438	-1.042	-144	-1.056
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.248	1.449	1.645	2.203	2.043	2.480
Verkoopresultaat	80	102	55	134	105	52
Jaarresultaat	8.743	655	2.138	1.295	2.004	1.476

Tabel 15: Prognose resultaat

Onderstaande ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer zonder bovengenoemde effecten. Deze zijn gebaseerd op de begroting 2020-2029. De ratio van Wonen Delden is afgezet tegen de ondergrens gehanteerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Ontwikkeling kengetallen Wonen Delden DAEB en niet-DAEB	Norm Aw/WSW	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Interest dekkings ratio	> 1,4	2,03	1,90	3,09	3,51	2,80	2,55
Solvabiliteit Marktwaaarde	> 20%	87%	85%	86%	84%	83%	82%
Solvabiliteit Beleidswaarde	> 20%	76%	69%	71%	66%	64%	61%
Loan to Value Marktwaaarde (dekkingsratio)	< 70%	13%	15%	13%	16%	17%	18%
Loan to Value Beleidswaarde	< 75%	24%	30%	27%	33%	36%	38%

Tabel 16: Ratio's financiële ontwikkeling Wonen Delden

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 voor de DAEB-tak en 1,8 voor niet-DAEB.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is het eigen vermogen gedeeld door het totale vermogen en meet de omvang van het weerstands-vermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Het WSW hanteert een ondergrens van 20% voor DAEB en 40% voor niet-DAEB.

Loan to Value

Loan to value meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoed-portefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Het WSW hanteert een bovengrens van 75% (beleidswaarde). Ook de loan to value wordt met ingang van jaarrekening 2018 bepaald op basis van de beleidswaarde.

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



“

Ze hoort tot de eerste bewoners van Stadshagen. “Weet je dat ik, tijdens de aanbouw van het complex, onder begeleiding van de aannemer, de stijger opgeklommen ben naar de 3de etage?! Neeheee”, lacht Riky, “ik ben niet zo benauwd, maar was wel nieuwsgierig naar wat ik zou huren en hoe het uitzicht vanaf die hoogte was. Nou,... ik heb het getroffen hoor. Het appartement is heerlijk en het contact met Wonen Delden is prettig. De vogels fluiten hier vlak voor m'n neus in de bomen. Ik zie de prachtige watertoren en het landschap van Twickel. Echt... ik heb het hier al meer dan 10 jaar heel erg naar m'n zin.”

”

11. Treasury

Wonen Delden heeft in haar treasurystatuut doelen en kaders vastgesteld met betrekking tot het waarborgen van een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt, het organiseren van een efficiënt cashmanagement en het beheersen van de rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financiering, belegging en liquide middelen.

Liquiditeit

Het saldo van de liquide middelen ultimo 2019 bedraagt € 1,1 miljoen (positief) is onder te verdelen naar de administratieve Daeb-tak € 0,7 miljoen en de administratieve niet-Daeb-tak € 0,4 miljoen. Wonen Delden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en een direct opneembaar deposito) uitstaan bij de Rabobank. Deze bank voldoet per 31 december 2019 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2019 heeft Wonen Delden buiten de kortlopende uitzettingen geen nieuwe beleggingsactiviteiten ontplooid.

Wonen Delden voldoet aan de minimale Financial Risk ratio's die het WSW hieraan stelt en er zijn voldoende liquide middelen beschikbaar om aan de verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Leningen

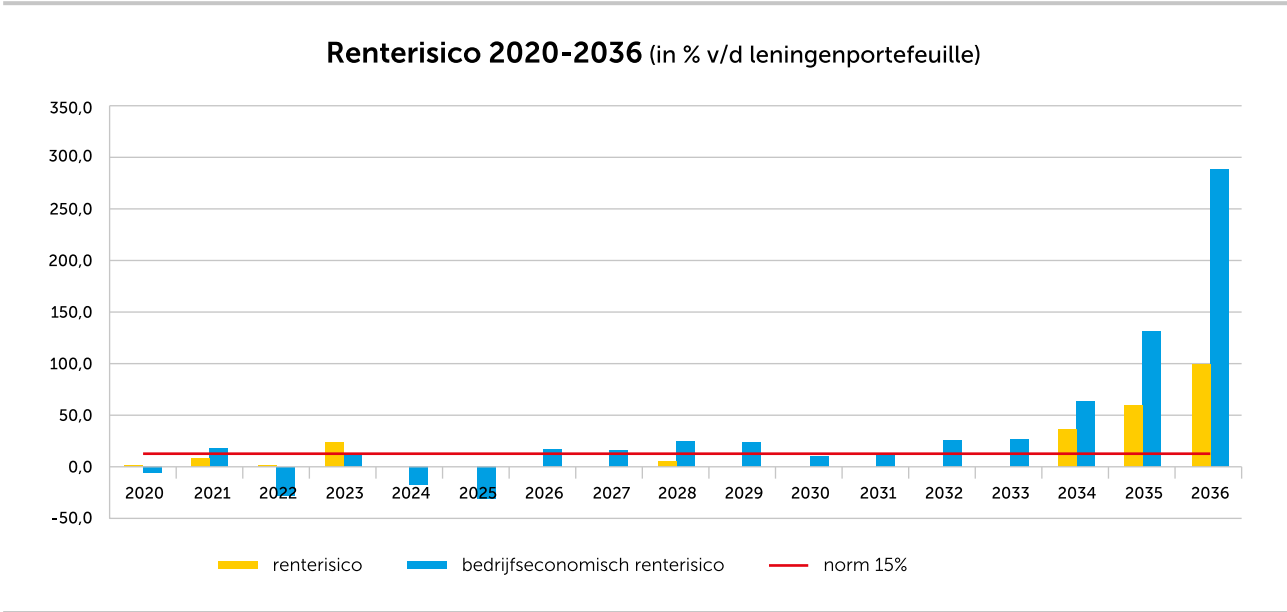
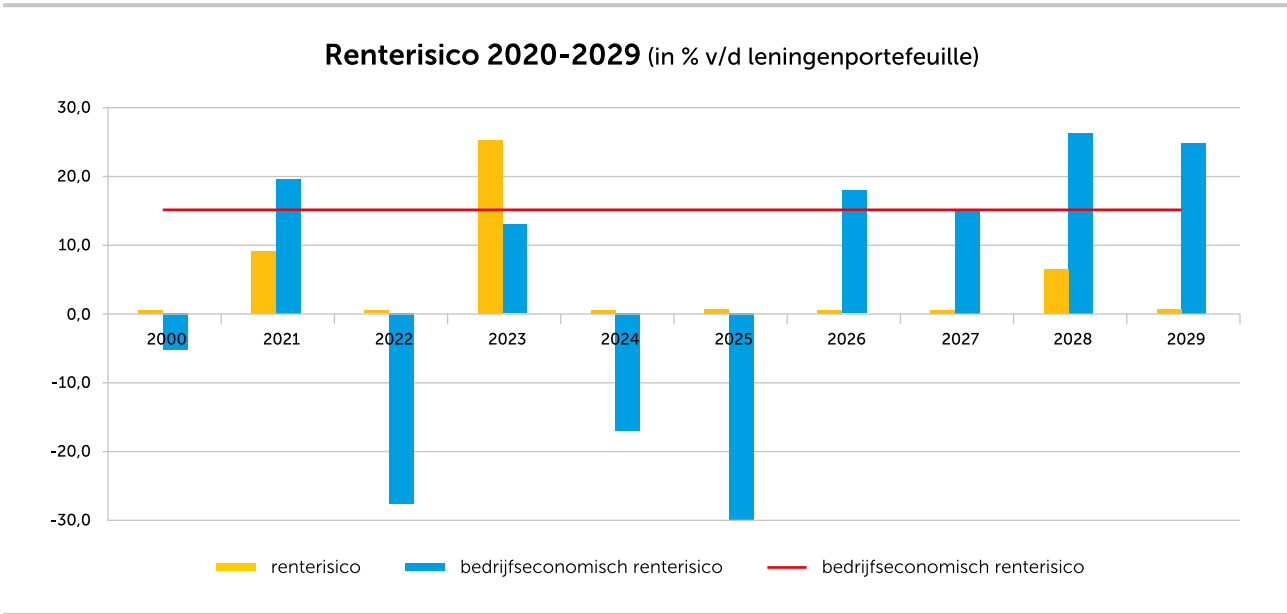
Per 31 december 2019 bedraagt het totale schuldrestant van de leningenportefeuille van Wonen Delden € 13,5 miljoen. De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet ultimo 2019 (rentevoet ultimo 2019/totale leningenportefeuille ultimo 2019) bedraagt 4,41%.

In 2019 was er sprake van een contractuele eindaflossing van een lening groot € 3 miljoen. In lijn met de begroting 2019 zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken. Evenmin zijn er in het onderhavige verslagjaar collegiale leningen verstrekt.

Wonen Delden voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in de Woningwet 2015.

Renterisico's

Onderstaande grafieken tonen het renterisico van Wonen Delden voor de aankomende tien jaar (periode 2020-2029) en tot einde looptijd van de bestaande leningenportefeuille (periode 2020-2036).



De grafieken laten eveneens het bedrijfseconomisch renterisico zien. Onder bedrijfseconomisch renterisico wordt verstaan het totaal renterisico, rekening houdend met de operationele kasstroom en de (des)investeringskasstroom.

De overschrijding in 2023 is een beheersbaar renterisico en pas in de laatste jaren stijgt het (relatieve) renterisico door de daling van de bestaande leningenportefeuille.

Toezichthouders Aw en WSW

Het WSW gaf de borgbaarheidsverklaring af aan Wonen Delden op 26 juni 2019, waarin vermeld staat dat Wonen Delden volgens het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die het WSW stelt. Op grond hiervan kan Wonen Delden gebruikmaken van de faciliteiten van het WSW. Op 26 juni 2019 stelde het WSW eveneens het borgingsplafond voor Wonen Delden vast met betrekking tot de jaren 2019 - 2021. In verband met de beschikbare liquide middelen is het borgingsplafond ultimo 2019 lager dan het schuldrestant van de leningenportefeuille ultimo boekjaar 2019. Wonen Delden voldoet per 31 december 2019 aan de beleidsregels van het WSW.

Sinds 12 november 2018 hanteren de AW en het WSW een gezamenlijk beoordelingskader waarin de volgende ratio's en normen zijn opgenomen: ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio. Wonen Delden heeft vastgesteld dat de jaarrekening 2019 voldoet aan de minimumnormen van de hiervoor genoemde ratio's.





“

De renovatie aan de huurwoningen is net achter de rug. “We hebben een nieuw dak, nieuwe deuren en er komen nog zonnepanelen. En eerlijk, je hoeft maar te knippen of ze staan er voor je, die lui van de Bouwvereniging. Oh ja, Wonen Delden moet ik zeggen hé?” lacht Herman Eftink (80). Zijn vrouw Willy (80) vult aan: Toen deze serie van 23 huurwoning gebouwd werd in 1972, mochten we kiezen. We huurden al aan de Marijkestraat. Daar woonden we sinds ons trouwen in 1966. We wilden graag naar een gezinswoning met een grotere tuin en een oprit. Erg fijn aan dit huis vind ik dat het aan een pleintje ligt. Heerlijk voor onze beide zonen die hier zijn opgegroeid, en nu weer voor onze kleinkinderen. We hebben er vier; twee jongens en twee meisjes.” Willy doet vrijwilligerswerk en is lid van de Vrouwen van Nu. Maar ook thuis vermaakt ze zich uitstekend met een puzzeltje of op de iPad.

”

Kengetallen

	2019	2018	2017	2016	2015 herzien *	2015	2014
Gegevens over het bezit							
Aantal verhuureenheden in exploitatie:							
Woningen/woongebouwen	799	801	781	781	729	729	731
Maatschappelijk vastgoed	6	6	5	5	5	5	6
Garages	46	44	44	44	44	44	43
Totaal	851	851	830	830	778	778	780
Veranderingen in bezit:							
Aantal opgeleverd	0	0	0	52	0	0	1
Aantal aangekocht	0	22	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	-4	-1	0	0	-2	-2	-5
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0	0	0
Overige mutaties	4	0	0	0	0	0	0
Kwaliteit in het woningbezit:							
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	554	538	862	695	582	582	424
Kosten planmatig onderhoud per woning	815	551	1.059	896	551	551	895
Totaal onderhoudskosten per woning	1.369	1.089	1.921	1.592	1.133	1.133	1.319
Het verhuren van woningen:							
Mutatiegraad (%)	7,40	6,70	7,50	7,30	6,40	6,40	5,40
Huurachterstanden in % van jaarhuur	0,87	0,55	0,31	0,28	0,38	0,38	0,36
Huurderving in % van jaarhuur	0,48	0,57	0,54	0,42	0,76	0,76	0,84
Financiële continuïteit:							
Interest Coverage Ratio (ICR) (1)	2,03	3,72	2,03	2,61	2,69		
Loan to value beleidswaarde (2)	0,24	0,33	0,36	0,33	0,39		
Dekkingsratio marktwaarde (3)	0,13	0,17	0,20	0,15	0,16		
Solvabiliteit beleidswaarde (4)	75,7	66,6	66,4	79,0	75,8	50,6	48,3
Liquiditeit	1,4	0,7	6,0	4,9	4,3	4,3	7,9
Rentabiliteit eigen vermogen (5)	9,8	17,4	0,9	17,4	1,0-	5,9	8,8
Rentabiliteit vreemd vermogen (6)	4,7	3,8	3,9	3,8	3,7	4,8	6,0
Rentabiliteit totaal vermogen (7)	9,1	15,0	1,5	15,0	0,1	4,8	6,0
Balans en winst- en verliesrekening:							
Eigen vermogen per woning	115.272	104.069	89.234	88.755	84.675	27.679	26.008
Huuropbrengst per woning	6.736	6.553	6.599	6.398	6.461		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.781	3.736	3.024	3.375	3.711		
Kapitaalslasten per woning	831	854	919	903	988	930	894
Waardemutaties per woning	9.071	15.308	1.133-	7.415	3.480-	1.587	1.069
Jaarresultaat per woning	10.942	17.062	479	9.718-	1.524-	1.622	2.278
Personeelsbezetting:							
Bezettingsgraad per 1.000 woningen	7,3	6,4	6,2	5,9	7,5	7,5	7,5

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

- (1) Kasstroom uit operationele activiteiten voor netto rente uitgaven / bruto rente uitgaven
(2) Nominale schuld/beleidswaarde (2017 bedrijfswaarde)
(3) nominale schuld/marktwaarde
(4) eigen vermogen obv beleidswaarde/balanstotaal obv beleidswaarde
(5) Resultaat voor belastingen / eigen vermogen
(6) Rente / (totaal vermogen -/- eigen vermogen)
(7) (Resultaat voor belastingen + rentelasten) / totaal vermogen

Balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	96.962	89.854
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.988	7.753
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	2	482
		104.952	98.089
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	118	78
		118	78
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	135	144
		135	144
Som der vaste activa		105.205	98.311
Vlottende activa			
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	38	29
Overlopende activa	4.2	-	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	-	-
		38	53
Liquide middelen	5		
Som der vlottende activa		1.107	3.101
		1.145	3.154
TOTAAL ACTIVA		106.350	101.465

PASSIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen	6		
Overige reserves	6.1	22.821	21.578
Herwaarderingsreserves	6.2	69.281	61.781
Totaal eigen vermogen		92.102	83.359
Voorzieningen	7		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	7.1	-	7
		-	7
Langlopende schulden	8		
Leningen overheid	8.1	540	540
Leningen kredietinstellingen	8.2	12.896	12.980
		13.436	13.520
Totaal lang vermogen		13.436	13.527
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	84	3.082
Schulden aan leveranciers	9.2	269	121
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	8	771
Overlopende passiva	9.4	451	605
Totaal kortlopende schulden		812	4.579
TOTAAL PASSIVA		106.350	101.465



“

Herman Eftink (80) maakte 40 dienstjaren vol bij Stork. “Ik heb er een fantastische tijd gehad. Was lid van de amateur operetteclub en heb m’n leven lang gezongen.” Al snel komen oude foto’s op tafel. Z’n lage, donkerbruine stem verraaft meteen zijn zangpartij. “Jaajaaa, ik was de bas, en reisde met het operettegezelschap overal naartoe. Ik heb zelfs op de planken gestaan met de beroemde bariton Henk Poort. Wat hadden we een plezier.” Ook na z’n pensionering bleef Herman als archivaris nog twee dagen per week verbonden aan Stork. “Daarna heb ik m’n hobby’s dichterbij huis gezocht. Ik ben een paar jaar actief geweest in de huurdersvereniging vanaf de oprichting in 2004. We spraken toen nog over dakisolatiemateriaal van wel 4 cm dik. Ha, ha,” lacht Herman. “Onlangs kregen we hier isolatiemateriaal op dak van 20 cm dik. Veranderingen gaan snel. Nu ben ik blij dat het voorjaar eraan komt en ik lekker de tuin weer in kan.”

”

Winst- en verliesrekening over 2019

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	10	5.382	5.249
Opbrengsten servicecontracten	11.1	192	177
Lasten servicecontracten	11.2	249	100
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	146	173
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	1.292	1.252
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	866	909
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.021	2.992
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	638	212
Toegerekende organisatiekosten	15	-10	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	15	-548	-113
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		80	81
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	-500	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	15.2	7.748	12.262
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.248	12.262
Opbrengsten overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		10	2
Nettoresultaat overige activiteiten	16	-10	-2
Overige organisatiekosten	20	590	141
Leefbaarheid	21	45	8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		664	684
Saldo financiële baten en lasten	22	-658	-684
Resultaat voor belastingen		9.046	14.500
Belastingen	23	-303	-833
Resultaat na belastingen		8.743	13.667

Kasstroomoverzicht 2019

(directe methode) (x € 1.000)

	2019	2018
Ontvangsten		
1.1 Huren	5.390	5.237
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.885	4.727
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	373	369
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	108	117
1.1.4 Parkeervoorzieningen	24	24
1.2 Vergoedingen	192	177
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	13	16
1.4 Renteontvangsten	6	-
	5.601	5.430
Uitgaven		
1.5 Personeelsuitgaven	433	368
1.5.1 Lonen en salarissen	312	275
1.5.2 Sociale lasten	71	50
1.5.3 Pensioenlasten	50	43
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.002	969
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	1.161	539
1.8 Rente-uitgaven	681	696
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	55
1.10 Verhuurdersheffing	616	610
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	2
1.12 Vennootschapsbelasting	993	300
	4.909	3.539
Kasstroom uit operationele activiteiten	692	1.891
MVA ingaande kasstroom		
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	638	212
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>	638	212

	2019	2018
MVA uitgaande kasstroom		
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	20	481
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	143	2.785
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	10	18
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
2.6 Investerings overige	69	69
Tussentelling uitgaande kasstroom	242	3.353
Kasstroom uit (des)investerings	396	-3.141
Financieringsactiviteiten uitgaand	500	
3.1 Aflossingen geborgde leningen	3.582	81
	3.082	81
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.082	-81
Mutatie geldmiddelen	-1.994	-1.331
Liquide middelen per 1 januari	3.101	4.432
Liquide middelen per 31 december	1.107	3.101

Grondslagen

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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 Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

Het KvK-nummer van Wonen Delden is 06032843

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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Wonen Delden is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens ('WNT'), de Woningwet, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. Met deze gewijzigde definities is rekening gehouden. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 eveneens rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van de verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

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'.

Wonen Delden beschikt per 31 december 2019 niet over financiële derivaten. In het treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer van Wonen Delden is opgenomen dat het aantrekken van nieuwe financiële derivaten, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, is uitgesloten. Ultimo boekjaar 2019 beschikt Wonen Delden niet over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.

Renterisico

Wonen Delden loopt renterisico over de rentedragende vorderingen. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken 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.

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.

Beschikbaarheidsrisico

In verband met overtollige liquide middelen was er in 2019 geen financieringsbehoefte binnen de administratieve DAEB-tak. Het borgingsplafond van het WSW is hierop afgestemd.

Tegenpartijrisico

Wonen Delden voldoet met betrekking tot het tegenpartijrisico ultimo boekjaar 2019 aan de gestelde eisen binnen het treasurystatuut.

DAEB en Niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB-tak bestaat uit activiteiten die niet ten dienste van het sociale domein staan. Hieronder valt de exploitatie van geliberaliseerde woningen en parkeerplaatsen.

De activa, verplichtingen, opbrengsten, kosten en kasstromen worden daar waar mogelijk, direct toegerekend aan de DAEB en/of niet-DAEB activiteiten. Voor de activa en passiva geldt dit voor het vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en leningen kredietinstellingen (en bijbehorende transitorische rente). Voor de kosten en opbrengsten geldt dit voor de huuropbrengsten, het verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille, de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille en lasten onderhoud.

DAEB-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 8 september 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Wonen Delden als DAEB-vastgoed classificeren. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB-portefeuille sinds die datum.

Indien een post niet direct is toe te rekenen dan wordt op basis van de verhouding huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB per jaar, de betreffende post verdeeld.

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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 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. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de 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. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen zonder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('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 doorexpluiten met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Met ingang van 2019 is bij het doorexploteerscenario de verouderingsopslag vervallen. Dit betekent dat het instandhoudingsonderhoud vanaf het 16e jaar niet meer 100% wordt verhoogd. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenari veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (bezit in Overijssel)	6,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (bezit in Gelderland)	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%

De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van vier kenmerken:

- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorgeenheid, studenteenheid (on)zelfstandig
- Bouwjaarklasse
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen
- Scenario (doorexpluiten, uitponden)

De genoemde onderhoudsbedragen betreft een woning van 60-80 m2, bouwjaar 1975-1990.

Type	Onderhoud		Beheerkosten
	doorexpl.	uitponden	
EGW	€ 1.362	€ 528	€ 447
MGW	€ 1.273	€ 472	€ 439
Studenteneenheid	€ 1.295	€ 533	€ 413
Zorgeenheid (extramuraal	€ 765		
	€ 1.316	€ 522	€ 405

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2020 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2019
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,09% van de WOZ waarde

Verhuurderheffing	2020	2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.
Tarief WOZ	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%
Inning obligo WSW	0,035%	0,033%	0,028%	0,021%	0,021%	

Huurstijging	2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
– zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
– onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving oninbaar				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%			

Parameters woongelegenheden	
Mutatiekans	
Mutatiekans 2015-2019 bij doorexpluiten	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2015 – 2019) met een minimum van 2%
Mutatiekans bij uitponden	idem aan doorexpluiten maar dan gebaseerd op het aantal woningen dat in exploitatie is.
Verkoopkosten	1,4% van de leegwaarde
Disconteringsvoet:	6,79% - 7,30%
Risicovrije rentevoet	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 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			
	BOG	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,60	€ 6,80	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,20	€ 11,40	€ 11,40
Marketing	14% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten van de markthuur	3,0%	2,0%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde-peildatum 1 januari 2018).	0,13%	0,13%	0,36%
Disconteringsvoet (Wonen Delden):	8,64% - 8,79%		
Risicovrije rentevoet	0,26%		
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%		

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

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 173 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 38 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2017.	0,24%
Disconteringsvoet:	6,62%
Risicovrije rentevoet	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 531 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 verkrijgingsprijs inclusief eventuele bijkomende kosten 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. Er wordt geen rekening gehouden met belastinglatenties over de herwaarderingsreserve. 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 herwaarderingsreserve op complexniveau kan niet negatief zijn. 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.

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen Delden. De netto contante waarde berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Wonen Delden. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Wonen Delden hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Wonen Delden hanteert hierbij een norm van € 1.844 per verhuureenheid, die gebaseerd is op de gemiddelde onderhoudsuitgaven van het vastgoed volgens de meerjarenplanning 2020 t/m 2034.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Wonen Delden gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 455,- per verhuureenheid.

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. Waardering tegen hogere marktwaarde is niet toegestaan. De bepalingen voor de marktwaarde zijn gelijk aan die van vastgoed in exploitatie.

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 (4,41%) 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. De opgenomen latentie kan tevens betrekking hebben op 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. 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.

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. De herwaarderingsreserve kan geen negatieve waarde hebben.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast in rechte 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.

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 (4,41%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

7.3 Pensioenverplichtingen

Wonen Delden is aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling van de SPW betreft een toegezegde pensioenregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Wonen Delden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van deze premies, heeft Wonen Delden geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling.

Wonen Delden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2019 volgens opgave van het fonds 113,2%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden verantwoord als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

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.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan is 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 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 "24. 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 "24. 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 "24. Toerekening baten en lasten".

15. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

16. 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.

17. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

18. 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 "24. Toerekening baten en lasten".

19. 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 "24. 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 "24. Toerekening baten en lasten".

20. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "24. Toerekening baten en lasten".

21. 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.

22. 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.

23. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare

kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 2019 en het fiscale resultaat 2019 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.

24. 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 2019

(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
Stand per 1 januari 2019			
Marktwaaarde 1 januari 2019	89.854	7.753	97.607
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen	143		143
Desinvesteringen	-548		-548
Aanpassing marktwaaarde	7.513	235	7.748
	7.108	235	7.343
Stand per 31 december 2019:			
Marktwaaarde 31 december 2019	96.962	7.988	104.950

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderungen € 69.281.000. Deze heeft voor € 67.021.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 2.260.000 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaaarde

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

De marktwaaardestijging over het boekjaar is een (modelmatige) schatting en daarmee zijn stijgingen boven 10%, alsmede verschillen met feitelijke marktomstandigheden niet ongebruikelijk c.q. mogelijk.

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	7496	1970 - 1979
Maatschappelijk onroerend goed		1980 - 1989
Parkeerplaats		1990 - 1999
Garagebox		2000 - 2009
		2010 - 2016

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde 1 januari 2019	89.854	7.753	97.607
Voorraadmutaties			
Aankoop	355		355
Verkoop	-556		-556
Overige voorraadmutaties	-13	9	-4
	-214	9	-205
Mutatie objectgegevens			
Contractuur en leegstand	431	29	460
Maximaal redelijke huur	23		23
WOZ waarde	1.595	133	1.728
Contractgegevens MOG	-63		-63
Mutatiekans	740	-5	735
Complexdefinitie en verkooprestricties	99	6	105
	2.825	163	2.988

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Methodische wijzigingen			
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	4.345	135	4.480
Minimale mutatiekans in eindwaarde	284	2	286
Vrijstelling verhuurderheffing	507		507
	5.136	137	5.273
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	16		16
Disconteringsvoet na validatie	-3.403	-173	-3.576
	-3.387	-173	-3.560
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Markthuur	219		219
Leegwaardestijging			
Splitsings- en verkoopkosten	-8	-1	-9
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-10	-4	-14
Beheerkosten	-99	-3	-102
Disconteringsvoet	3.530	201	3.731
	2.748	99	2.847
Marktwaarde 31 december 2019	96.962	7.988	104.950

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Wonen Delden is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hierna de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Delden en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

2019	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaaarde 31 december 2019	96.962	7.988	104.950
Beschikbaarheid	-15.063	-1.504	-16.567
Betaalbaarheid	-27.221	18	-27.203
Onderhoud	-8.536	-436	-8.972
Beheer	4.714	331	5.045
Beleidswaarde 31 december 2019	50.856	6.397	57.253

2018	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaaarde 31 december 2018	89.854	7.753	97.607
Beschikbaarheid	-15.882	-1.839	-17.721
Betaalbaarheid	-24.931	-1.436	-26.367
Onderhoud	-6.235	-261	-6.496
Beheer	3.043	263	3.306
Beleidswaarde 31 decemer 2018	45.849	4.480	50.329

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt:	2019	2018
Gemiddelde disconteringsvoet	6,64%	6,67%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 564	€ 517
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 1.844	€ 1.654
Gemiddelde beheerskosten per jaar	€ 455	€ 555

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

WOZ-waarde (peildatum 1-1-2018)

	2019	2018
WOZ-waarde DAEB	117.194	113.872
WOZ-waarde niet-DAEB	7.903	7.708
Totaal WOZ-waarde	125.097	121.580

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 2019</i>	
Verkrijgingsprijzen	482
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	0
Boekwaarde 1 januari 2019	482
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investerings	20
Overige waardeveranderingen*	-500
	-480
<i>Stand per 31 december 2019</i>	
Verkrijgingsprijzen	2
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde 31 december 2019	2

*) Dit betreft Noordwal 72, gereclassificeerd naar Vastgoed in exploitatie.

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 2019</i>	
Verkrijgingsprijzen	496
Cumulatieve waardeverminderingen	-418
Boekwaarde 1 januari 2019	78
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investerings	69
Afschrijvingen	-29
	40
<i>Stand per 31 december 2019</i>	
Verkrijgingsprijzen	565
Cumulatieve waardeverminderingen	-447
Boekwaarde 31 december 2019	118

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

	2019	2018
Stand per 1 januari	144	232
Mutatie	-9	-88
Stand per 31 december	135	144

De post latente belastingvordering betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen en is gevormd voor tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van langlopende geldleningen.

Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel

Het verrekenbaar tijdelijk verschil uit hoofde van het fiscaal afschrijvingspotentieel is niet tot waardering gebracht als gevolg van de onzekere WOZ-waarde ontwikkeling alsmede de omvang. Het waarderingsverschil is ca. € 604.000.

Waarderingsverschil uit hoofde van verkoop

Voor fiscale boekwinst uit verkopen is evenmin een belastinglatentie gevormd omdat realisatie pas ver de toekomst zal plaatsvinden door toepassing van de herinvesteringsreserve. Om die reden tendeert het bedrag van de belastinglatentie naar nihil.

Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie

De contante waarde van de latente belastingvordering tendeert over de gehele levensduur van het vastgoed per saldo, als gevolg van het doorexploiteerscenario, naar nihil. Het waarderingsverschil (bruto) bedraagt ca. € 4,3 mln. op balansdatum 31-12-2019.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

4.1 Huurdebiteuren

	2019	2018
Huurdebiteuren	37	26
Betalingsregelingen	10	3
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-9	0
	38	29

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,87% (2018: 0,55%).

4.2 Overlopende activa

	2019	2018
Te ontvangen rente	0	0
Overige	0	24
	0	24

De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	0	0

5. Liquide middelen

	2019	2018
Direct opvraagbaar:		
Kas	5	1
Bank, rekening-courant	401	550
Bank, spaarrekeningen	701	2.550
	1.107	3.101

PASSIVA

6. Eigen vermogen

Eigen vermogen

	2019	2018
Stand per 1 januari 2019	83.359	69.692
Resultaat boekjaar	8.743	13.667
Stand per 31 december 2019	92.102	83.359

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel voor een statutaire resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 8.743.000 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 2019. Het resultaat over 2018 is overeenkomstig het voorstel toegevoegd aan het eigen vermogen.

6.1 Overige reserve

Boekwaarde 1 januari 2019	21.578
Mutaties in het boekjaar:	
Resultaat boekjaar	8.743
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-7.500
	1.243
Boekwaarde 31 december 2019	22.821

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 2019	59.896	1.885	61.781
Mutaties in het boekjaar:			
Realisatie uit hoofde van verkoop	-493	0	-493
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	7.618	375	7.993
Afname uit hoofde van daling marktwaarde			0
	7.125	375	7.500
Boekwaarde 31 december 2019	67.021	2.260	69.281

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 verkrijgingsprijs. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van verkrijgingsprijs rekening gehouden met afschrijvingen.

Per 31 december 2019 is dus totaal € 69 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 62 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 47 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van

Wonen Delden. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingverplichting(en)

	2019	2018
Stand per 1 januari 2019	7	880
Mutaties boekjaar:		
Onttrekking boekjaar	7	873
Dotatie boekjaar	0	0
	7	873
Stand per 31 december 2019	0	7

De opgenomen latentie in 2018 heeft betrekking op complexen bestemd voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening.

8. Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2019	Aflossings-verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	540	0	540	540
Leningen kredietinstellingen	12.980	84	12.896	8.562
	13.520	84	13.436	9.102

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 hypotheccair bezwaard.

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 4,41% (2018: 4,11%)

8.1 Leningen overheid

	2019	2018
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	540	540
Bij: nieuwe leningen	0	0
	540	540
Af: aflossingen	0	0
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	540	540
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	0	0
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	540	540

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2019 € 607.000 (2018: € 562.000).

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

8.2 Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	16.062	16.143
Bij: nieuwe leningen	500	0
	16.562	16.143
Af: aflossingen	-3.582	-81
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	12.980	16.062
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	84	3.082
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	12.896	12.980

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2019 € 18.426.000 (2018: € 20.560.000).

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

9 Kortlopende schulden

	2019	2018
Schulden aan kredietinstellingen	84	3.082
Schulden aan leveranciers	269	121
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	771
Overlopende passiva	445	605
	806	4.579

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

	2019	2018
Crediteuren	269	121

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Te betalen sociale lasten en loonheffing	-1	14
Omzetbelasting	0	56
Te betalen vennootschapsbelasting	9	701
	8	771

9.4 Overlopende passiva

	2019	2018
Transitorische rente leningen	326	343
Vooruit ontvangen huur	36	19
Te betalen administratieve ondersteuning	25	9
Reservering accountantskosten	25	16
Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
Af te rekenen kosten	23	100
Overige	9	111
Eindtotaal	451	605

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 € 520.531. 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 2018 € 126,0 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.

Huurovereenkomst Langestraat 61b

Per 1 december 2018 wordt van Theldenhof B.V. kantoorruimte gehuurd t.b.v. de werkorganisatie van Wonen Delden. Het huurcontract heeft een looptijd van 5 jaar. De verschuldigde huurprijs is € 38.000 op jaarbasis; de huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer. De bijkomende kosten bedragen circa € 5.000,- per jaar.

Toelichting op de onderscheiden posten winst- en verliesrekening 2019

(bedragen x € 1.000)

Saneringsheffing

Volgens de leidraad economische parameters welke het WSW en de Autoriteit woningcorporaties hebben opgesteld voor de dPi 2019 dienen de corporaties voor de jaren 2020 tot en met 2024 rekening te houden met het opleggen van een saneringsheffing ter grootte van 1% (€ 54.000) van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak van de toegelaten instellingen. Voor de jaren na 2024 hoeven corporaties hiervoor geen bedrag op te nemen in de prognoses ter bepaling van de beleidswaarde. Over 2019 is geen heffing verschuldigd.

Vennootschapsbelasting

Hoewel Wonen Delden van mening is dat het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening toepasbaar is, heeft zij uit een oogpunt van voorzichtigheid de in eerdere jaren gevormde fiscale onderhoudsvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 teruggenomen. Tegelijk heeft Wonen Delden om die reden tegen de aansluitend ontvangen aanslag vennootschapsbelasting 2018 bezwaar aangetekend. Vanwege de sterk onzekere uitkomst van dit traject is geen actiefpost opgenomen. Het bezwaar betreft een aftrekpost van circa € 0,9 miljoen.

Gebeurtenissen na balansdatum

In december 2019 heeft in China de uitbraak van het coronavirus plaatsgevonden. Aan het einde van 2019 waren de wereldwijde verspreiding van dit virus en daarbij horende gevolgen en overheidsmaatregelen nog niet aan de orde of naar allerwaarschijnlijkheid niet van invloed op de activiteiten van woningcorporaties. De uitbraak van het coronavirus in Nederland, in het eerste kwartaal van 2020, wordt dan ook aangemerkt als een gebeurtenis na balansdatum zonder invloed op de cijfers per balansdatum. Ook is geen sprake van invloed op het vastgoed per balansdatum.

Wonen Delden is zich er van bewust dat de landelijke maatregelen welke zijn genomen tegen het coronavirus een behoorlijke impact hebben. Zo kunnen huurders welke hun baan verliezen of hun bedrijf moeten sluiten geen of tijdelijk een lager inkomen hebben. Wonen Delden roept haar huurders die door de coronacrisis moeite hebben om de betalingsverplichtingen na te komen dan ook op om contact op te nemen. In overleg wordt er gekeken welke mogelijkheden er zijn om een eventuele betalingsachterstand zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Bij onderhoudswerkzaamheden aan de woningen zullen de uitvoerende bedrijven de door de overheid opgelegde regels in acht moeten nemen. Onderhoudswerkzaamheden in de woning zullen enkel in die gevallen waarin dat strikt noodzakelijk is kunnen plaatsvinden. Hiernaast brengen de continuïteit van de bedrijven die worden ingeschakeld en de leveringen van materialen de nodige onzekerheden met zich mee. De verwachting is dan ook dat de voor 2020 geplande onderhoudswerkzaamheden slechts ten dele zullen worden uitgevoerd.

"Samengevat komen wij tot de conclusie dat de inkomsten uit huuropbrengsten in 2020 slechts in beperkte mate achter zullen blijven bij de in 2019 vastgestelde begroting. Doordat niet alle voor 2020 geplande onderhoudswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, zullen de uitgaven aan onderhoud aanzienlijk lager zijn dan begroot. Van nieuwbouw was en is in 2020 geen sprake. Wel zullen om aan de door de overheid opgelegde maatregelen te kunnen voldoen de algemene bedrijfskosten licht stijgen. "

Op basis van voorgaande analyse op hoofdlijnen komen wij tot de conclusie dat er niet aan wordt getwijfeld dat de financiële continuïteit van Wonen Delden in 2020 onder druk komt te staan als gevolg van de uitbraak van het coronavirus. Wonen Delden verwacht dat er gelet op haar financiële positie geen externe steun nodig zal zijn.

10. Huuropbrengsten

10. Huuropbrengsten	2019	2018
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.902	4.768
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	108	117
	5.010	4.885
Af: huurderiving wegens leegstand	-25	-29
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	4.985	4.856
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	374	370
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	24	24
	398	394
Af: huurderiving wegens leegstand	-1	-1
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	397	393
Totaal huuropbrengsten	5.382	5.249

11.1 Opbrengsten servicecontracten

11.1 Opbrengsten servicecontracten	2019	2018
Opbrengsten servicecontracten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	160	146
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	13	15
	173	161
Af: huurderiving wegens leegstand	-6	-10
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	167	151
Opbrengsten servicecontracten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	25	26
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	25	26
Af: huurderiving wegens leegstand	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	25	26
Totaal opbrengst servicecontracten	192	177

11.2 Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten

2019	2018
249	100

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten

Toegerekende overige organisatiekosten

Toegerekende afschrijvingen

Af: inschrijfgelden

Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

2019	2018
111	104
40	80
8	5
-13	-16
146	173

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)

Onderhoudsuitgaven (cyclisch)

Toegerekende personeelskosten

Toegerekende overige organisatiekosten

Toegerekende afschrijvingen

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

2019	2018
443	431
651	441
133	210
55	160
10	10
1.292	1.252

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie

Lasten onderhoudsactiviteiten niet DAEB-vastgoed in exploitatie

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

1.260	1.114
32	24
1.292	1.138

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

Klachtenonderhoud

Mutatieonderhoud

Planmatig- en groot onderhoud

Service abonnement

Totaal onderhoudslasten

299	242
131	43
646	438
1	21
1.077	744

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

Klachtenonderhoud

Mutatieonderhoud

Planmatig- en groot onderhoud

Service abonnement

Totaal onderhoudslasten

2019	2018
9	7
1	3
6	3
1	1
17	14

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

OZB

Verhuurdersheffing

Saneringsheffing

Verzekeringen

Toegerekende personeelskosten

Toegerekende overige organisatiekosten

Toegerekende afschrijvingen

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit

2019	2018
199	196
616	610
0	55
29	16
16	6
5	26
1	0
866	909

15. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

DAEB vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit

Af: boekwaarde

Af: toegerekende organisatiekosten

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit

DAEB vastgoed in exploitatie

2019	2018
638	212
-548	-113
-10	-18
80	81

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit

Af: boekwaarde

Af: toegerekende organisatiekosten

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit

niet-DAEB vastgoed in exploitatie

2019	2018
0	0
0	0
0	0
0	0

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Afboeking i.v.m. reclassificatie	-500	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-500	0

De reclassificatie betreft Noordwal 72. Dit vastgoed is in 2019 opgenomen onder vastgoed in exploitatie. Rekening houdend met de marktwaarde is per saldo € 150.000,- ten laste van het resultaat 2019 gebracht.

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	7.513	11.191
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB vastgoed in exploitatie	7.513	11.191
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	235	1.071
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB		
vastgoed in exploitatie	235	1.071

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op vastgoed in exploitatie.

16. Nettoresultaat overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	10	2
Totaal overige activiteiten	10	2

17. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2019	2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	29	17
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	29	17

18. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten (toegerekende lasten)

	2019	2018
Lonen en salarissen	312	275
Personeel derden	125	11
Sociale lasten	54	44
Bijdrage PAWW	1	0
Arbeidsongeschiktheidsverzekering	1	0
Pensioenlasten	50	43
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	543	373
Het aantal werkzame medewerkers (in fte) bedraagt:		
Directie	1,00	1,00
Woondiensten/balie	1,11	0,67
Financiën	1,10	0,83
Technisch	1,37	1,38
Secretariaat	0,22	-
Gebouwbeheer	1,00	1,00
Invalkracht	-	0,22
	5,80	5,10

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt 110,3% ultimo 2019 (2018: 113,4%).

19. Overige organisatiekosten (toegerekende lasten)

	2019	2018
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	36	2
Huisvestingskosten	34	23
Bestuurs- en toezichtskosten	36	64
Algemene kosten	312	238
	418	327
Heffingen:		
Verzekeringen	29	15
Contributies	11	13
Overige heffingen	0	5
	40	33
Totaal overige organisatiekosten	458	360

20. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	274	48
Toegerekende overige organisatiekosten	307	91
Toegerekende afschrijvingen	9	2
	590	141

De toename van de overige organisatiekosten in 2019 t.o.v. 2018 met € 449.000,- wordt veroorzaakt door (x € 1.000,-):

- gewijzigde toerekening kosten directeur-bestuurder	100
- gewijzigde toerekening kosten accountant	85
- kosten inhuur	102
- advieskosten (m.n. SVB)	149
- overig	13
	449

21. Leefbaarheid

	2019	2018
Kosten leefbaarheid	23	2
Toegerekende personeelskosten	16	3
Toegerekende overige organisatiekosten	5	3
Toegerekende afschrijvingen	1	
	45	8

Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:

2019	Mazars
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	58
Andere controleopdrachten	0
Fiscale adviesdiensten	0
Andere niet-controlediensten	0
	58

2018	Mazars
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	75
Andere controleopdrachten	0
Fiscale adviesdiensten	0
Andere niet-controlediensten	0
	75

Het vermelde honorarium is incl. BTW. Het betreft alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren bestaande uit honorarium en meerwerk, toegekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening van toepassing is.

22. Financiële baten en lasten

	2019	2018
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:		
Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	6	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	0

Rentelasten en soortgelijke kosten:

	2019	2018
Rentelast belastingdienst	0	0
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	664	684
Totaal rentelasten en soortgelijke opbrengsten	664	684

23. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Mutatie actieve belastinglatentie	9	88
Mutatie passieve belastinglatentie	-7	-873
VPB voorgaande jaren	-80	245
VPB huidig jaar	381	1.373
	303	833

Fiscale positie jaarrekening 2019

Verloop overzicht resultaat 2019

	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	9.046	14.500
Fiscale correcties	-3	
Bij: vrijval fiscale onderhoudsvoorziening		3.519
Bij: toegerekende financieringskosten		1
Bij: toegerekende algemene kosten		2
Bij: overige waardeveranderingen	500	
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	-7.248	-12.262
Af: fiscaal lager resultaat verkopen	109	-32
Af: fiscaal afschrijving op activa in exploitatie	-75	-98
Af: vrijval (dis)agio leningenportefeuille	-43	-43
	-7.260	-8.913

	2019	2018
Extra comptabele correcties		
Bij: saneringsheffing	0	55
Af: dotatie herinvesteringsreserve	-189	-64
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16	-16
	-205	-25
Belastbaar bedrag	1.581	5.562

De effectieve belastingdruk bedraagt 3,7% in 2019.

Bij de bepaling van de acute belasting is rekening gehouden met een tarief van 25% vanaf € 200.000,- en 19% over het bedrag tot € 200.000,-



Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB

Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2019 DAEB	31-12-2019 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	96.962	-	-	96.962
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	7.988	-	7.988
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2	-	-	2
	96.964	7.988	-	104.952
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	109	9	-	118
	109	9	-	118
Financiële vaste activa				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	6.115	-	6.115	-
Interne lening	2.320	-	2.320	-
Latente belastingvordering(en)	125	10	-	135
	8.560	10	8.435	135
Som der vaste activa	105.634	8.007	8.435	105.205
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	35	3	-	38
Overlopende activa	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
	35	3	-	38
Liquide middelen	655	452	-	1.107
Som der vlottende activa	690	455	-	1.145
TOTAAL ACTIVA	106.324	8.461	8.435	106.350

PASSIVA	31-12-2019 DAEB	31-12-2019 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Overige reserves	25.081	3.855	6.115	22.821
Herwaarderingsreserves	67.021	2.260	-	69.281
Totaal eigen vermogen	92.102	6.115	6.115	92.102
Vorzieningen				
Voorziening latente belastingverplichting(en)	-	-	-	-
	-	-	-	-
Langlopende schulden				
Interne lening	-	2.320	2.320	-
Leningen overheid	540	-	-	540
Leningen kredietinstellingen	12.896	-	-	12.896
	13.436	2.320	2.320	13.436
Totaal lang vermogen	13.436	2.320	2.320	13.436
Vlottende passiva				
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	84	-	-	84
Schulden aan leveranciers	253	16	-	269
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	1	-	8
Overlopende passiva	442	9	-	451
Totaal kortlopende schulden	786	26	-	812
TOTAAL PASSIVA	106.324	8.461	8.435	106.350

Winst- en verliesrekening over 2019

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	4.985	397	-	5.382
Opbrengsten servicecontracten	167	25	-	192
Lasten servicecontracten	217	32	-	249
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	135	11	-	146
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.260	32	-	1.292
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	848	18	-	866
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.692	329	-	3.021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	638	-	-	638
Toegerekende organisatiekosten	10	-	-	10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	548	-	-	548
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	80	-	-	80
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-500	-	-	-500
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	7.513	235	-	7.748
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.013	235	-	7.248
Opbrengsten overige activiteiten	-	-	-	-
Kosten overige activiteiten	10	-	-	10
Nettoresultaat overige activiteiten	-10	-	-	-10
Overige organisatiekosten	546	44	-	590
Leefbaarheid	45	-	-	45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	0	-	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	664	-	-	664
Rente interne lening	58	-58	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-601	-57	-	-658
Resultaat voor belastingen	8.583	463	-	9.046
Belastingen	-281	-22	-	-303
resultaat niet-DAEB	440	-	440	-
Resultaat na belastingen	8.743	440	440	8.743

Kasstroomoverzicht 2019

(directe methode) (x € 1.000)

	2019	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten					
1.1 Huren	5.390	4.993	397	-	5.390
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.885	4.885	-	-	4.885
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	373	-	373	-	373
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	108	108	-	-	108
1.1.4 Parkeervoorzieningen	24	-	24	-	24
1.2 Vergoedingen	192	167	25	-	192
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	13	12	1	-	13
1.4 Renteontvangsten	6	64	0	-58	6
	5.601	5.236	423	-58	5.601
Uitgaven					
1.5 Personeelsuitgaven	433	403	30	-	433
1.5.1 Lonen en salarissen	312	290	22	-	312
1.5.2 Sociale lasten	71	66	5	-	71
1.5.3 Pensioenlasten	50	46	4	-	50
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.002	992	10	-	1.002
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	1.161	1.076	85	-	1.161
1.8 Rente-uitgaven	681	681	58	-58	681
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	-	-	-	-
1.10 Verhuurdersheffing	616	616	-	-	616
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	23	-	-	23
1.12 Vennootschapsbelasting	993	906	87	-	993
	4.909	4.696	271	-58	4.909
Kasstroom uit operationele activiteiten	692	539	153	-	692
MVA ingaande kasstroom					
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	638	638	-	-	638
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	638	638	-	-	638

MVA uitgaande kasstroom

2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	20	20	-	-	20
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	-	-	-	-
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	143	143	-	-	143
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	-	-	-	-
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	10	10	-	-	10
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	-	-	-	-
2.6 investeringen overige	69	64	5	-	69
Tussentelling uitgaande kasstroom	242	237	5	-	242

Kasstroom uit (des)investeringen

Financieringsactiviteiten

Aflossing interne lening		193	-193	-	-
3.1 Nieuwe te borgen leningen	500	500			500
3.2 Aflossingen geborgde leningen	3.582	3.582	-	-	3.582
	3.082	2.889	193	-	3.082
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.082	-2.889	-193	-	-3.082
Mutatie geldmiddelen	-1.994	-1.948	-46	-	-1.994
Wijziging kortgeldmutaties	0	-	-	-	-
Liquide middelen per 1 januari	3.101	2.603	498		3.101
Liquide middelen per 31 december	1.107	655	452	-	1.107

WNT-verantwoording 2019 Stichting Wonen Delden

De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Delden. Het voor Stichting Wonen Delden toepasselijke bezoldigings-maximum is in 2019 € 102.000 op basis van klasse B, sector Woningcorporaties.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 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.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	D. van Zalk
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01-01 / 31-12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.162
Beloningen betaalbaar op termijn	16.833
Bezoldiging	101.995
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	102.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2018	
bedragen x € 1	H.M. Manrho
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01-01 / 31-12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100.329
Beloningen betaalbaar op termijn	16.682
Bezoldiging	117.011
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	98.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019				
bedragen x € 1	H. Zwiers	E.Y. Prent	J.H.B. Averdijk	H.J. Muller
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]
Bezoldiging				
Bezoldiging	5.000	4.000	4.000	4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200	10.200
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018				
bedragen x € 1	H. Zwiers	E.Y. Prent	J.H.B. Averdijk	H.J. Muller
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]
Bezoldiging				
Bezoldiging	5.000	4.000	4.000	4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800	9.800

2. *Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	H.M. Manrho
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	13.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	13.000
Waarvan betaald in 2019	13.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

3. *Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Vaststelling van het jaarverslag en de overige verantwoordingsgegevens

Het Bestuur van Wonen Delden heeft het jaarverslag 2019 en de overige verantwoordingsgegevens 2019 op 23 juni 2020 opgemaakt 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, 23 juni 2020

Het Bestuur,

w.g.

De heer D. van Zalk

Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgemaakte jaarverslag 2019 en jaarrekening 2019, na kennisname van de bevindingen van Mazars Accountants N.V. voor jaarrekening controles op 23 juni 2020 vast te stellen.

Delden, 23 juni 2020

Raad van Commissarissen,

de heer H.J. Muller
w.g.

de heer H. Kuipers
w.g.

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

Overige gegevens

Statutaire bestemming resultaat
In de statuten van Stichting Wonen Delden zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Mazars Accountants N.V. heeft de jaarrekening 2019 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring, zoals hierna opgenomen.

