

Jaarverslag 2013

Inhoud

I Bestuursverslag

1	Voorwoord	2
2	Externe relaties	4
3	Interne organisatie	8

II Volkshuisvestingsverslag

0	Algemeen	12
1	Ontwikkelingen in de voorraad	13
2	Het bij voorrang huisvesten van de doelgroep	22
3	De leefbaarheid van de woonomgeving	27
4	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	30
5	Wonen en zorg	32
6	Het waarborgen van de financiële continuïteit	34
7	Bestuursverklaring	41

III Verslag Raad van Commissarissen 42

IV Kengetallen 44

V Jaarrekening 2013

Balans per 31 december 2013	46
Winst-en verliesrekening over het boekjaar 2013	47
Kasstroomoverzicht	48
Grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling	49
Toelichting op de balans per 31 december 2013	57
Toelichting op de winst-en verliesrekening over het boekjaar 2013	66

VI Overige gegevens

Toerekening jaarresultaat	72
Ondertekening door bestuurder en RvC	72
Controleverslag	73

I. BESTUURSVERSLAG

1. Voorwoord

Wonen Delden staat er goed voor. De volkshuisvesting kent momenteel turbulente tijden. Het speelveld van de corporaties wordt verkleind en de corporaties moeten zich richten op de kernactiviteiten. De oorzaken zijn algemeen bekend. Door onregelmatigheden in de sector, zoals bij Vestia, heeft het imago van de corporaties een ernstige klap gekregen. Er zijn in 2013 allerlei regelingen voorbereid om de sector te herijken.

Hieronder benoem ik de zaken die consequenties hebben voor de corporaties:

- Woonakkoord: Verhuurdersheffing is een feit. Op termijn gaat dat Wonen Delden € 700.000 op jaarbasis kosten.
- Herziening Woningwet: De behandeling van de Novelle bij de Herzieningswet staat voor 2014 op stapel en zal de wettelijke basis geven om de activiteiten van de corporaties te beperken tot de kerntaken en zal duidelijkheid geven over de splitsing van de sociale activiteiten en de vrije sector: administratieve of juridische splitsing tussen de DAEB en niet-DAEB.
- Parlementaire enquête: In juni 2014 worden de openbare verhoren gehouden en het eindrapport verschijnt eind 2014.
- Scheiden van Wonen en Zorg: Door deze maatregel zal het verzorgingshuis de Wieken geëxtramuraliseerd worden. Dat betekent 80 extra huurwoningen op de markt. Daarnaast blijven ouderen langer in hun eigen huis wonen, met de nodige extra zorgvraag. Zij vragen in de toekomst meer van de corporatie.

En verder:

- Rijksbegroting 2014: Laag BTW-tarief op arbeidskosten voor renovatie en onderhoud, aanpassing woningwaarderingstelsel
- Warmtewet: Blokverwarming in de Jan Lucaskamp. Wonen Delden wordt hier energieleverancier en zal als zodanig de contracten moeten aanpassen.

Uit de begroting 2014 en de meerjarenbegroting blijkt dat geen investeringen hoeven te worden geschrapt omdat de corporatie de zaken op orde heeft. Wij blijven investeren in de bestaande voorraad en verrichten nieuwbouw voor de doelgroepen ouderen en verstandelijk beperkten. Financieel staat Wonen Delden er goed voor. Door de verhuurdersheffing komen de jaarresultaten wel onder druk te staan. Maar de cijfers blijven aan de goed kant van de streep.

Het jaar 2013 is voor Wonen Delden ook het jaar waarin het ondernemingsplan meer vorm kreeg. Mede ingegeven door alle ontwikkelingen in onze sector en door de crisis is het noodzakelijk in te spelen op die ontwikkelingen. Er zijn 4 bouwstenen benoemd die leidend worden in het toekomstige beleid. Het zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, energie-kwaliteit en leefbaarheid. Deze thema's zijn besproken met de belanghouders, zoals huurders(vereniging), gemeente en zorginstellingen.

In 2013 is veel geïnvesteerd in grootonderhoud. Het project van 93 woningen in de Vogelbuurt is in 2013 nagenoeg gerealiseerd. Dit plan is in 2013 voorbereid en uitgevoerd om optimaal gebruik te maken van het BTW-voordeel dat is uitgevaardigd om de bouw een stimulans te geven in deze economisch slechte tijden. Door de werkzaamheden die veel energiebesparende onderdelen bevatten is de doelstelling om in 2018 een gemiddeld B-label voor het gehele woningbestand te hebben, al bijna in 2014 bereikt. Daarmee is Wonen

Delden een van de koplopers op gebied van energiebesparing. Door de uitvoering van deze werkzaamheden is de betaalbaarheid van woningen verbeterd.

Ik wil hierbij de medewerkers van Wonen Delden en de Stadshagen bedanken voor hun inzet.

Henny Manrho,
directeur-bestuurder



Foto: Stadshagen in vogelvlucht

2. Externe relaties

Ministerie: Oordeelsbrief 2013



Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft jaarlijks een oordeel over de financiële positie en de rechtmatigheid van de corporatie. Daarbij laat ze zich adviseren door de toezichthouder het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) op basis van de ingediende Verantwoordingsinformatie (dVi). In haar oordeelsbrief over het verslagjaar 2012 worden geen opmerkingen gemaakt over in het verleden geconstateerde onrechtmatigheden. De toewijzingen van woningen tot een huurprijs van € 664,66 aan huurders met een inkomen tot € 34.085 voldoet over 2012 aan de wettelijke eis van tenminste 90%. De oordeelsbrief van het Ministerie is op de website van het CFV geplaatst.



CFV: Beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting 2012

Toezichtsbrief: Aan de hand van de ingediende prognosecijfers 2013-2017 en de dVi 2012 heeft CFV onderzoek gedaan. Op zes toezichtsterreinen verricht het CFV dit bureauonderzoek. Het onderzoek leidde in 2013 niet tot opmerkingen of nader onderzoek.



WSW: Beoordeling

Stichting Wonen Delden is deelnemer van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Wonen Delden heeft daar de status van financieel gezonde corporatie. Dit betekent dat Wonen Delden voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid en dat Wonen Delden gebruik kan maken van de faciliteiten van het Waarborgfonds. Het faciliteringsvolume heeft het WSW aan de hand van de geactualiseerde kasstroomoverzichten per 12 maart 2012 bepaald op € 6.158.000,--. De aanwezige liquide middelen van €5.000.000 dienen volgens het WSW worden ingezet voor financiering en worden in mindering gebracht op het faciliteringsvolume. In 2014 heeft Wonen Delden nog geen aanvullende leningen nodig.



Aedes

Wonen Delden maakte in 2013 regelmatig gebruik van de bijeenkomsten en diensten die Aedes aanbood. Wonen Delden heeft enkele bijeenkomsten bezocht, waar met name kleine corporaties worden uitgenodigd en daar hun mening kenbaar gemaakt over de actuele ontwikkelingen. De directeur-bestuurder bezocht o.a. ook de jaarvergadering en de jubileumbijeenkomst van 100 jaar Aedes.



Regionale samenwerking

In de regio Twente maakt Stichting Wonen Delden deel uit van de “vereniging WoON”. Deze vereniging is een initiatief van de gezamenlijke 17 corporaties in Twente en heeft als doel waar dat mogelijk is, samen te werken en onderling informatie uit te wisselen. De directeur-bestuurder van Wonen Delden is sinds maart 2013 bestuurslid van de vereniging en sinds 1 januari 2009 voorzitter van de werkgroep Energie&Innovatie van de vereniging WoON. Wonen Delden vindt het platform WoON een prima initiatief om te komen tot meer kennisuitwisseling en samenwerking. Eind 2013 is in de ledenvergadering van WoON het nieuwe werkplan

2014 -2018 aangenomen. Hierin worden 6 verschillende thema's beschreven waar de Twentse corporaties werk van gaan maken. De thema's zijn:

- Regionale woningmarkt en Routekaart
- (Z)Onderdak en preventief schuldenbeheer
- Governance en legitimatie
- Duurzaamheid en betaalbaarheid/woonlasten
- Wonen en zorg
- Bedrijfsvoering

Op de website van Woon Twente (www.woontwente.nl) staan de werkplannen nader uitgewerkt.

Er worden gezamenlijk acties ondernomen om een vuist te maken naar de politiek over de invoering van de Verhuurdersheffing. Op 16 januari 2013 is daarover met alle Twentse stakeholders een symposium gehouden.



Prestatieafspraken met de Gemeente Hof van Twente

Met de gemeente Hof van Twente zijn prestatieafspraken gemaakt. Na een voorbereidingstijd van ruim twee jaar zijn de nieuwe prestatieafspraken op 19 december 2012 ondertekend. De prestatieafspraken hebben een looptijd tot 2015 en betreffen onder meer:

- Actualisatie woningmarktonderzoek;
- Actualisatie Woonvisie en organiseren stakeholdersbijeenkomst in vorm van Woonconferentie;
- Afstemmen uitvoeringsprogramma's corporatie en gemeente;
- Afstemmen toewijzing nieuwbouwkooptoningen;
- Informeren over huurbeleid;
- Jaarlijks vaststellen overzicht voor nieuwbouwprojecten;
- Stimuleringsmaatregelen voor starters;
- Taakstelling statushouders;
- Beleid m.b.t dak- en thuislozen en huisuitzettingen;
- Aanpak hennepeteelt;
- Investerings op gebied Wonen, Welzijn en Zorg;
- Doelgroepenbeleid en grondbeleid;

Met de gemeente vindt periodiek ambtelijk overleg plaats. Daarin worden vooral de lopende zaken besproken, zoals taakstelling huisvesting asielzoekers en statushouders, afstemming werkzaamheden, uitzettingsbeleid, afstemming woningtoewijzingsystematiek, enz. Jaarlijks wordt er overleg gevoerd tussen de wethouder en de bestuurders van de corporaties. In 2013 heeft Wonen Delden samen met de gemeente een woonconferentie georganiseerd die in het teken stond van "Scheiden van Wonen en Zorg". Alle belanghouders waren hierbij uitgenodigd. De bijeenkomst werd gehouden in de Stadshagen en werd zeer goed bezocht.



Samenwerking met andere corporaties

In de gemeente Hof van Twente zijn naast Wonen Delden nog 2 woningcorporaties werkzaam:

Viverion en Bouwvereniging Ambt Delden. De verstandhouding met deze corporaties is goed en het overleg vindt in een prettige sfeer plaats. Gezamenlijk overleg heeft onder andere plaats gevonden op het gebied van taakstelling en opvang statushouders en asielzoekers en afstemming onderwerpen prestatieafspraken. Er zijn twee overlegstructuren: ambtelijk en bestuurlijk.

De woonconsulente van Wonen Delden neemt deel aan periodiek overleg met de collega's in Lochem, Rijssen-Holten, Hellendoorn, Wierden en Hof van Twente over zaken met betrekking tot woondiensten. De projectleider vastgoed Ronald Schotsman neemt deel aan het regionale overleg van managers vastgoed en beheer.

Woonbeheer Borne

Wonen Delden heeft afspraken gemaakt met Woonbeheer Borne met betrekking tot administratieve ondersteuning. Voor de opstelling van de jaarrekening, de periodieke rapportages en de begroting hebben we werkafspraken en een planning gemaakt. Met betrekking tot het primaire systeem van de softwareleverancier SG hebben Woonbeheer Borne en Wonen Delden een gezamenlijk contract. De kosten van de licenties en onderhoud worden op basis van vhe's verdeeld. De server waarop de geautomatiseerde primaire processen lopen is bij Woonbeheer Borne ondergebracht. De kantoorautomatisering draait bij Wonen Delden in eigen beheer. De samenwerkingsovereenkomst tussen Wonen Delden en Woonbeheer Borne loopt tot januari 2015. In november 2013 is het voornemen van Welbions en Woonbeheer Borne aan ons kenbaar gemaakt om onderling meer samen te werken of te gaan fuseren. Het bestuur gaat in 2014 de consequenties voor Wonen Delden in beeld brengen.



Klachtencommissie

Wonen Delden is lid van de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. Deze klachtencommissie behandelt de klachten van inmiddels 14 corporaties en 2 bijzondere leden. Deze samenwerking biedt niet alleen praktische voordelen, maar draagt ook bij aan de gewenste onafhankelijkheid en deskundigheid. De klachtencommissie heeft zowel in 2013 als in de voorgaande jaren geen klacht van Wonen Delden in behandeling hoeven te nemen.

Deelnemingen

Er zijn geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a van de BBSH.

3. Interne organisatie

Toelating en inschrijving

Naam : Stichting Wonen Delden
Adres : Langestraat 61b
Plaats : 7491 AB Delden

Postadres : Postbus 105
7490 AC Delden

Telefoonnummer : 074-376 64 64
Faxnummer : 074-376 46 17
E-mail : info@wonendelden.nl
Website : www.wonendelden.nl

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

Wonen Delden is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor de Veluwe en Twente te Enschede in het Handelsregister d.d. 30-12-2005 onder nr. 06032843. De statuten zijn laatst gewijzigd op 16 december 2005.

Relatie met andere rechtspersonen

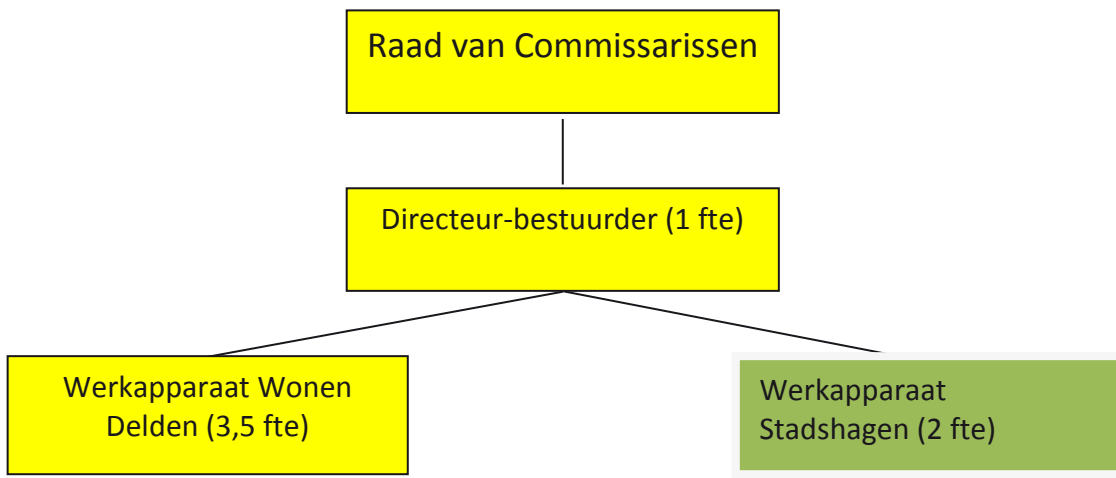
Lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties
Lid SPW pensioenfonds woningcorporaties
Lid Arbo-dienst Generalii
Lid MKW, vereniging van Midden en Kleine Woningcorporaties
Lid Regionale Klachtencommissie Twente e.o.
Lid vereniging WoON
Lid van VTW (vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties)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

Het lidmaatschap aan Woningborg nv (GIW-garanties) is in 2013 beëindigd.

Structuur

Op 9 juni 2004 is bij notariële akte Stichting Wonen Delden ontstaan uit de omzetting van vereniging (woningbouwvereniging Stad Delden) naar stichting. Op 16 december 2005 is de bestuursstructuur van de stichting gewijzigd. De structuur van de stichting is in onderstaand organigram weergegeven.

Organisatieschema



Bestuur

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

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

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

Nevenfuncties:

- WoON: vanaf 20 maart 2013 bestuurslid van de vereniging WoON.
- WoON: Vanaf 1 januari 2009 voorzitter van de werkgroep Energie en Innovatie van de vereniging WoON.
- Sv Bon Boys Haaksbergen: Vanaf januari 2010 voorzitter van de stichting Exploitatie Sportpark de Greune in Haaksbergen.

De nevenfuncties hebben de instemming van de Raad van Commissarissen.

Raad van Commissarissen

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

Werkorganisatie

Op 31 december 2013 zijn 8 medewerkers in vaste dienst, waarvan 3 fulltime en 5 parttime. Het totale aantal formatieplaatsen op basis van 36 uur per week bedraagt 4,78. Een stijging van twee formatieplaatsen ontstaat door de aanstelling van de nieuwe medewerkers van de Stadshagen.

Bestuur:

Directeur-bestuurder H.M. Manrho (m)	<u>1,0 fte</u>
--------------------------------------	----------------

Werkapparaat Wonen Delden:

Projectleider vastgoed R. Schotsman (m)	1,0 fte
Medewerker financiële administratie J.H.J. Naafs-Ankersmid (v)	0,72 fte
Woonconsulent M.G.J. Benning-Kok (v)	0,78 fte
Medewerker Vastgoed B. Rikkerink (m) t/m 1 maart 2014	<u>1,0 fte</u>

Subtotaal Wonen Delden	3,5 fte
------------------------	---------

Werkapparaat Stadshagen:

Beheerder /gastheer Stadshagen H. Markerink (m)	1,0 fte
Schoonmaker Stadshagen J. Visser (v)	0,5 fte
Schoonmaker Stadshagen A. Jager (v)	<u>0,5 fte</u>

Subtotaal Stadshagen	2,0 fte
----------------------	---------

Totaal fte's werkorganisatie	5,5 fte
------------------------------	---------

Ter ondersteuning van de afdeling Vastgoed is vanaf januari 2012 B. Rikkerink in dienst. Per 1 maart 2014 wordt de arbeidsovereenkomst beëindigd.

Vanaf 1 januari 2011 zijn voor het complex Stadshagen in het kader van het concept Vitaal Wonen een beheerder/huismeester en 2 schoonmakers in dienst. De kosten van deze medewerkers worden grotendeels gedekt door de servicekosten die aan de bewoners in rekening worden gebracht.

Ziekteverzuim/arbo

Het ziekteverzuim blijft zoals de afgelopen jaren ook in 2013 zeer gering. Het aantal ziekte-uren bedroeg 180. Dit is 1,6% van het totale aantal werkbare uren.

Scholing

In 2013 zijn door de medewerkers de volgende cursussen gevolgd:

- Bedrijfshulpverlening van G4-Us
- Management follow-up
- Cursus Landelijk Asbest Volgsysteem (3 personen)
- Omgang met personen met psychische problemen of verslaving van Kjenning
- Persoonlijk coaching traject van FLOW
- (her)schrijven ondernemingsplan van Nestas
- Scheiden van wonen en zorg van Atrivé
- Mini-masters van Business Academy
- Werken aan huurachterstanden bij NIBUD

Bedrijfshulpverlening

Binnen Wonen Delden is één medewerker opgeleid als bedrijfshulpverlener. De BHV-ploeg waarin ook medewerkers van de Rabobank deelnemen gaan jaarlijks op (herhalings)cursus en organiseren de noodzakelijk oefeningen. Ook wordt er jaarlijks gesproken met de facilitaire afdeling van de Rabobank over hoe te handelen bij overvallen en bedreigingen.

Ondernemingsraad

Gezien het aantal medewerkers in dienst van Wonen Delden is een personeelsvertegenwoordiging of ondernemingsraad niet van toepassing. Er wordt eens per 3 weken een werkoverleg georganiseerd, waarin de planning en de werkzaamheden worden besproken.

Risicobeheersing- en controlesysteem

Frauderisico-analyse

In 2013 is een frauderisico-analyse binnen Wonen Delden opgesteld. Het bestuur en toezichthoudend orgaan zijn primair verantwoordelijk voor het vermijden en ontdekken van fraude en het voldoen aan wet-en regelgeving. Fraude en niet-integer handelen worden gezien als bedrijfsrisico's die schade aan de organisatie met zich mee brengen. Niet alleen in financiële zin, maar ook in de vorm van reputatie-en imagoschade. Er is onderzocht welke factoren de fraudegevoeligheid bij Wonen Delden beïnvloeden. Er zijn beheersmaatregelen benoemd die als instrument t.b.v. de fraudebestrijding of fraudevoorkoming worden ingezet. Enkele maatregelen:

- Actualiseren van de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Meldingen van fraude- en integriteitskwesties moeten extern en anoniem kunnen worden gemeld(in 2014 geagendeerd)
- Bij kasbeheer en het verstrekken van betalingsopdrachten worden altijd meerdere personen betrokken(wordt uitgevoerd).
- Autorisaties vastleggen en geautoriseerde bestanden afschermen(is uitgevoerd).

Veiligheid ICT-netwerk

In 2013 is door een externe adviseur onderzoek uitgevoerd naar de veiligheid van het netwerk en de processen m.b.t. het automatiseringssysteem. In hun rapport heeft Quality Internet Working aanbevelingen gedaan en adviezen gegeven o.a.:(deze werkzaamheden zijn in 2013 uitgevoerd)

- Breng een virtuele scheiding aan op de server tussen dat deel dat via internet benaderbaar is en een deel die dat niet hoeft te zijn.
- Gebruik switches die beheerd en bediend worden.
- Gastgebruik WIFI-punt via een apart netwerk en niet via het eigen netwerk.
- Wachtwoordsterkte verbeteren.
- Updates centraal regelen.
- Thuiswerkverkeer veiliger maken.

Risico-inventarisatie

In 2013 is een begin gemaakt met het monitoren van de risico's van de corporatie. Er is een integrale risico-inventarisatie gemaakt. In de periodieke rapportages wordt een overzicht weergegeven van de specifieke risico's. Bij deze risico's worden maatregelen benoemd om de risico's te beperken of goed in beeld te krijgen. Voorbeelden:

- Nieuwe wet- en regelgeving: *de consequenties van het Woonakkoord worden doorgerekend.*
- De oplegnotitie van de Woonvisie van de gemeente Hof van Twente beschrijft de demografische ontwikkelingen, zoals krimp: *de Deldense markt blijven monitoren.*

- Dalende koopprijzen: *doorrekenen van de consequenties in de meerjarenbegroting.*
- Huurachterstanden: *het stringente beleid blijven doorzetten. Signalen als toename storeringen gaan volgen.*
- Leegstand voorkomen: *Gelabelde koopwoningen die onverkocht blijven opnieuw verhuren. Blijven sturen op aansluitend verhuren.*
- Budgetbewaking bij projecten: *Module Projecten van primaire automatiseringssysteem optimaal gebruiken.*

Benchmark

Wonen Delden neemt deel aan de door Aedes opgerichte Corporatie Benchmark Centrum. Het CBC vervangt de benchmark van het CiP van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.



Foto: Grootonderhoud Vogelbuurt

II. VOLKSHUISVESTINGVERSLAG 2013

Algemeen

Stichting Wonen Delden is, zoals vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector, een toegelaten instelling en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. In overeenstemming met het BBSH verklaart het bestuur dat de beschikbare middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

In dit volkshuisvestingsverslag wordt verder aandacht besteed aan:

1. Ontwikkelingen in de huurvoorraad
2. Het bij voorrang huisvesten van de doelgroep
3. De leefbaarheid van de woonomgeving
4. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid
5. Wonen en zorg
6. Het waarborgen van de financiële continuïteit

1. Ontwikkelingen in de huurvoorraad

Het woningbestand

Het woningbestand is op 31 december 2013 als volgt samengesteld:

Tabel 1:

Aantal woningen:	Totaal 2012	Toevoeging 2013	Verkoop 2013	Sloop 2013	Naar maatsch. vastgoed	Totaal ultimo 2013
Voor 1945	15					15
1945-1968	239					239
1969-1975	190		3	8		179
1976-1991	173				2	173
1991-heden	130	1				131
Totaal	747	1	3	8	2	735

Tabel 2:

Verdeling in woningtypes:	Totaal 2012	Toevoeging 2013	Verkoop 2013	Sloop 2013	Naar maatsch. vastgoed	Totaal 2013
Eengezinswoning	524		3			521
Etage zonder lift b.g.g.	37			4		33
Etage zonder lift verdieping	37			4		33
Appartement met lift	130	1			2	130
Senioren grondgebonden	20					20
Totaal	747	1	3	8	2	735

Ontwikkeling voorraad

Oplevering Stadshagen

Eind 2009 werd het nieuwbouwproject Stadshagen opgeleverd. Op 1 januari 2013 waren nog 3 woningen onverkocht in de Stadshagen (1 in de Stadstoren en 2 in de Eschtoren). Er is in 2012 een penthouse afgewerkt en verhuurd tot 6 april 2014. Het appartement is voorzien van keuken, sanitair en tegelwerk. Stadshagen 114 (in de Stadstoren) is voorzien van toilet-, badkamer- en keukenafwerking en is per 1 september 2013 verhuurd. Ultimo 2013 zijn er derhalve nog 3 onverkochte appartementen, waarvan 2 verhuurd. De stichtingskosten van deze appartementen bedroegen € 1.172.000,-. De twee appartementen die verhuurd zijn worden ultimo 2013 verantwoord onder de materiele vaste activa omdat ze in de verhuur zijn opgenomen. Ultimo 2013 staat nog een waarde van € 416.000 onder de balanspost Voorraden.

Planontwikkeling

Peperkamp

Op de plaats van het kantorencomplex van Wonen Delden, de brandweerkazerne, de gemeentewerf van de voormalige gemeente Stad Delden en het bestaande appartementengebouw Pluimershof is een nieuwbouwplan ontwikkeld. Architectenbureau Peters & Lammerink heeft de plannen uitgewerkt. Er worden 22 appartementen voor jongeren met een beperking en 30 seniorenappartementen voorbereid. Het complex Pluimershof komt per 1 januari 2014 leeg. De boekwaarde ad € 164.000 is toegevoegd aan de grondkosten. De voorbereidingskosten bedroegen in 2013 € 228.000. Ultimo 2013 was de investering €1.511.000. De Bouwimpuls-subsidie van de Provincie Overijssel van € 358.000 en de gemeentelijke bijdrage aan dit project van € 358.000 wordt nadat het bestemmingsplan is goedgekeurd uitgekeerd.

In de afgelopen jaren zijn de plannen gepresenteerd aan de omwonenden. Medio 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen. Eind 2012 zijn de gemeentelijke reacties op deze zienswijzen aan de omwonenden verzonden. Maart 2013 is de coördinatieregeling toegepast, waarbij het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage zijn gelegd. De Gemeenteraad heeft in haar laatste vergadering van december 2013 de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan goedgekeurd. Inmiddels is duidelijk dat de omwonenden bij de Raad van State beroep hebben aangetekend tegen onze plannen. Daardoor zal de start van de bouw pas in de tweede helft van 2014 plaatsvinden. De behoefte aan de seniorenwoningen is gemeten door middel van een enquête. Er hebben zich in oktober 2013 125 belangstellenden gemeld. De woongroep voor jongeren met een beperking wordt begeleid door de stichting Erve Graashuis. Er is hiervoor een wachtlijst van 30 personen.

Bouwen

Er is geen nieuw bouwplan in uitvoering genomen.

In 2013 is een woning uit de 'voorraad niet verkochte koopwoningen' toegevoegd aan het huurbestand. Het betreft Stadshagen 114 in de Stadstoren.

Verkoop bestaand bezit

In 2013 zijn 3 woningen verkocht (in 2012: 2) conform het verkoopbeleidsplan. Er zijn per 1 januari 2013 32 woningen in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) gelabeld. Er is door een onafhankelijk taxateur een taxatie verricht van elke leeggekomen te verkopen woning. De te verkopen woningen worden aangeboden via de website van Wonen Delden en een advertentie in het Hofweekblad. Een plaatselijke makelaar verkoopt in samenspraak met Wonen Delden de woningen.

De verkochte woningen zijn Morsweg 28, 44 en 50. Op verzoek van de huurders van Morsweg 44 en 50 is een taxatie verricht. Deze woningen zijn in 2013 met een korting van 10% aan de zittende huurders verkocht conform het verkoopbeleidsplan.

De boekwinst bedroeg voor de drie woningen totaal € 312.500.

Overige verhuureenheden

Per 31 december 2013 bedraagt het woningbestand 735 woningen. De afgelopen jaren waren twee voormalige appartementen de Jan Lucaskamp 50 en 149 als woning opgenomen in de voorraad. Deze twee appartementen worden gebruikt als kantoorruimte t.b.v. maatschappelijke functies. Naast woningen worden nog 33 garages en 9 parkeerplaatsen verhuurd. Aan zorginstelling Carintreggeland wordt een ruimte ten behoeve van de dagbehandeling 'de Bijenkorf' verhuurd in het woongebouw Klokkenkamp.

In de Stadshagen zijn twee verhuurunits opgeleverd die geschikt zijn voor zorg- en dienstverlening. Een ruimte is verhuurd aan Carintreggeland, die deze ruimte heeft ingericht als zorgpost. De andere ruimte is per 1 februari 2012 verhuurd als fysiotherapieruimte.

In het nieuwbouwcomplex Stadshagen zijn per 31 december 2013 de volgende ruimtes verhuurd/beschikbaar gesteld aan instellingen met een maatschappelijke functie:

1. Grand-café/restaurant In de Hagen t.b.v. concept Vitaal Wonen aan de Stadshagen 201 door Twinta;
2. Bibliotheek Hof van Twente, locatie Delden gelegen aan de Stadshagen 200 (begane grond Eschtoren),
3. Kantoor Stichting Welzijn Ouderen Hof van Twente, gelegen aan de Jan Lucaskamp 50 (t/m 31 december 2013)
4. Kantoor beheerder Stadshagen en kantoor JP van den Bentstichting, de Jan Lucaskamp 149.
5. Kantoor/zorgpost t.b.v. Carint-Reggelandgroep gehuurd door Twinta, Stadshagen 318.
6. Fysiotherapieruimte t.b.v. fysiotherapeut, Stadshagen 328.

Strategisch Voorraadbeleid

Eind december 2011 is het strategisch voorraadbeleid van Wonen Delden geactualiseerd. Er zijn drie Product-Markt-Combinaties geformuleerd:

- PMC 1: betaalbare woningen (voor ouderen, gezinnen en kleine huishoudens)
- PMC 2: woningen met extra dienstverlening (appartementen Stadshagen/Jan Lucaskamp)
- PMC 3: woningen met extra luxe en comfort (vrije sectorapp. Eschtoeren Stadshagen)

In het Strategisch Voorraadbeleid zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het streefhuurpercentage voor woningen wordt vastgesteld op 70% van de maximale huur (was 65%).
- Het streefhuurpercentage voor appartementen met lift wordt vastgesteld op 80% van de maximale huur (was 75%).
- I.v.m. de nog voortdurende onduidelijkheid over de regelgeving bij verhuur boven de aftoppingsgrens huurtoeslag wordt de maximum huur bij mutatie per 1-1-2013 € 681,02 (per 1-1-2014 € 699,48)
- Huurders met een inkomen boven de € 34.229 (per 1 januari 2013) kunnen binnen de toegestane 10% van het aantal mutatiewoningen een woning toegewezen krijgen, volgens het beleid van Wonen Delden waarbij o.a. urgentie, herstructurering en leegstand meewegen.
- Woningen aan de Sleutelbloem en Morsweg (evenzijde) kunnen in de toekomst in de vrije sector verhuurd, mits de regelgeving voldoende duidelijkheid verschaft. Op dit moment is dat nog niet het geval. De woningen aan de Morsweg worden eerst te koop aangeboden. Mochten in andere complexen woningen boven de huurtoeslaggrens komen dan worden deze huren afgetopt beneden deze grens. De overige woningen blijven binnen de huurtoeslaggrens en dus bereikbaar en betaalbaar voor de doelgroep.
- Woningen die geschikt zijn voor ouderen (nultredenwoningen), ook buiten het centrum, worden in eerste instantie toegewezen aan ouderen.

Bedrijfswaarde

Alle bestaande woningen zijn ingedeeld in een van de bovenstaande PMC's. Bij de berekening van de bedrijfswaarde is hiermee rekening gehouden. De actualisatie van de bedrijfswaarde heeft dit jaar een lagere bedrijfswaarde opgeleverd van bijna 5,5 miljoen euro. Het doorrekenen van de verhuurdersheffing leverde een negatief effect van € 7.880.000 op. Beperkte huurstijgingen zijn doorgerekend en dit leverde maar een geringe hogere bedrijfswaarde op.

Die mutaties hebben tot resultaat gehad dat € 149.000 in mindering wordt gebracht op het resultaat 2013.



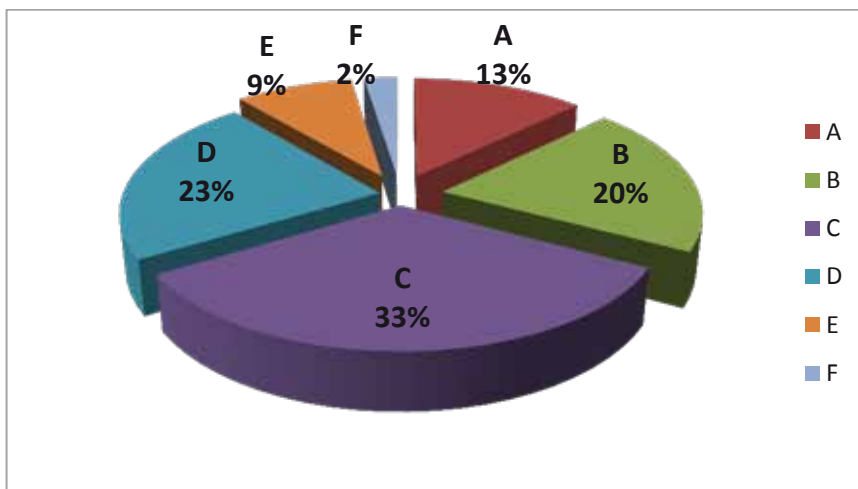
FOTO: Bijenkorf in de Klokkenkamp



Milieu

Energielabels

Wonen Delden streeft bij het bouwen en beheren van haar woningen beperking van de energielasten en zorgvuldig en bewust omgaan met milieu en de beschikbare energiebronnen na. Wonen Delden wil meer doen dan het Bouwbesluit voorschrijft. De doelstelling van een gemiddeld B-label per 2018 is nagenoeg bereikt. Daarmee voldoet Wonen Delden ruimschoots aan de energiedoelstelling die Aedes in haar 'Antwoord aan de Samenleving' heeft vastgesteld. Het beleid van Wonen Delden is er op gericht om in 2018 geen E, F en G-labels meer te hebben.



Grafiek: Energielabels per 31 december '13

In onderstaand overzicht is het verloop zichtbaar gemaakt van de Energie-Index voor het woningbestand van Wonen Delden sedert de invoering van het energielabel in 2007:



Grafiek: Het verloop Energie-index 2007-2013 van Wonen Delden

Vanaf medio 2007 houdt GEAS-Energiewacht de energielabeling voor Wonen Delden bij. Via Delto-online zijn alle labels zichtbaar en worden deze up-to-date gehouden. Op 31 december 2013 was de gemiddelde label op C-niveau met een Energie-Index 1,38. Het project grootonderhoud Vogelbuurt was nog niet verwerkt in de cijfers.

Asbest

In de meerjarenplanning is het verwijderen van asbesthoudende bouwmaterialen opgenomen. In 2013 zijn in 99 woningen (Vogelbuurt en Emmastraat) tijdens Groot Onderhoud alle aanwezige asbesthoudende materialen verwijderd. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt voor door bewoners aangebrachte asbesthoudende materialen zoals vloerbedekking en kachels. Er zal in 2014 een integrale inventarisatie van het woningbestand plaats vinden.

Zonniq Delden

In september 2013 is er een informatiebijeenkomst gehouden met de bewoners van de 45 woningen 'het Lannink/Galgenmaten' om uitleg te geven op het project Zonniq Delden. Zonniq Delden is het plan om de huurwoningen van Wonen Delden te voorzien van zonnepanelen om zodoende een bijdrage te leveren aan het verminderen van het verbruik van fossiele brandstoffen. Het betreft een proef om te peilen hoe de belangstelling is. Tijdens de bijeenkomst hebben zich 6 bewoners aangemeld om zonnepanelen te laten plaatsen. De bewoner betaalt € 20 huur per maand. De elektriciteitsopwekking kan tussen de 30 en 40 euro per maand opleveren. Dit is afhankelijk van de ligging van het dakvlak t.o.v. de zon. In 2014 wordt het plan van het Lannink ten uitvoer gebracht en wordt verder het gehele woningbestand geïnventariseerd op de mogelijkheden zonnepanelen te plaatsen.



Foto: Zonnepanelen Het Lannink/Galgenmaten

Planning projecten in voorbereiding

Peperkamp

- Bouw van 22 zorgappartementen voor jongeren met een verstandelijke beperking
- 30 seniorenappartementen voor senioren

Verwachte start bouw: na goedkeuring bestemmingsplan en omgevingsvergunning: eind 2014, oplevering begin 2016.

Uitbreidingsplan Braak West 14 woningen

De voorbereidende activiteiten voor de bouwplannen Braak West zijn stopgezet. De voorbereidingskosten zijn afgeboekt.

Meerjarenonderhoud

Jaarlijks wordt de meerjarenplanning en -begroting voor onderhoud geactualiseerd. Bij het uitvoeren van de grootonderhoudswerkzaamheden worden de kosten niet doorberekend aan de zittende huurder. De aangebrachte voorzieningen kunnen leiden tot extra woningwaarderingpunten en daardoor bij mutaties tot een hogere huurprijs. Dit betreft het aanbrengen van geïsoleerde dakplaten, vervangen van de cv-ketel voor Hr-ketel en isolerende beglazing bij kozijnvervanging. De uitgaven voor vervanging van de daken en de kozijnen worden geactiveerd en worden niet ten laste van het exploitatieresultaat gebracht. Deze activiteiten worden in de resterende levensduur afgeschreven, waarbij na renovatie de resterende levensduur tenminste op 25 jaar wordt gezet.

In de meerjarenbegroting zijn geen woningverbeteringwerkzaamheden opgenomen, zoals aanbrengen cv-installatie, vaste trap aanbrengen en vloerisolatie. Deze werkzaamheden verwerken we als kostendekkende investering in de huurprijs.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud, dat ten laste komt van de exploitatie, kan worden onderverdeeld in werkzaamheden naar aanleiding van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud.

De uitgaven voor onderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken van de huurder vertonen de laatste jaren een wisselend beeld.

In 2013 bedroegen de kosten voor dit klachtenonderhoud totaal € 191.146. (In 2012: € 350.000 en in 2011: €279.873)

Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

- € 102.814 reparatieverzoeken
- € 69.579 contractonderhoud
- € 8.634 door beheerder Stadshagen
- € 10.120 VvE uitgaven Stadshagen.

Begroot voor 2013 was een bedrag van € 230.000.

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2013 780. De uitgaven per reparatieverzoek bedroegen in 2013 €157. Dit is beduidend lager dan in voorgaande jaren. In voorgaande jaren werden we telkens geconfronteerd met een calamiteit, zoals slechte rioolbuizen en verzakkende verdiepingsvloeren. Deze grote posten die ten laste komen van het dagelijks onderhoud, mits niet begroot als planmatig onderhoud hebben de afgelopen jaren de kosten sterk beïnvloed. In 2013 zijn er geen bijzondere zaken opgetreden.

De werkzaamheden aan de centrale verwarming en warmwatervoorzieningen zijn op basis van een contract uitbesteed aan GEAS Energiewacht (het aantal reparatieverzoeken naar aanleiding van deze werkzaamheden zijn niet verwerkt in bovengenoemde cijfers). De uitgaven voor deze werkzaamheden waren € 56.886 in 2013 (In 2012: € 67.295. In 2011: € 72.082).

Mutatieonderhoud:

In het verslagjaar zijn 53 woningen leeggekomen en zijn 44 opnieuw verhuurd. De mutatiekosten zijn zeer afhankelijk van het bouwjaar, type woning dat vrijkomt en afhankelijk van de bewoner. De kosten wisselen sterk en bedroegen in 2013: € 61.901 (in 2012: € 67.392, in 2011: € 184.487, in 2010 € 136.809, in 2009 € 297.827). Begroot was € 150.000.

De gemiddelde mutatiekosten waren in 2013: € 1.376 (in 2012: € 1.182, in 2011: € 3.024,-, in 2010 € 2.187 en in 2009 €3.616).

Het aantal mutaties loopt al jaren geleidelijk terug: Van 84 in 2009 naar 53 nu. Dat is een mutatiegraad van 7,1%.

Als er tijdens de uitvoering van mutatieonderhoud ook planmatig onderhoud wordt uitgevoerd en die werkzaamheden zijn opgenomen in de meerjarenplanning worden deze kosten geboekt als planmatig onderhoud en niet meegenomen in de mutatiekosten (in 2013 betrof dat € 74.113).

De volgende planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiewoningen uitgevoerd:

- 4 badkamers vernieuwd;
- 3 toiletten gerenoveerd;
- 9 keukens vervangen;
- 3 woningen plafonds vervangen;
- 1 woningen asbestvrij gemaakt;

VvE-beheer Stadshagen

De reservering die gedaan wordt t.b.v. de meerjarenonderhoudsbegroting voor dit complex is verantwoord onder dagelijks onderhoud. De uitgaven hiervan worden verantwoord in de jaarstukken van de verschillende VvE's Stadshagen, Eschtoren en Parkeerkelder. Deze kosten zijn volledig ten laste gebracht van het dagelijks onderhoud.

Serviceabonnement klein onderhoud

Wonen Delden verzorgt een extra service aan haar klanten in de vorm van verrichten van huurdersonderhoud. Eind 2013 waren 646 huurders lid van het serviceabonnement klein onderhoud. De kosten voor dit klein onderhoud bedroegen voor 2013 totaal € 24.708. Er zijn 180 werkbonnen gemaakt. De opbrengsten van het servicefonds bedroegen over 2013 € 24.221 (rekening houdend met de afdracht BTW). De abonnementskosten bedragen € 4,20 per maand voor een grondgebonden woning en € 2,10 voor een appartement.

Planmatig onderhoud

In 2013 is er voor € 740.493 aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit betrof de volgende werkzaamheden:

- Voegwerk 20 woningen de Reigerstraat
- Buitenschilderwerk, vervangen houtrot en aanbrengen inbraakwerkend hang en sluitwerk aan
 - 20 woningen de Reigerstraat
 - 34 woningen Wilhelminastraat (bijwerkbeurt)
 - 32 woningen Emmastraat/Beatrixstraat
 - 22 woningen Bernhardstraat, Annabrinkstraat(bijwerkbeurt)
 - 15 woningen Marijkestraat/Annabrink
 - 6 woningen Dalkruid
 - 92 woningen bergingen Vogelbuurt
- Renovatie van 18 keukens op diverse adressen;
- Cv-ketel vervanging aan 39 woningen op diverse adressen.
- Asbestinventarisatie en verwijderen bij 92 woningen Vogelbuurt
- Vervangen metselwerk 20 woningen Vogelbuurt (Sperwerstr/Patrijsstraat)
- Aanbrengen luifels 92 won. Vogelbuurt
- Aanpassen elektrische installatie/brandmelders 92 won.Vogelbuurt

In de begroting was een bedrag van € 714.000 opgenomen.

Een deel van de bewoners heeft er voor gekozen om de geplande verbeterwerkzaamheden in badkamer, toilet en keuken (nog) niet te laten uitvoeren.

Een deel van de geplande werkzaamheden is niet uitgevoerd en doorgeschoven naar 2014 en latere jaren. Het betreft buitenriolering de Reigerstraat (in afwachting herinrichting straat door gemeente), voegwerk Wilhelminastraat, schilderwerk Noordwal (eerst balkons vervangen) en vervangen automatische deur Klokkenkamp.

Groot onderhoud / woningverbeteringen

Onder groot onderhoud/woningverbeteringen worden verstaan werkzaamheden rond het dertigste levensjaar van de woningen, waarbij kozijnen, daken worden vernieuwd. Deze werkzaamheden zijn per complex gepland. Begin 2013 werd duidelijk dat per 1 maart 2013 voor een jaar de BTW op arbeid voor onderhoudswerkzaamheden zou worden verlaagd van 21% naar 6%. Dat heeft het bestuur doen besluiten om de grootonderhoudswerkzaamheden voor de jaren 2013 en 2014 te combineren tot één project en vóór 1 maart 2014 gereed te hebben. In verband hiermee werd de begroting aangepast.

In 2013 is groot onderhoud uitgevoerd aan:

- 7 woningen Emmastraat
Aan deze woningen zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
Dakvervanging door verwijderen asbesthoudend dakbeschot, aanbrengen geïsoleerde dakplaten, herstelwerkzaamheden aan metselwerk. Tevens is in samenspraak met de eigenaar-bewoner van een hoekwoning ook deze koopwoning voorzien van een nieuw dak. De kosten hiervan zijn door de aannemer rechtstreeks aan de eigenaar in rekening gebracht.
- 93 woningen in de Vogelbuurt
Aan deze woningen zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
Dakvervanging door geïsoleerde dakplaten, vervanging van alle kozijnen door kunststofkozijnen en geïsoleerde HR++beglazing, panelen tussen de kozijnen zijn verwijderd en vervangen door isolatiepanelen met colorbelglasplaten, asbest verwijderen, het aanbrengen van een luifel boven de voordeur.

De totale kosten voor deze grootonderhoudswerkzaamheden aan beide complexen in 2013 bedroegen €2.153.233 voor 2013. De geplande werkzaamheden zijn tijdig en volledig uitgevoerd. In 2014 wordt het project afgerond. De kosten voor levensduurverlengende werkzaamheden (daken vervangen en kozijnen vervangen) worden geactiveerd. De overige werkzaamheden worden geboekt op planmatig onderhoud en komen ten laste van de exploitatie.

De restant levensduur van de gerenoveerde complexen wordt aangepast en verlengt naar 25 jaar.

Woningverbeteringen

Woningverbeteringswerkzaamheden worden uitgevoerd op verzoek van de huurder. De huurprijs wordt dan aangepast door middel van een kostendekkende huurprijsverhoging.

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

Tabel 3: uitgevoerde individuele woningverbeteringen

Schutting aanbrengen	5 woningen
Thermostatische mengkraan	1 woning
Overname cv-installatie	1 woning
Overname aanbouw	1 woning
Nieuwe aanbouw i.v.m. WMO	1 woning

De totale uitgaven voor de individuele verbeteringen bedroegen € 13.154 en zijn geactiveerd. Deze kosten worden via een huurverhoging doorberekend aan de huurder.

Woningaanpassingen in het kader van de WMO

In 2013 zijn 2 aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de WMO. Het totaalbedrag aan woningaanpassing bedroeg € 59.908 . Deze kosten komen voor € 44.590 ten laste van de Gemeente. De overige kosten zijnde € 15.318 komen voor rekening van Wonen Delden en worden deels als een woningverbetering met een huurverhoging van € 27,50 doorberekend aan de huurder.

2 Het bij voorrang huisvesten van de doelgroep

Huisvesten van de doelgroep

Het verhuren en beheren van woningen is de kerntaak van Wonen Delden, waarbij vooral aandacht is voor de mensen met een laag- en middeninkomen. Deze mensen behoren tot de doelgroep, evenals starters, gehandicapten, senioren en statushouders. Voor de doelgroep met een laag inkomen worden de woningen met een huurprijs tot de hoogste aftoppingsgrens huurtoeslag beschikbaar gesteld. De huurtoeslag geeft goede mogelijkheden om huurders een passende woning aan te bieden. Van het woningbestand van Wonen Delden valt 96% binnen de huurtoeslaggrens van € 681,02 (grens per 1-1-2014). 78% van de woningen vallen in de klassen goedkoop en betaalbaar (t/m € 596,85) en zijn uitermate geschikt voor de doelgroep die afhankelijk is van de huurtoeslag.

Prijs/kwaliteit

Er moet een goede verhouding zijn tussen kwaliteit en prijs. In het strategisch voorraadbeleid is het systeem van streefhuren van toepassing. Wonen Delden wil de kwaliteit van de woning tot uitdrukking brengen in de huurprijs. De corporatie biedt woningen die veilig, duurzaam, energiezuinig en betaalbaar zijn. Hierbij zijn de totale woonlasten van belang. Er wordt ook onderscheid gemaakt tussen de sociale huurcategorie en de markthuurgroep. Woningen met een markthuurgroep hebben een huurprijs die ligt boven de maximale huurgrens van de huurtoeslag.

Het woningbouwprogramma voor de komende jaren voorziet voor een groot deel in de bouw van voor senioren geschikte woningen. Deze woningen zijn levensloopbestendig en derhalve ook voor andere doelgroepen geschikt (jongeren met een beperking).

- 52 huurappartementen Peperkamp (vallen in de PMC1-categorie)



Artist-impression: plan Peperkampweg

Huurbeleid

Huurharmonisatie:

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur naar de streefhuur opgetrokken. Deze streefhuur is een percentage van de maximale huur. Dat percentage is afhankelijk van het woningtype en de woningkwaliteit. Gemiddeld per mutatiewoning steeg de huur van een mutatiewoning door harmonisatie € 102 per maand. Op jaarbasis is de huursom van het totale woningbestand door de huurharmonisatie 0,6 % hoger geworden. Dit effect zal verminderen als meer woningen de streefhuur hebben bereikt.

Jaarlijkse huurverhoging

De overheid heeft voor de huidige kabinetsperiode een extra huurverhoging boven inflatie mogelijk gemaakt van 1,5%. De inflatie over 2012 bedroeg 2,5%. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om voor de hogere inkomens een hogere huurverhoging door te berekenen. Voor die mogelijkheid is in 2013 niet gekozen. Het basis- huurverhogingpercentage per 1 juli 2013 bedroeg derhalve 4% en is op 707 sociale huurwoningen toegepast, m.u.v. de Pluimershof. De 32 vrije sector-huurwoningen hebben een huurverhoging van 2,5% gekregen.

Totaal aantal woningen is per 1 juli 2013: **747**.

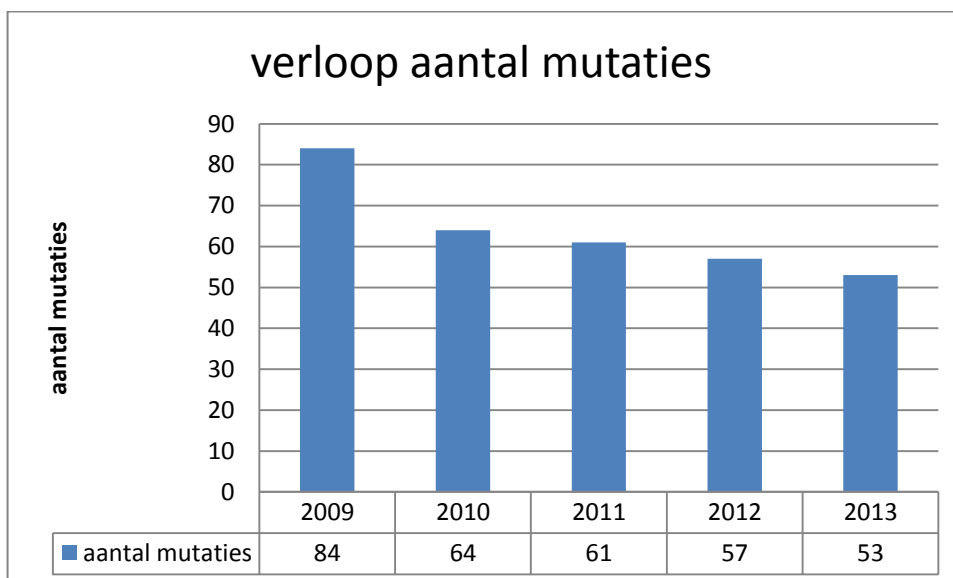
Bezwaarschriften

In 2013 heeft geen huurder bezwaar aangetekend tegen de jaarlijkse huurverhoging.

Toewijzingsbeleid

Mutatiegraad

In het verslagjaar is van 53 woningen de huur opgezegd. Dit is een mutatiegraad van 7,1%. Dit is het laagste percentage sinds jaren. Per 1 januari 2013 stonden 3 woningen leeg (Morsweg 28, Jan Lucaskamp 248 en Peppelaar 5).



Tabel: verloopoverzicht aantal mutaties

Van de 44 opnieuw te verhuren woningen werden 27 volgens het aanbodsysteem (door middel van een advertentie in Hofweekblad en zichtbaar op de website) toegewezen aan woningzoekenden. De actieve woningzoekende kan dan zelf aangeven voor welke woning hij of zij wil worden benaderd. De inschrijfduur is het toewijzingscriterium.

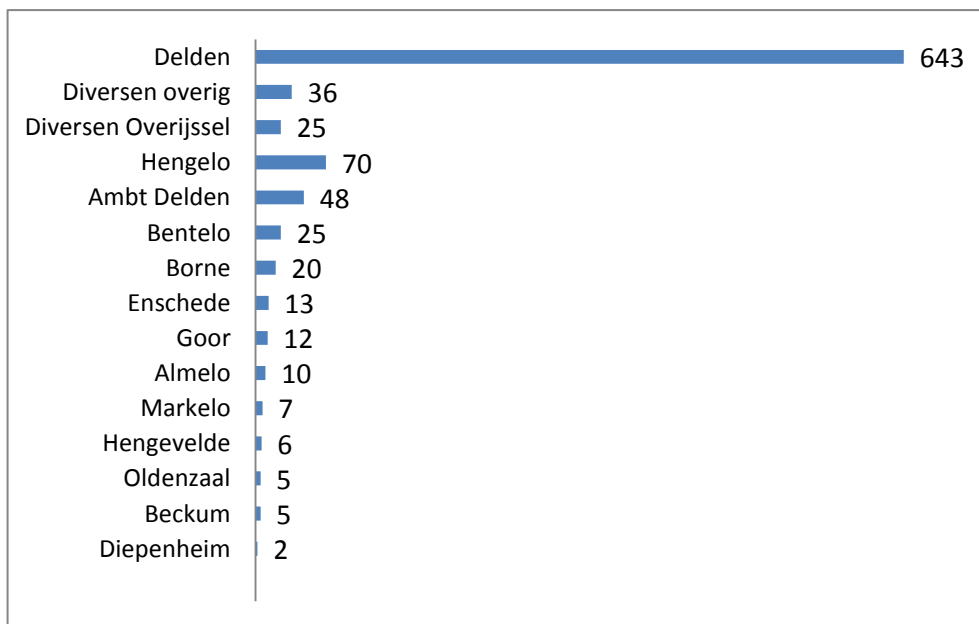
In 14 gevallen is een seniorenwoning volgens het optie-systeem rechtstreeks toegewezen. Senioren hebben jaarlijks vooraf aangegeven of ze belangstelling hebben om een woning toegewezen te krijgen. Ook hebben ze hun voorkeur voor de complexen bekend gemaakt. Deze woningzoekenden krijgen dan een toewijzing als een woning muteert. In 2013 hadden 73 senioren aangegeven voor een woning in aanmerking te willen komen. De senioren die niet reageren blijven op de lijst staan en maken het volgend jaar opnieuw de keuze. Van de resterende woningen zijn er 4 aan een sociaal urgente woningzoekende toegewezen.

Leegstand

Op 31 december 2013 stonden 2 woningen leeg i.v.m. verkoop (Kosterskamp 5 en 7). In de Pluimershof zijn ook de laatste 8 appartementen leeg opgeleverd; alle 18 woningen zijn nu leeg i.v.m. de voorgenomen sloop. In 53% van de mutaties kon de woning aansluitend verhuurd worden. Dit percentage is ten opzichte van 2012 met 5% gestegen. De gemiddelde leegstand bedroeg in 2013 21 dagen per mutatie. Dit werd veroorzaakt door langdurige leegstand aan de Morsweg (in afwachting van het bodemonderzoek van de provincie Overijssel), Sperwerstraat, Torenvalkstraat en Emmastraat door groot onderhoudswerkzaamheden. Als de leegstand van deze woningen buiten beschouwing wordt gelaten, dan is de gemiddelde leegstand door normaal mutatieonderhoud 6 dagen. Omdat voor nieuwe huurders vooraf de inkomensgegevens gecontroleerd moeten worden kan dat leiden tot afwijzingen. Daardoor kan leegstand ontstaan en moet de verhuurprocedure voor een nieuwe kandidaat doorlopen worden.

Woningzoekenden

In totaal waren op 31 december 2013 927 woningzoekenden ingeschreven. Dat zijn 16 minder dan ultimo 2012. In de loop van het jaar hebben 48 woningzoekenden woonruimte gevonden en hebben 108 woningzoekenden zich uit laten schrijven. In het verslagjaar zijn 124 nieuwe woningzoekenden ingeschreven. Deze aantallen zijn vergelijkbaar met voorgaande jaren. In onderstaande grafiek is de herkomst van de woningzoekenden zichtbaar gemaakt:



Grafiek : herkomst woningzoekenden per 31 december 2013

Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de woningmarkt van Delden een sterke relatie heeft met Ambt Delden, Bentelo en Hengelo en in mindere mate Borne. De overige kernen van de gemeente Hof van Twente en de andere omliggende plaatsen zijn nauwelijks vertegenwoordigd.

Urgentie

In het verslagjaar zijn 4 woningen met voorrang toegewezen. Deze woningzoekenden hebben met een urgentieverklaring een woning toegewezen gekregen op grond van een medische of sociale reden of sloop.

Wachttijd

De gemiddelde wachttijd laat sterke schommelingen zien. De gemiddelde wachttijd was in 2013 3,0 jaar. In 2012 2,4 jaar. Voor de verschillende doelgroepen zien we grote verschillen.

De gemiddelde wachttijd voor een eengezinswoning is in 2013 gestegen naar 2,8 jaar (in 2012: 1,9 jaar ,in 2011: 3,2).

Voor gestapelde woningen t.b.v. een- en twee persoonshuishoudens is de gemiddelde wachttijd iets opgelopen naar 2,0 jaar.

De wachttijd voor senioren is weer iets gestegen naar 4,3 jaar over 2013.

Het gemiddeld aantal reacties is in 2013 opnieuw licht gedaald ten opzichte van voorgaande jaren: naar 7,1 per aangeboden woning.

Huurtoeslag

Ultimo 2013 is de huurmatiging voor de huurtoeslag afgeschaft. Het aantal huurtoeslagontvangers is dan voor Wonen Delden niet meer in beeld.

Huurachterstand

De huurachterstanden zijn ten opzichte van het vorig jaar gestegen tot € 17.260. In 2012 was de achterstand €15.294. Uitgedrukt in een percentage van de ontvangen jaarhuur bedraagt de achterstand per 31 december 2013 0,36%. Ondanks het stringente incassobeleid loopt de huurachterstand de laatste jaren op. De voorstand bedroeg ultimo 2013 totaal € 14.908. Dit wordt veroorzaakt door vooruitbetaalde huur en huurtoeslag. Er zijn nog vorderingen op 2 vertrokken huurders ad € 1.388.

Drie huurders hadden een achterstand van meer dan 3 maanden. In twee huishoudens betrof de achterstand 2 maanden. In 19 gevallen was de achterstand een maand.

In 9 gevallen is de incasso uitbesteed aan de deurwaarder. Ultimo 2013 waren dit nog 7 personen of huishoudens.

In 2013 heeft er geen huisuitzetting plaatsgevonden; sinds 2003 2 huisuitzettingen. Om uitzettingen te voorkomen is er een nauw overleg met hulpverleningsorganisaties. In samenwerking met de andere corporaties binnen WoON, de gemeente en de Stadsbank is een intentieverklaring "Huurschuld" afgesloten. Het doel hiervan is om vroegtijdig problematische schuldensituaties in beeld te krijgen. Van Wonen Delden wordt verwacht dat de klanten met een huurachterstand tijdig op de mogelijkheden van de Stadsbank worden gewezen. Hierdoor kunnen hoge incassokosten en uitzettingen worden voorkomen.

Tabel 5: Aantal toewijzingen in het verslagjaar 2013

Gehuisveste doelgroepen	Huurgrenzen		
	onder of gelijk aan kwaliteitskortingsgrens ≤ € 374,44	boven kwaliteitskortingsgrens, onder of gelijk aan laagste aftoppingsgrens € 374,44- € 535,91	boven laagste aftoppingsgrens > € 574,35
1. Eenpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen ≤ € 21.025	2	6	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 21.025	2	6	3
65 jaar en ouder, inkomen ≤ € 21.100		7	
65 jaar en ouder, inkomen > € 21.100		1	
2. Tweepersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen ≤ € 28.550		3	2
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 28.550		1	4
65 jaar en ouder, inkomen ≤ € 28.725		2	
65 jaar en ouder, inkomen > € 28.725			
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen ≤ € 28.550			4
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 28.550			1
65 jaar en ouder, inkomen ≤ € 28.725			
65 jaar en ouder, inkomen > € 28.725			
totaal aantal toewijzingen	4	26	14

grenzen/periode	periode 1-1-2013 t/m 31-12-2013
kwaliteitskortingsgrens	€ 374,44
laagste aftoppingsgrens	€ 535,91
hoogste aftoppingsgrens	€ 574,35
Huurtoeslaggrens	€ 681,02

3. Leefbaarheid in de woonomgeving

Bewoners

Wonen Delden levert op diverse wijzen een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in de verschillende buurten en wijken. Wonen Delden beschouwt leefbaarheid als de mate waarin de woonomgeving bijdraagt aan het welzijn van de bewoners. Hierbij valt onderscheid te maken tussen fysieke en sociale maatregelen. Waar mogelijk wordt in samenwerking met andere partijen leefbaarheid in brede zin verbeterd.

Overlast

Wanneer huurders onder elkaar problemen hebben of overlast van elkaar ervaren, kan Wonen Delden een helpende hand bieden. Wanneer de kwestie onderling niet naar tevredenheid kan worden opgelost, dan gaan we zelf over tot inhoudelijke actie. Op dit terrein wordt nauw samengewerkt met politie, gemeente en maatschappelijk werk. In 2013 zijn 12 klachten in behandeling genomen die betrekking hebben op overlast. Met alle bewoners en melders zijn gesprekken gevoerd. In 8 gevallen is de overlastsituatie opgelost.

Buurtbemiddeling

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

In Stad Delden zijn in 2013 5 verzoeken om buurtbemiddeling gedaan en behandeld door de bemiddelaars. Wonen Delden draagt vanaf 2012 een bedrag van € 2.000 per jaar bij. In 2014 wordt besloten of het project wordt voortgezet.

Woonserviceteam

Als een van de speerpunten in het gemeentelijke project Woonservicegebied Delden is het realiseren van een wijkserviceteam uitgewerkt. Dit team van personen met verschillende professies zijn voor de inwoners bereikbaar voor problematische situaties. Dit kan zich uiten in sociaal, financieel, maatschappelijk en woon-technische problemen. Inwoners van Stad en Ambt Delden kunnen zich bij een van de leden van het wijkserviceteam melden met een klacht of een vraag. Het wijkserviceteam heeft een signaleringsfunctie en kan snel en adequaat reageren. Leden van het wijkserviceteam zijn: wijkverpleegkundige, woonconsulent Wonen Delden, consulent MEE Twente (begeleiding verstandelijk gehandicapten), ouderenadviseur SWO, maatschappelijk werker en politie. Andere organisaties liggen als een schil om deze bovengenoemde partijen en worden desgewenst ingeroepen. Het wijkserviceteam komt in principe maandelijks bijeen.

In 2013 zijn 40 casussen in het wijkserviceteam besproken en in behandeling genomen. Op 31 december 2013 waren nog 25 situaties in behandeling. Dit betreft niet alleen huurders van Wonen Delden.

Leefbaarheidprojecten

Leefbaarheidsfonds

In samenwerking met de Huurdersvereniging Delden is in 2012 onder de huurders geïnventariseerd of er projecten zijn die een financieel steuntje in de rug nodig hebben om tot ontplooiing te komen. De Huurdersvereniging heeft in haar nieuwsbrief bewoners(groepen) opgeroepen projecten aan te leveren. Dit leverde destijds 4 concrete verzoeken op. Als vervolg op de pilot van het Leefbaarheidsfonds heeft een tweede oproep geen resultaten opgeleverd. Mochten er in de toekomst concrete verzoeken binnenkomen dan worden deze individueel beoordeeld door het bestuur van Wonen Delden en de huurdersvereniging.

Politiekeurmerk

In het kader van veiligheid is het gehele woningbestand geïnventariseerd op maatregelen die noodzakelijk zijn om de inbraakgevoeligheid van de woningen terug te dringen. Bij de uitvoering van het dagelijkse onderhoud worden bij vervanging direct inbraakwerende sloten aangebracht. In het jaar 2013 zijn bij 93 woningen kozijnen vervangen, waarbij het hang- en sluitwerk op niveau van het Politiekeurmerk zijn gebracht. Bij mutatie worden standaard de cilinders vervangen.



Foto: Inbraakveilig hang- en sluitwerk bij groot onderhoud

Vitaal-Wonen-concept

“Mensen zo lang als mogelijk de kans bieden om zelfstandig, veilig en aangenaam te blijven wonen in hun eigen woonomgeving”. Dat is het motto dat wij hebben gehanteerd bij het tot stand komen van het woonconcept ‘Vitaal Wonen’ in de Stadshagen. In samenwerking met Stichting Welzijn Ouderen, Unie van Vrijwilligers Delden, de Van den Bent-stichting en Carintreggeland is het concept in uitvoering genomen. Carintreggeland huurt enkele ruimtes in de Stadshagen en bemenst daar een zorgpost, waarbij de mogelijkheid bestaat zorg t/m tijdelijke verpleeghuiszorg in de Stadshagen te leveren. Ook voor bewoners buiten de Stadshagen bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van het concept. Maaltijden worden tegen aantrekkelijke prijzen aangeboden aan diegenen die niet zelf willen of kunnen koken. Door de beheerder/gastheer worden activiteiten in de Stadshagen geïnitieerd, zoals bridgen, studieclub, leesclub, fietsclub, kerstmarkt, koersbal, ouderengym, kidsrun tijdens de rolstoelvierdaagse, Indonesische maaltijd, paasbrunch, muzikale wandeling, scootmobiel-cursus, excursie, zomercafé, enz. De meeste activiteiten zijn goed bezocht en staan open voor alle inwoners van Delden en omgeving.

In 2012 is een onderzoek gestart om de exploitatie van het restaurant te outsourcen en bij voorkeur onder te brengen bij een cateraar of een zorginstelling. Hiertoe is contact gezocht met het adviesbureau van Koninklijke Horeca Nederland en KPMG. Het onderzoek moet medio 2014 zijn afgerond.

Budget voor leefbaarheid

In totaal is een bedrag van € 16.557 aan leefbaarheid uitgegeven:

- Bijdrage aan de gemeente voor buurtbemiddeling
- Bijdragen aan diverse activiteiten bewonerscommissies
- Bijdragen aan activiteiten doelgroepen van beleid
- Bijdrage activiteiten Stadshagen (gastheer/beheerder)

4 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Huurdersvereniging Delden

Overleg

In 2013 heeft 5 keer regulier overleg plaatsgevonden met het bestuur van de Huurdersvereniging Delden, waarbij lopende zaken en de voorbereidende besprekingen met betrekking tot de nieuwsbrief en jaarvergadering aan de orde zijn gekomen. Op 8 april 2013 heeft de Huurdersvereniging haar jaarvergadering gehouden, waar alle huurders waren uitgenodigd. In 2013 heeft de huurdersvereniging alle huurders in staat gesteld lid te worden van de huurdersvereniging waarbij de jaarlijkse bijdrage voor de huurders geschrapt werd. In deze vergadering is de huurderstevredenheidsenquête aan de aanwezigen gepresenteerd. In de jaarvergadering heeft de directeur-bestuurder van Wonen Delden verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid en de toekomstvisie nader uiteengezet.

Samenwerkingsovereenkomst

In 2012 is de bestaande samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. Op onderdelen is de samenwerking aangepast aan de nieuwe wetgeving en ontwikkelingen. Ook de financiële ondersteuning is aangepast. De huurdersvereniging dient hiervoor jaarlijks een begroting in bij Wonen Delden. De samenwerkingsovereenkomst is tijdens de algemene ledenvergadering door de voorzitter van de huurdersvereniging en de directeur-bestuurder van Wonen Delden ondertekend.

Huurderstevredenheidsenquête

In oktober 2012 is opnieuw een schriftelijke huurderstevredenheidsenquête aan alle huurders gezonden. Met een response van 36,4% kan de huurdersvereniging Delden en Wonen Delden tevreden zijn. De vraagstelling voor de meeste vragen is gelijklopend aan de vragenlijst van 2009, zodat ook een goede vergelijking is te maken. De resultaten zijn in de jaarvergadering door de onderzoeker bekendgemaakt. De totaalscore is hoger dan in 2009 en bedraagt een gemiddeld cijfer van 7,6! Een resultaat om tevreden over te zijn. De onderzoeker heeft aangegeven dat er geen punten zijn die een hoge verbeterprioriteit aangeven. Tevens zijn er geen bijzondere aandachtspunten naar voren gekomen.

Op verzoek van Wonen Delden is nog een verdiepingsslag gemaakt op wijk- en buurtniveau. Daar komen nog enkele verschillen voor die nadere aandacht vragen. De resultaten van het onderzoek wordt door Wonen Delden gebruikt bij de actualisatie van het ondernemingsplan.

Bewonerscommissies

Eind 2012 is een collectief reglement bewonerscommissies vastgesteld. Het voordeel hiervan is dat vanaf 2013 elke bewonerscommissie gelijke bepalingen kent. Het reglement voldoet aan de wettelijke bepalingen en is goedgekeurd door de huurdersvereniging en de bestaande bewonerscommissies.

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

Bij groot onderhoudswerken is overleg met de bewoners van groot belang. Voor het project Vogelbuurt is een nieuwe bewonerscommissie gevormd die namens de bewoners het project heeft begeleid. Bij het overleg tussen de bewonerscommissie en Wonen Delden wordt de huurdersvereniging uitgenodigd. Met deze commissies zijn in 2013 voor, tijdens en na de bouwwerkzaamheden diverse besprekingen gehouden.

Buurtparticipatie

In overleg met Wonen Delden heeft de huurdersvereniging Delden een klankbordgroep geformeerd. Deze bewoners zijn de buurtcontactpersonen voor de huurdersvereniging. Zij worden de `oren en ogen` van de buurt. Er hebben zich inmiddels 12 huurders gemeld. Uit elke buurt is nu een contactpersoon aanwezig. De eerste bijeenkomst heeft inmiddels plaatsgevonden. De directeur-bestuurder van Wonen Delden was ook uitgenodigd en heeft in deze bijeenkomst de houtskoolschets van het ondernemingsplan besproken.

Individuele bewoners

Bij woningverbeteringen wordt de huurder uitgenodigd in de woonwinkel. Hier kan de bewoner een keuze maken uit verschillende soorten afwerkingen van aanrechten, tegels en sanitair.

Het afgelopen boekjaar zijn aan de individuele bewoners diverse mailingen verstuurd m.b.t.

- De huurverhoging per 1 juli 2013;
- Nieuwsbrieven over diverse zaken in april en november 2013;
- Jaarkalender 2014.

Woningzoekenden ontvangen jaarlijks informatie over de inschrijving en inschrijvingsduur. In maart 2013 zijn alle woningzoekenden aangeschreven en zijn hun gegevens geactualiseerd.

Sociaal plan en verhuiskostenreglement

Bij sloop of vervangende nieuwbouw wordt in samenwerking met de bewoners een sociaal plan opgesteld. In 2010 is het sociaal plan voor de Pluimershof vastgesteld. Voor het sloopplan Pluimershof, dat per 1 januari 2014 leeg moet worden opgeleverd, is het sociaal plan met ingang van 1 augustus 2011 in werking getreden. Per 1 januari 2013 waren nog 8 woningen bewoond, 4 bewoners daarvan hadden nog een standaard huurovereenkomst en ontvangen bij de verhuizing de wettelijke verhuiskostenvergoeding van € 5.658. Voor de andere 4 woningen heeft de huurder een tijdelijk huurcontract tot en met 31 december 2013.

5 Wonen en zorg

Wonen Delden zet zich in om haar huurders zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en biedt oudere huurders en andere kwetsbare groepen kwalitatief goede en betaalbare woningen. Seniorenwoningen hebben we gelabeld voor mensen van 55 jaar en ouder. De maatregelen die de kabinetten Rutte I en II hebben ingediend om de kosten van de zorg te beperken hebben verstrekkende gevolgen voor het thema Wonen, Zorg en Welzijn. Een van de maatregelen is het scheiden van wonen en zorg. Door deze maatregelen is voor mensen met een beperkte zorgvraag geen plek meer in een verzorgingshuis. Deze mensen blijven langer zelfstandig wonen. Wat betekent dat voor Wonen Delden? De woningen moeten dan voor de doelgroep ouderen voorzien zijn van de basisvoorzieningen zorg, zoals toilet op de verdieping, goed begaanbare trap, drempelloos enz. Deze voorzieningen zijn in het verleden waar mogelijk al aangebracht. Bij kleine woningen (uit de jaren vijftig) zal dit veelal niet mogelijk zijn. Voor ouderen is dan verhuizen naar een geschikte woning de enige optie. Zorginstelling Carintreggeland gaat er vanuit dat het verzorgingshuis de Wieken op termijn verder moet gaan als extramuraal complex. Dat betekent dat de toekomstige bewoners een zelfstandige huurcontract krijgen. Wonen Delden heeft contact gezocht met Carintreggeland om hier afspraken over te maken voor de toekomst.

Nota Wonen, Welzijn en Zorg

Woonservicegebied Delden

Samen met de gemeente Hof van Twente, Carint, SWO Hof van Twente, MEE Twente en Wonen Delden is al enkele jaren een pilot gaande die in 2013 definitief geleid heeft tot het woonservicegebied Delden. De werkgroep Woonservicegebied Delden wordt nu ingevuld door de deelnemers van het wijksericeteam Delden aangevuld met de projectleider namens de gemeente Hof van Twente.

In 2012 is het wijksericeteam opgezet. In 2013 zijn verder vorderingen gemaakt om de woonservicegebieden uit te rollen over de gehele gemeente Hof van Twente. Het succesvolle initiatief in Stad Delden geldt hiervoor als voorbeeld..

Niemand hoeft op straat te slapen

De corporaties in Twente en omgeving hebben de ambitie uitgesproken dat niemand op straat *hoeft* te slapen. Dakloos wordt iemand niet zomaar; daar gaan vele problemen aan vooraf. Voor het aanpakken van dakloosheid in Twente is een lange adem nodig. Het vereist een 'corporatieoverstijgende' wil om mensen met problemen te helpen. Vereniging WoON heeft het initiatief genomen om in samenwerking met de partijen uit de keten van de maatschappelijke opvang (signalering-preventie-opvang-uitstroom-nazorg) deze ambitie te realiseren.

Er is een meldpunt opgericht waar probleemsituatie worden aangemeld

Maatschappelijk vastgoed

Wonen Delden verhuurt kantoorruimte in de Stadshagen aan de SWO Hof van Twente (locatie Delden) en voor de JP van der Bentstichting. Carintreggeland/Twinta huurt de ontmoetingsruimte en een zorgpost in de Stadshagen ten behoeve van Wonen en Zorg.

In het complex "Klokkenkamp" aan de Langestraat huurt Carintreggeland/Twinta een grote ruimte van Wonen Delden die wordt gebruikt voor dagbehandeling. Het betreft een langjarig contract.

De bibliotheek Hof van Twente huurt in de Stadshagen ruimte voor de Deldense bibliotheeklocatie. Tevens is in de bibliotheek de stichting Historisch Streekarchief ondergebracht in de kelder van de Stadshagen.

Woonvoorziening voor jongeren met een beperking.

Stichting Erve Graashuis is een ouderinitiatief die zich inzet voor de bouw van een complex waar jongeren met een beperking wonen met de noodzakelijke zorg. Dit initiatief is mede door Wonen Delden opgezet. Het bestuur van Wonen Delden heeft besloten op de locatie Braak West dit appartementencomplex niet te realiseren i.v.m. e geringe toekomstwaarde. In overleg met de stichting Erve Graashuis, zorginstelling JP van den Bent en de gemeente is besloten het bouwplan op te nemen in het inbreidingsgebied Peperkamp. Het bouwplan wordt dan niet specifiek voor jongeren met een beperking ontwikkeld maar wordt ook geschikt gemaakt voor andere doelgroepen zoals senioren. Om deze (grotere) appartementen ook voor deze doelgroep jongeren met een beperking betaalbaar te houden is de huurprijs begrensd op € 565,- (prijspeil 2013). Deze groep is afhankelijk van een Wajong-uitkering.

WMO

Huurders die zolang mogelijk zelfstandig willen wonen, ondanks een lichamelijke handicap, kunnen een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Wonen Delden ondersteunt de aanvragen voor deze aanpassingen in de woning t.b.v. de huurder, door offertes op te vragen en in te dienen bij de gemeente. Als de goedkeuring van de gemeente binnen is, verstrekt Wonen Delden de opdracht en begeleidt de uitvoering van de aanpassingswerkzaamheden. Na de uitvoering van de werkzaamheden worden de kosten met de gemeente verrekend. In 2013 zijn er twee aanvragen binnengekomen en gehonoreerd.

Nultredenwoningen

Per 31 december 2013 maken er 171 nultredenwoningen deel uit van het woningbestand. Deze woningen hebben naast de woonkamer en keuken ook een slaapkamer en een natte cel op dezelfde woonlaag. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen en mindervaliden. Dit kunnen bewoners zijn die afhankelijk zijn van een rollator of rolstoel. Niet alle woningen zijn echter rolstoelgeschikt. Veertig woningen zijn benedenwoningen of grondgebonden seniorenwoningen. Totaal maken 131 woningen deel uit van een appartementengebouw voor senioren. De appartementen in het project de Stadshagen zijn in 2012 voorzien van het label Woonkeur.

6 Het waarborgen van de financiële continuïteit

Algemeen

Het financiële beleid van de Stichting Wonen Delden is er op gericht de financiële continuïteit van de organisatie op lange termijn veilig te stellen, zodat ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig kan blijven uitvoeren. Een goede financiële positie is geen doel op zich. Het is een middel dat ons in staat stelt sociale huisvesting te realiseren. De komende jaren staat het project Peperkamp op stapel dat de nodige middelen vergt. Tevens zal het bestaande bezit nog de nodige investeringen vergen, om aan de eisen van deze tijd te voldoen. Wonen Delden neemt genoeg met een lager rendement, maar dat moet in balans zijn met het financiële continuïteit.

Solvabiliteit

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 18%. De solvabiliteit is het afgelopen boekjaar gedaald naar 44%.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/herstructurering

De noodzakelijk geachte voorziening onrendabele investering wordt bepaald op het moment van feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw/herstructurering. Voor het project Peperkamp is ultimo 2013 sprake van een feitelijke verplichting; dit project wordt gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het startbesluit in het besluitvormingsproces. Dit startbesluit is genomen in 2012. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichting kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. In dit geval is daar concreet sprake van door de invoering van de verhuurderheffing en de toevoeging aan het project van verstandelijk gehandicapten, waarbij een lagere huurprijs is afgesproken.

Oorspronkelijk bedroeg de onrendabele top voor het plan Peperkamp € 3.120.000; herberekening ultimo 2013 leidt tot een hogere onrendabele top van € 4.716.000.

Jaarresultaat

Over 2013 werd een nadelig resultaat behaald van € 3.867.000,- tegen een batig resultaat van € 1.763.000 over 2012. In de begroting 2013 werd een nadelig saldo geraamd van € 2.233.000
Het jaarresultaat kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel 5 : Het resultaat voor belastingen (x € 1.000):

	Realisatie 2013	Begroting 2013	Realisatie 2012
1. Bedrijfsopbrengsten(excl. verkoopresultaat)	4.605	4.778	4.478
2. Bedrijfslasten	3.363	3.613	2.856
3. Subtotaal	1.242	1.165	1.622
4. Saldo rentelasten en –baten	610	653	651
5. Resultaat excl. incidentele posten	632	512	971
6. Bij: Opbrengst verkopen	313	375	281
7. Af: Onrendabele investeringen	4.865	3.120	-176
8. Resultaat(voor belasting)	-3.920	-2.233	1.428
9. Vennootschapsbelasting	-53	0	-335
10.Jaarresultaat	-3.867	-2.233	1.763

Toelichting jaarresultaat.

Hieronder worden de belangrijkste afwijkingen t.o.v. van het jaarresultaat nader toegelicht.

Ad 5: Resultaat exclusief incidentele posten:

Het resultaat exclusief incidentele posten bedraagt over 2013 € 632.000 batig. Terwijl een batig resultaat was begroot van € 512.000,--.Derhalve een voordelig verschil van € 120.000,- . De nadere analyse van dit resultaat wordt in tabel 6 gegeven:

Tabel 6: Resultaat exclusief incidentele posten

	realisatie 2013	begroting 2013	verschil
Batig:			
Lagere kosten onderhoud	1.023	1.094	71
Lagere overige bedrijfslasten	540	591	51
Hoger saldo rentelasten en – baten	610	653	43
	183	190	7
Totaal batig			172
Nadelig:			
Lagere huuropbrengsten	4.458	4.470	12
Hogere personeelslasten	332	321	11
Hogere servicekosten minus vergoedingen	35	13	22
Hogere afschrijvingen	1.103	1.096	7
Totaal nadelig			52
Beter resultaat exclusief incidentele posten			120

Ad 6. Opbrengst verkopen

In 2013 zijn 3 woningen verkocht met een gerealiseerde boekwinst van € 313.000,=. In de begroting 2013 werd rekening gehouden met de verkoop van 3 huurwoningen met een gemiddeld boekwinst van € 125.000 per woning.

Ad 7. Onrendabele investeringen

De afboekingen in verband met onrendabele investeringen zijn als volgt:.

a. Onrendabele investeringen nieuwbouw in ontwikkeling	€ 4.716.000
b. Afboeking tot bedrijfswaarde o.b.v. minimum waarderingsregel	€ 149.000
Totaal	€ 4.865.000

Ad a: Onrendabele investeringen nieuwbouw

Onder deze post is de afboeking van de onrendabele investering van het nieuwbouwproject 52 woningen Peperkamp verantwoord. In de begroting 2013 waren de onrendabele investeringen van dit project geraamd op een bedrag van € 3.120.000. Dit bedrag is hoger doordat de normen zijn aangepast zoals de verhuurderheffing die nu in de exploitatie is doorberekend.

Ad b: Afboeking o.b.v minimumwaarderingsregel

De bedrijfswaarde (indirecte opbrengstwaarde) is de contante waarde van de aan de investering verbonden toekomstige opbrengsten (huren, vergoedingen en bijdragen) verminderd met de toekomstige uitgaven (onderhoud, algemeen beheer, belastingen, verzekeringen). Voor de bedrijfswaardeberekening is het woningbezit in het Strategisch Voorraadbeleid geclusterd in PMC's, op basis van het type woning. Indien de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa per cluster lager is dan de boekwaarde wordt afgeboekt tot de lagere bedrijfswaarde. Indien de waardevermindering heeft opgehouden te bestaan wordt het bedrag teruggeboekt. Bij de indeling is onderscheid gemaakt in drie PMC's: 1. grondgebonden woningen, 2. appartementen met extra dienstverlening en 3. appartementen in de vrije sector. Deze PMC's hebben verschillende parameters, die zijn ingevoerd in de scenario's van de bedrijfswaardeberekening.

Op basis van de nieuwe indeling wordt onderstaand per PMC een overzicht gegeven van de boekwaarde ten opzichte van de bedrijfswaarde (x € 1.000):

	Boek- waarde	Bedrijfs- waarde	Saldo
PMC 1 (alle cpl m.u.v. Stadshagen en Jan Lucaskamp)	19.232	27.384	8.152
PMC 2 (Stadshagen en Jan Lucaskamp)	<u>4.742</u>	<u>4.594</u>	<u>- 149</u>
Totaal sociaal vastgoed	23.974	31.978	8.004
PMC 3 (vastgoedbelegging)	<u>6.284</u>	<u>6.875</u>	<u>591</u>
Totaal	30.258	38.853	8.595

Op basis van de gehanteerde waarderingsgrondslag is in 2013 op PMC2 € 149.000 afgeboekt tot lagere bedrijfswaarde.

Het saldo van de bedrijfswaarde van het sociaal- en commercieel vastgoed in exploitatie ultimo 2013 is € 38,9 miljoen. De totale bedrijfswaarde van het woningbezit is ten opzichte van 2012 met € 4.368.000 afgenomen. De gemiddelde bedrijfswaarde per verhuurbare wooneenheid bedroeg eind 2013 € 52.861 tegen € 57.937 eind 2012.

Het eigen vermogen (reserves en egalisatierekening) bedraagt ultimo 2013 € 17.312.000 (€ 23.554 per woning).
Ultimo 2012 bedroeg het eigen vermogen € 21.220.000 (€ 28.293 per woning).

Financiering en beleggingen

Financieringspositie

De ontwikkeling van de financieringspositie ultimo 2013 ten opzichte van 2012 is als volgt (x € 1.000):

	31-12-2013	31-12-2012
<u>Financieringsbehoefte op lange termijn</u>		
Materiële vaste activa	25.518	25.896
vastgoedbeleggingen	6.284	5.656
Financiële vaste activa	<u>767</u>	<u>723</u>
Totale vaste activa	32.569	33.325
 <u>Financieringsmiddelen op lange termijn</u>		
Langlopende schulden	16.917	16.449
Saldo eigen vermogen, egalisatierekening en voorzieningen	<u>20.914</u>	<u>21.635</u>
Totale financieringsmiddelen	37.831	38.084
 Financieringsoverschot	<u>5.262</u>	<u>5.759</u>

Rente langlopende schulden

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt voor 2013 4,2%

Meerjarenperspectief 2014 -2018

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van de meerjarenbegroting 2014 tot en met 2018.

Voor de meerjarenbegroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging (incl. opslag huurharmonisatie)	2,50%
- huurderving	0,50%
- inflatiepercentage	2,50%
- disconteringsrentepercentage	5,25%
- de kosten van onderhoud zijn gebaseerd op de (meerjaren) onderhoudsbegroting waarbij rekening wordt gehouden met een kostenstijging van	2,50%
- de financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhoudsplannen;	
- vennootschapsbelasting.	

Naast bovenstaande uitgangspunten is in de meerjarenbegroting rekening gehouden met de verhuurdersheffing en de extra, inkomensafhankelijke, huurverhoging.

Tabel 7: Prognose resultaat (x € 1.000)						
	Realisatie 2013	Boekjaar 2014	Boekjaar 2015	Boekjaar 2016	Boekjaar 2017	Boekjaar 2018
Bedrijfsopbrengsten	4.605	4.928	5.089	5.495	5.756	5.894
Buitengewone baten uit verkopen	<u>313</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
Saldo bedrijfsopbrengsten	4.918	5.228	5.389	5.795	6.056	6.194
Bedrijfslasten	3.363	4.178	4.236	4.414	4.650	4.319
Saldo	1.555	1.050	1.153	1.381	1.406	1.875
Rentebaten	97	128	113	71	68	86
Rentelasten	707	705	701	697	693	688
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	945	473	565	755	781	1.273
Onrendabele investeringen:						
- nieuwbouw	4.716	0	0	0	0	0
- afboeking obv min. waarderingsregel	149	0	0	0	0	0
Resultaat voor belasting	-3.920	473	565	755	781	1.273
Belastingen	-53	313	337	405	433	550
Jaarresultaat	-3.867	160	228	350	348	723

Toelichting op de prognose balansposten:

De cijfers wijken af van de begroting 2014 omdat de geprognostiseerde gegevens vervangen zijn door de definitieve jaarcijfers 2013. De prognose van de jaren 2014 t/m 2018 is daar aan gekoppeld.

Tabel 8: Prognose balansposten (x € 1.000)						
	Realisatie 2013	Boekjaar 2014	Boekjaar 2015	Boekjaar 2016	Boekjaar 2017	Boekjaar 2018
Materiele vaste activa	31.802	31.202	32.664	36.051	35.237	34.214
Financiële vaste activa	1.252	1.247	1.242	1.237	1.235	1.235
Voorraad	416	0	0	0	0	0
Eigen vermogen	17.330	17.489	17.717	18.067	18.414	19.138
Egalisatierekening	17	12	7	2	0	0
Voorzieningen	4.052	4.052	847	847	847	847
Schulden op lange termijn (incl (incl aflossing boekjaar)	16.917	16.843	16.767	16.690	16.611	16.531
Vlottende activa - schulden (werkkapitaal)	4.846	5.947	1.432	-1.682	-600	1.067

Tabel 9: Prognose kengetallen						
	Realisatie 2013	Boekjaar 2014	Boekjaar 2015	Boekjaar 2016	Boekjaar 2017	Boekjaar 2018
Solvabiliteit	43,7	44,4	48,8	49,4	50,0	51,1
Rentabiliteit eigen vermogen	-22,3	0,9	1,3	2,0	1,9	3,9

III Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Wonen Delden. Tevens geeft zij advies aan het bestuur. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Het realiseren van de bedrijfsmatige en volkshuisvestelijke 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 betrokkenen.

Wonen Delden heeft geen direct met haar verbonden deelnemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 18 van de statuten van stichting Wonen Delden. Deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijke ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2013. Als toezichtskader hanteert de RvC:

- Het Besluit Beheer Sociale Huursector.
- Governancecode.
- Statuten en reglementen.
- Het ondernemingsplan.
- De begroting.
- Prestatieafspraken met de gemeente.

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2013 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de doelstellingen van Wonen Delden.

Taak en werkwijze

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

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

- Overleg met de huurdersvereniging.
- Het bezoeken van thema bijeenkomsten o.a. Scheiden Wonen en Zorg.
- Het bezoeken van cursussen en workshops van VTW.
- Bezoeken van websites en lezen van relevante vakliteratuur.

Bijeenkomsten RvC

In 2013 kwam de RvC 10 keer bijeen voor een reguliere vergadering. Daarnaast zijn er extra bijeenkomsten van de RvC geweest in het kader van verkenning ondernemingsplan 2014-2018 en bezoek groot onderhoudsproject Vogelbuurt.

Daarnaast heeft de Raad in wisselende samenstellingen enkele bijeenkomsten gehouden. Te weten een selectiecommissie in verband met de selectie van een nieuw lid voor de RvC. De remuneratiewerkgroep in verband met de beoordeling van het functioneren van de bestuurder. De RvC heeft een gesprek gevoerd met de medewerkers.

Geen van de leden van de RvC is in 2013 frequent afwezig geweest bij de vergaderingen.

Besluiten

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

1. Benoeming Wiendelt de Lange tot lid van de RvC.
2. Benoeming Herman Zwiers tot vicevoorzitter.
3. Benoeming Ellen Prent tot lid RvC (onder voorbehoud).
4. Goedkeuring aangepaste begroting 2013 en meerjarenbegroting 2014-2018.
5. Benoeming Ellen Prent tot lid RvC.
6. Goedkeuring toetreden van bestuurder Henny Manrho tot bestuur van WoON, samenwerkingsverband van de Twentse woningcorporaties.
7. Goedkeuring jaarrekening 2012 na kennisneming van het verslag van de controlerend accountant.
8. Dechargeverlening aan het bestuur m.b.t. de jaarrekening 2012 en het gevoerde beleid over 2012.
9. Instellen selectiecommissie voor werving lid RvC per 1 januari 2014.
10. Benoeming Herman Zwiers tot voorzitter RvC per 1 januari 2014.
11. Goedkeuring bestuursbesluit tot verstrekking volmacht aan het WSW tot hypotheekverstrekking op het onderpand.
12. Goedkeuring begroting 2014 en meerjarenbegroting 2014-2023.

Verklaring

De RvC verklaart dat Wonen Delden geen leningen dan wel garanties verstrekt aan leden van de RvC, directeur-bestuurder of het personeel. In het verslagjaar is er geen sprake van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en of de directeur-bestuurder betrokken waren. In het jaar 2013 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

Visitatie

In 2012 is Wonen Delden voor de tweede keer gevisiteerd. De RvC is zeer tevreden met het resultaat van deze visitatie. Met het eindcijfer 7,2 kwam de beoordeling uit boven het gemiddelde. De conclusies en aanbevelingen die de visitatiecommissie heeft gegeven zijn en worden overgenomen.

Governance

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

Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode in 2013 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

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

Zelfevaluatie

Er is door de volledige raad een zelfevaluatie gehouden over 2013 onder externe begeleiding van Governance University Advisory. Hierbij is als leidraad genomen de "Handreiking voor de Raden van Commissarissen van Woningbouwcorporaties betreffende Evaluatie van de Raad van Commissarissen en zijn Leden" (uitgave VTW). Naar aanleiding van deze zelfevaluatie heeft de RvC de volgende items en aandachtspunten geformuleerd:

- De RvC is van mening dat het toezicht in 2013 voldoende effectief heeft kunnen plaatsvinden. De RvC werd tijdig en volledig geïnformeerd aan de hand van rapportages en mondelinge toelichtingen.

- Verbeteren inrichting en vormgeving van de agenda met bijbehorende memo's/bijlagen.
- Van een informatief naar een verantwoordingsverslag
- Verbeteren informatie over ontwikkelingen binnen WoON
- RvC gaat na de verkiezingen in gesprek met een aantal gemeenteraadsleden en wethouders
- De performance managementcyclus verbeteren
- Aantal vergaderingen terugbrengen en aanvullen met themabijeenkomsten, werkbezoeken etc.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid is begin 2008 geborgd door het goedkeuren van de door het bestuur vastgestelde integriteitscode. Onderdeel van deze integriteitsnota is een klokkenluidersregeling. De voorzitter Raad van Commissarissen is aangewezen als vertrouwenspersoon. De code is gepubliceerd op de website. De Raad waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de Raad en Wonen Delden moet worden gemeld bij de voorzitter van de Raad. In 2013 hebben geen transacties plaatsgevonden, waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder en/of de Raad.

Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder leeftijd, beroep, nevenfuncties, deskundigheid, benoemingsjaar en rooster van aftreden per 31 december 2013.

Naam Functie	Dirk van Ittersum voorzitter	Herman Zwiers vicevoorzitter	Robert Kroon lid	Wiendelt de Lange lid	Ellen Prent lid
Geboortedatum	1 juni 1948	30 maart 1970	21 januari 1960	26 maart 1947	8 februari 1969
Beroep	Coach Tauw (voormalig docent Hogeschool Windesheim)	zelfstandig interim projectmanager	advocaat eigenaar Kroon advocatuur	zelfstandig accountant in business	Interim-directeur SWO Hof van Twente
Deskundigheid	volkshuisvesting	bouw en vastgoed	juridische zaken	financiën bedrijfsvoering	zorg en sociaal maatsch.
Jaar benoeming	2005	2012	2010	2012	2013
Herbenoeming	2009	2016/2020	2014/2018	2016	2017
Aftredend	2013	2020	2018	2020	2021
Nevenfuncties	geen	geen	vz.cie Stadion- verboden BVO Heracles Almelo		Raadslid gemeente Hengelo

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

Per 31 december 2013 bestond de RvC uit 4 leden. Mevrouw Ellen Prent en de heer Robert Kroon bekleedden in 2013 de huurderzetels in de Raad van Commissarissen. Leden van de Raad van Commissarissen worden op grond van de statuten voor een periode van 4 jaar benoemd. Herbenoeming is 2 keer mogelijk voor een periode van 4 jaar. De wetgeving staat maximaal 1x herbenoeming toe. De statuten zullen hierop worden aangepast.

Bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur. In 2013 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Het bestuur van Wonen Delden bestaat uit één statutair directeur, de heer H.M. Manrho. De heer Manrho is per 16 december 2005 voor onbepaalde tijd benoemd.

De remuneratiewerkgroep ondersteunt de RvC bij de uitoefening van zijn taken op het gebied van het beloningsbeleid voor het bestuur en de beoordeling van het functioneren van het bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het doen van voorstellen aan de Raad voor de beloning van en de prestatieafspraken met het bestuur. De werkgroep bestond uit de heer Dirk van Ittersum en mevrouw Ellen Prent. Buiten aanwezigheid van het bestuur is het functioneren van het bestuur besproken. Vervolgens heeft de werkgroep een functioneringsgesprek gehouden met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn het functioneren en de resultaten over de gestelde doelen voor 2013 aan de orde gesteld. Tevens zijn er nieuwe doelstellingen voor 2014 vastgesteld. De RvC heeft vastgesteld dat de prestaties van het bestuur goed zijn. Naast het vaste salaris €91.018 geeft de arbeidsovereenkomst de mogelijkheid van een variabel salaris. Op grond hiervan is aan het bestuur een variabele beloning toegekend van 4% zijnde € 3.512. Hierbij is rekening gehouden met het gebruik van een leaseauto. 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 arbeidsovereenkomst en daarmee de beloning van de bestuurder is hoger dan de nieuwe staffel uit de Wet Normering Topinkomens, waarbij gebruik gemaakt wordt van het overgangsrecht.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijk leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bruto-vergoeding bedraagt voor leden van de RvC € 3.750 per jaar. De onkostenvergoeding bedraagt € 250 per jaar. De voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 4.750 per jaar en € 250 onkostenvergoeding.

Het totale budget voor de RvC in 2013 bedroeg € 38.000. De totale kosten inclusief onkosten, zoals cursuskosten, afscheidsbijeenkomst vertrekkend lid, bedragen € 39.883.

Tot slot

De RvC dankt alle medewerkers van Wonen Delden voor haar inzet. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de bereikte resultaten.

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

Herman Zwiers
voorzitter

KENGETALLEN	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
<u>Gegevens woningbezit</u>							
Aantal verhuureenheden in exploitatie :							
- Voor-oorlogse woningen	15	15	15	15	15	15	15
- Na-oorlogse woningen	720	731	743	745	751	690	692
- Woningen in aanbouw	0	0	0	0	0	0	0
	735	746	758	760	766	709	707
- Maatschappelijk vastgoed	6	4	3	3	2	4	4
- Garages	43	43	43	43	43	34	34
	784	793	804	806	811	743	745
Mutaties woningbezit:							
- Aantal opgeleverd	0	0	0	0	67	0	0
- Aantal aangekocht	0	0	0	0	0	0	0
- Aantal verkocht	3	2	2	6	2	2	4
- Aantal gesloopt/uit exploitatie	8	10	0	0	4	0	0
- Aantal opgesplitst	0	0	0	0	0	0	0
Grondslag onroerende zaakbelasting (x € 1.000)	114.930	122.101	129.505	128.485	133.280	115.610	112.963
<u>Het verhuren van woningen</u>							
- Mutatiegraad	7,1	7,5	8,7	8,4	12,2	6,4	6,9
- Aantal reacties op aanbod	7,1	7,9	12,9	8,1	8,2		
- Huurachterstand in een percentage van de jaarhuur	0,35	0,35	0,25	0,22	0,43	0,29	0,34
- Huurderving in een percentage van de jaarhuur	0,77	0,96	0,82	0,30	0,59	0,23	0,47
- Gemiddelde nettohuurprijs per maand	501	474	452	443	426	395	388
- Gemiddelde punten WWS	160	156	149	149	149	146	144
<u>Aantal woningen naar huurprijsklasse</u>							
- Laag (< € 374,44)	89	109	152	145	168	180	184
- Betaalbaar (> € 374,44 < € 574,35)	516	526	533	536	557	516	517
- Duur tot huurtoeslaggrens (> € 574,35 < € 681,02)	93	77	40	47	9	9	6
- Duur boven huurtoeslaggrens (> € 681,02)	37	34	33	32	32		
<u>Kwaliteit</u>							
- Aantal reparatieverzoeken per vhe	1,00	0,89	1,17	1,06	0,84	1,22	1,24
- Aantal gevallen mutatieonderhoud per vhe	0,07	0,06	0,08	0,07	0,11	0,06	0,12
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	351	600	638	512	762	403	589
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.007	415	570	215	762	762	1.110
- Totaalkosten onderhoud per vhe	1.358	1.015	1.208	727	1.523	1.165	1.699

KENGETALLEN	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
<u>Financiële continuïteit</u>							
- Solvabiliteit	43,7	54,2	51,5	46,3	37,7	44,5	41,4
- Liquiditeit	4,9	6,6	6,2	2,9	2,3	4	5,3
- Rentabiliteit eigen vermogen	-18,24	9,07	8,00	25,35	-10,4	19,5	9,3
- Rentabiliteit vreemd vermogen	4,2	4,27	4,34	4,43	4,4	4,6	4,6
- Rentabiliteit totaal vermogen	-8,0	6,5	-1,1	14,0	-1,7	10,8	6,1
<u>Balans en W&V rekening per woning (x € 1,-)</u>							
- Eigen vermogen (incl egalisatierekening)	23.602	28.446	25.677	23.576	17.493	21068	16.843
- Voorzieningen	5.513	0	0	0	5	50	2.392
Totaal	29.115	28.446	25.677	23.576	17.498	21118	19.235
- Totaal opbrengsten	6.691	6.379	6.411	7.106	6.081	5311	5.655
- Kapitaalslasten (afschrijving)	-1.501	-1.377	-1.298	-1.261	-892	-948	-405
- Waardeverandering materiele vaste activa	-6.619	236	-133	3.643	-2.721	2577	-567
- Overige bedrijfslasten	-3.075	-2.451	-2.717	-2.126	-3.189	-2362	-2.702
- Renteresultaat	-830	-873	-916	-1.009	-956	-270	-440
- Belastingen	0	449	703	389	-137	-207	
- Jaarresultaat	-5.261	2.363	2.050	5.963	-1.813	4.101	1.541
(+/- is baten; -/- is lasten)							
<u>Personeel in dienst</u>							
- Aantal formatieplaatsen x 1.000 woningen	7,5	7,5	7,6	4,9	5,3	4,7	4,7

BALANS per 31-12-2013 (voor resultaatverdeling)
(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012	PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
VASTE ACTIVA			VERMOGEN LANG		
1. Materiële vaste activa			7. Eigen vermogen		
1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie	25.418	24.653	7.1. Overige reserve	21.197	19.434
1.2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	1.119	7.2. Resultaat boekjaar	-3.867	1.763
1.3. Onroerende en roerende zaken t/d v/d exploitatie	100	124			
Totaal vaste activa	25.518	25.896	Totaal eigen vermogen	17.330	21.197
2. Vastgoedbeleggingen			8. Egalisatierekening	17	23
2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie	6.284	5.656			
			9. Voorzieningen		
			9.1. Latente belastingverplichting	847	415
			9.2. Voorziening onrendabele investering	3.205	
3. Financiële vaste activa			Totaal voorzieningen	4.052	415
3.1. Te vorderen BWS-subsidies	17	23			
3.2. Actieve belastinglatentie	1.235	750	10. Langlopende schulden		
	1.252	773	10.1. Leningen overheid	540	0
Totaal vaste activa	33.054	32.325	10.2. Leningen kredietinstellingen	16.375	16.449
			10.3. Waarborgsommen	2	0
VLOTTENDE ACTIVA			Totaal langlopende schulden	16.917	16.449
4. Voorraden	416	1.172	Totaal vermogen lang	38.316	38.084
5. Vorderingen			VLOTTENDE PASSIVA		
5.1. Huurdebiteuren	17	16	11. Kortlopende schulden		
5.2. Gemeenten	0	0	11.1. Schulden aan kredietinstellingen	74	73
5.3. Belastingen	16	16	11.2. Schulden aan gemeenten	0	0
5.4. Overlopende activa	140	138	11.3. Schulden aan leveranciers	722	441
Totaal vorderingen	173	170	11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	132	0
			11.5. Overlopende passiva	436	514
6. Liquide middelen	6.037	5.445	Totaal kortlopende schulden	1.364	1.028
Totaal vlottende activa	6.626	6.787			
TOTAAL	39.680	39.112	TOTAAL	39.680	39.112

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013**Bedragen x € 1.000**

	Realisatie 2013	Begroting 2013	Realisatie 2012
Bedrijfsopbrengsten			
12. Huren	4.458	4.470	4.292
13. Vergoedingen	125	282	158
14. Overheidsbijdragen	8	6	2
15. Verkopen onroerende goederen	313	375	281
16. Overige bedrijfsopbrengsten	14	20	26
Som der bedrijfsopbrengsten	4.918	5.153	4.759
Bedrijfslasten			
17. Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.103	1.096	1.027
18. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	4.865	3.120	-176
19. Lonen en salarissen	245	244	229
20. Sociale lasten	40	31	36
21. Pensioenlasten	47	46	44
22. Lasten onderhoud	1.023	1.094	757
23. Overige bedrijfslasten	745	807	576
24. Servicekosten	160	295	187
Som der bedrijfslasten	8.228	6.733	2.680
Bedrijfsresultaat	-3.310	-1.580	2.079
Financiële baten en lasten:			
25. Rentebaten	95	50	108
26. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	2		2
27. Rentelasten	707	703	761
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-3.920	-2.233	1.428
28. Belastingen	-53	0	-335
Resultaat na belastingen	-3.867	-2.233	1.763

KASSTROOMOVERZICHT over 2013		
(Volgens de directe methode)		
(x € 1.000)	2013	2012
Ontvangsten van huurders	4.448	4.286
Ontvangsten van vergoedingen	108	158
Ontvangsten van overheid	8	8
Ontvangsten van overige	14	26
Saldo ingaande kasstromen	4.578	4.478
Betalingen aan werknemers	392	336
Betalingen aan leveranciers onderhoud	1.126	944
Betalingen aan overige bedrijfsuitgaven	320	205
Betalingen aan belastingen en verzekeringen	201	204
Betalingen aan Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	183	14
Betalingen uit hoofde van leefbaarheid	27	27
	2.249	1.730
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	2.329	2.748
Ontvangen interest	106	78
Betaalde interest	705	757
Betaalde winstbelasting	0	0
	-599	-679
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.730	2.069
Desinvesteringen in materiële vaste activa (huurwoningen)	442	337
Desinvesteringen in materiële vaste activa (nieuwbouw koop)	0	446
	442	783
Investerings in nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	355	11
Investerings in woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.692	1.361
Investerings in nieuwbouw koopwoningen	0	199
	2.047	1.571
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.605	-788
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	540	0
Aflossingen van langlopende schulden	73	791
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	467	-791
Mutatie geldmiddelen	592	490

Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling**Algemeen**

Op grond van de het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) wordt de jaarrekening opgesteld onder toepassing van de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Volgens artikel 362 lid BW 2 T 9 dient de jaarrekening volgens normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd een zodanig inzicht te geven dat een verantwoord inzicht kan worden verkregen omtrent het vermogen en resultaat en voor zover de aard van de jaarrekening dat toelaat omtrent de solvabiliteit en liquiditeit. Invulling van de in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar beschouwde normen vindt plaats met behulp van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RJ 645), die ingaat op de voor woningcorporaties specifieke posten. Bij de opstelling van de jaarrekening wordt de RJ 645 toegepast.

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 ze 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.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari tot en met 31 december 2013. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Financiële instrumenten

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

Voor de grondslagen van primaire instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Wonen Delden past hedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedge-relatie.

Wonen Delden documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

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

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva**1.1. Grondslag sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als bedrijfsmiddel:**

Sociaal 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. In 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. Stichting Wonen Delden kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Wonen Delden een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs (lineair), rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor de diverse componenten van de stichtingskosten is uitgegaan van de volgende levensduur:

• grond	geen afschrijving
• bouwkosten	50 jaar
• isolaties	20 jaar
• cv-installatie	25 jaar
• overige bijzondere voorzieningen	20 of 25 jaar

Conform de RJ645 wordt de levensduur van materiële vaste activa met een restant economische levensduur korter dan 15 jaar en waarvoor nog geen concrete sloop- of verkoopplannen voor zijn gemaakt, op 15 jaar gesteld of zo lang als in de vastgoedsturing is vastgesteld.

Verder wordt bij de afschrijvingen de componentenmethode toegepast.

Deze methode houdt in dat voor installaties en inrichting van onroerende zaken een afschrijvingstermijn gehanteerd moet worden die past bij de verwachte gebruiksduur.

Als de financiële omvang van deze componenten lager is dan 10% van de totale kosten van de woning is onderscheid in afschrijvingstermijnen niet nodig. Vastgesteld is dat de componenten installaties en inrichting minder dan 10% uitmaken van de totale kosten, daardoor is geen wijziging in de afschrijvingstermijn voor deze componenten noodzakelijk.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is berekend aan de hand van de volgende parameters:

	<u>jaarrek. 2013</u>	<u>jaarrek. 2012</u>
- Trendmatige huurverhoging:		
- 2013		4,00%
- 2014	3,80%	2,40%
- 2014 t.m. 2018	2,90%	2,40%
- 2019 e.v.	2,00%	2,00%
- Huurderving	0,50%	0,50%
- Jaarlijkse kostenstijging variabele lasten		
- 2014 t.m. 2018	2,50%	2,00%
- 2019 e.v.	3,00%	3,00%
- Jaarlijkse kostenstijging onderhoud		
- 2014 t.m. 2018	2,50%	2,00%
- 2019 e.v.	3,00%	3,00%
- Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
- Genormeerde variabele lasten (OZB, verz. en alg. beheer.)	€ 1.140	€ 1.221
- Verhuurdersheffing per woning:		
2014	€ 569	€ 0
2015	€ 673	€ 0
2016	€ 754	€ 0
2017 e.v.	€ 827	€ 0
- Genormeerde kosten dagelijks onderhoud		
- PMC 1	€ 509	€ 509
- PMC 2 en 3 (Stadshagen)	€ 671	€ 671
- Planmatig onderhoud:		
Er is een norm planmatig onderhoud per PMC ingevoerd:		
PMC1 t/m 2018	€ 874	€ 742
PMC1 vanaf 2018	€ 680	€ 469
PMC2	€ 701	€ 742
PMC3	€ 463	€ 463

- Groot onderhoud:
De uitgaven voor dak-en kozijnreparatie zijn volgens begroting in het jaar van de geplande uitgaven verwerkt.
- In de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met de verhuurdersheffing na 2013.

De investeringen in groot onderhoud en/ of woningverbetering worden alleen geactiveerd indien er sprake is van een waardeverhoging als gevolg van geriefverbetering danwel deze uitgaven leiden tot levensduurverlenging. Dat betreft het vervangen van daken waarbij isolerende dakplaten worden aangebracht en het vervangen van stalen en houten kozijnen door kunststof kozijnen.

De investeringen in woningverbetering en geriefverbeteringen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen. De afschrijvingstermijn is 25 jaar tot maximaal einde exploitatie.

Voor de bepaling van de minimum waarderingsgrondslag zijn de woningen ingedeeld in Product Markt Combinaties (PMC's). Het aantal PMC's is 3.

- PMC 1: betaalbare woningen (voor ouderen, gezinnen en kleine huishoudens)
- PMC 2: woningen met extra dienstverlening (appartementen Stadshagen/Jan Lucaskamp)
- PMC 3: woningen met extra luxe en comfort (vrije sectorappartementen Eschtoren Stadshagen)
- Onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verkoop
Onder de materiële vaste activa in exploitatie zijn circa 35 woningen opgenomen die zijn aangemerkt als verkoopwoningen, bij een huurmutatie zullen deze woningen ter verkoop worden aangeboden. De te verkopen woningen zijn gewaardeerd tegen actuele waarde. Van de totaal voor verkoop bestemde woningen wordt uitgegaan van verkoop van 3 woningen per jaar, over een periode van 5 jaar. Voor deze voor de verkoop bestemde woningen wordt de taxatiewaarde gehanteerd. De overige te verkopen woningen (na 5 jaar) worden gewaardeerd tegen bedrijfswaarde.

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 verkrijgingsprijs verminderd met de onrendabele investeringen. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de onrendabele investeringen worden verantwoord wanneer deze extern gecommuniceerd en intern geformaliseerd zijn.

Er worden geen kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, directievoering en rente tijdens de bouw aan de stichtingskosten toegerekend.

1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Hierbij worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- | | |
|------------------------------|-------------|
| - Kantoorgebouw (verbouwing) | 10 jaar |
| - Inventaris | 5 / 10 jaar |
| - kantoorautomatisering | 3 jaar |

2. Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus de marktwaarde in verhuurde staat.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

3. Financiële vaste activa**3.1. Te vorderen BWS-subsidie**

Waardering van de te vorderen BWS-subsidie vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

3.2. Actieve belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa worden 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 nominale waarde. De actieve belastinglatentie is gevormd voor de waardeverschillen commercieel-fiscaal van de leningenportefeuille o/g, de toekomstige verkopen en compensabele verliezen.

De latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2013 zijn, met uitzondering van de Pluimershof, geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

VLOTTENDE ACTIVA**4. Voorraden**

De voorraad betreft woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde wordt per woning gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5. 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 het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden en worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8. Egalisatierekening

De egalisatierekening is ontstaan uit de, door de overheid, toegekende BWS-subsidies voor nieuwbouwprojecten. De egalisatierekening zal gedurende een vooraf vastgestelde periode vrijvallen ten gunste van de resultatenrekening.

9. Voorzieningen**9.1 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 latente belastingverplichting is gevormd voor de waardeverschillen commercieel-fiscaal van de fiscale onderhoudsvoorziening en gewaardeerd tegen nominale waarde.

9.2 Voorziening onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen (onrendabele top) 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 betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd, voor zover de investeringsbeslissing onherroepelijk vaststaat. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

Voorziening voor personeelsbeloningen

Wonen Delden is aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling van de SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling. In het geval dat bij de SPW een tekort ontstaat heeft de Wonen Delden geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2013 volgens opgave van het fonds 114% en ultimo 2012 106%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

10. Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De aflossingverplichtingen voor het komend jaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

11. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**12. Huren**

Deze post betreft de te ontvangen netto huuropbrengst verminderd met eventuele huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maxima. 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.

14. Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

15. Verkopen onroerende goederen

De post verkopen onroerende goederen betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bezit. Resultaten worden verantwoord op het moment van het passeren van de transportakte.

16. Overige bedrijfsopbrengsten

Deze post bevat alle overige baten die voortvloeien uit gewone bedrijfsuitoefening. Dit betreffen onder meer inschrijfgelden en teruggave omzetbelasting over voorgaande jaren.

17. Afschrijvingen

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille 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.

18. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De onder overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa verantwoorde onrendabele investeringen betreffen de af- en bijboeking van de materiële vaste activa op basis van de minimumwaarderingsgrondslag.

19, 20 en 21. Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

22. Lasten onderhoud

Het jaarlijks terugkerend onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

23. Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, toezichhoudend orgaan, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, etc.

24. Servicekosten.

Voor huurders gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

25. Rentebaten

Deze baten bestaan uit de rente-opbrengsten van liquide middelen

27. Rentelasten

Deze lasten betreffen de werkelijke rentelasten van de opgenomen geldleningen en de toegevoegde rente egalisatierekening.

28. Belastingen

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

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Stichting Wonen Delden een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2009 tot en met 2012 door de fiscus worden getoetst. Daarom kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen raming.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht samengesteld op basis van de directe methode en is een overzicht van geldmiddelen die in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en van het gebruik dat van deze middelen is gemaakt. Onder geldmiddelen moet worden verstaan:

- kasmiddelen;
- tegoeden op bankrekeningen;
- direct opeisbare deposito's;
- op korte termijn zeer liquide activa.

Het kasstroomoverzicht rapporteert de ontvangsten en uitgaven die als zodanig hebben plaatsgevonden in de verslagperiode.

TOELICHTING OP AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE BALANS

Bedragen x € 1.000

Activa**VASTE ACTIVA****1. Materiële vaste activa**

	31-12-2013	31-12-2012
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie		
a. Woningen en woongebouwen	23.606	22.799
b. Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.812	1.854
subtotaal	25.418	24.653
1.2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	1.119
1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste v/d exploitatie	100	124
Totaal	25.518	25.896

1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie**a. Woningen en woongebouwen**

Saldo per 1 januari :

- Aanschaffingswaarde	32.857	31.784
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	8.204	7.500

Boekwaarde per 1 januari

24.653	24.284
--------	--------

Mutaties in het boekjaar:

- Nieuwbouw Stadshagen	0	23
- Investerings woningverbetering	2.153	1.282
- Na-investeringen	12	56
- Desinvesteringen	-293	-288
- Afschrijvingen	-958	-887
- Waardevermeerdering en/of -vermindering	-149	183

Saldo mutaties

765	369
-----	-----

Saldo per 31 december :

- Aanschaffingswaarde	34.729	32.857
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	9.311	8.204

Boekwaarde per 31 december

25.418	24.653
--------	--------

Bedrijfswaarde

Bedrijfswaardeberekeningen geven inzicht of, op basis van de verwachte toekomstige (netto-) opbrengsten de geactiveerde investeringen kunnen worden terugverdiend.

De op basis van de weergegeven parameters is de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed per 31 december 2013 berekend op € 31.978.000. De berekende bedrijfswaarde ultimo 2012 bedroeg € 37.423.000, derhalve is de berekende bedrijfswaarde met € 5.445.000 afgenomen.

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren (x € 1.000):

Mutaties in het woningbezit:

- In exploitatie genomen woningen	
- Verkochte woningen	-292
	<u>-292</u>
Niveauijzigingen	
- Huurstijging	1.358
- Variabele lasten	1.077
- Onderhoudslasten	-2.094
- Verhuurdersheffing	-7.880
	<u>-7.539</u>
Parameterwijzigingen	
- Huurstijging	1.888
- Onderhoud	-178
- Variabele lasten	-174
	<u>1.536</u>
Bijstelling te verkopen woningen	99
Effect van één jaar opschuiven	751
Totaal mutatie	<u><u>-5.445</u></u>

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onder het sociaal vastgoed:	woningen	103.929
	garages	161
	maatschappelijk vastgoed	<u>917</u>
		105.007

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 Jan Lucaskamp is in opdracht van de VvE Stadshagen een taxatie op basis van herbouwwaarde uitgevoerd.

Deze taxatie wordt jaarlijks geïndexeerd.

Voor verkoop bestemde woningen

Ultimo 2013 zijn 32 bestaande huurwoningen met een gezamenlijke boekwaarde van € 1.232.313 gelabeld als te verkopen woningen in het kader van het strategisch voorraadbeleid.

1.2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo per 1 januari :	1.119	779
Investeringen/desinvesteringen in het boekjaar :		
Nieuwbouw Peperkamp:		
- Voorbereidingskosten	228	141
- Boekwaarde woningen uit exploitatie	164	206
- desinvesteringen t.i.v. voorziening onrendabele investeringen	-1.511	
Afboeking niet gerealiseerd project	0	-7
Saldo boekjaar	<u>-1.119</u>	<u>340</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>1.119</u>

De onroerende en roerende goederen in ontwikkeling betreft het nieuwbouwproject Peperkampweg te Stad Delden

1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	427	427
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	303	276
Boekwaarde	124	151
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	0	0
- Desinvesteringen	0	0
- Afschrijvingen	-24	-27
Saldo	-24	-27
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	427	427
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	327	303
Boekwaarde per 31 december	100	124
De boekwaarde per 31 december is als volgt te specificeren :		
- Kantoorgebouw-verbouwingskosten	57	67
- Inventaris	43	55
- Automatisering	0	2
Totaal	100	124

Afschrijvingsmethode en termijnen

- Kantoorgebouw (verbouwing)	lineair	10 jaar
- Inventaris	lineair	5 / 10 jaar
- kantoorautomatisering	lineair	3 jaar

2. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2013	31-12-2012
Woningen en woongebouwen		
Saldo per 1 januari :		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	5.993	5.993
Cumulatieve afschrijvingen	337	224
Boekwaarde 1-1	5.656	5.769
Mutaties in het boekjaar		
- investeringen / overboeking van voorraden 2 app. Stadshagen	756	0
- afschrijvingen	-128	-113
	628	-113
31 december		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	6.749	5.993
Cumulatieve afschrijvingen	465	337
Boekwaarde 31 december	6.284	5.656

De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2013 € 6.875.000

WOZ waarde

De WOZ waarde van de vastgoedbeleggingen is € 7.880.000

3. Financiële vaste activa**3.1. Te vorderen BWS-subsidies:**

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo per 1 januari	23	29
Mutaties in het boekjaar		
- Toegerekende rente	2	2
- Ontvangen bijdrage	-8	-8
- Ontvangen afkoopsom BWS bijdrage	0	0
Saldo per 31 december	17	23

De BWS-bijdrage heeft betrekking op de bouw van een drietal complexen.

3.2. Actieve belastinglatenties

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo 1 januari	750	0
Mutatie boekjaar	485	750
Saldo 31 december	1.235	750

De gevormde voorziening voor latente belastingvorderingen is getroffen in verband met de fiscaal afwijkende waardering van de langlopende geldleningen en de toekomstige verkopen. En compensabele fiscale verliezen:

	(Bedragen in € 1,-)	Commerciële waarde	Fiscale waarde	latentie (25%)
Compensabele verliezen		0	958.000	240.000
Agio leningenportefeuille		0	2.703.000	676.000
waardering verkopen komende 5 jaar		578.000	1.855.000	319.000
Totaal 31-12-2013				1.235.000

VLOTTENDE ACTIVA

(Bedragen in €1000)

4. Voorraden

	31-12-2013	31-12-2012
Koopwoningen Stadshagen	416	1.172
	416	1.172
De voorraden worden nader gespecificeerd:		
Boekwaarde begin boekjaar		1.172
Mutaties in het boekjaar:		
overboeking naar vastgoedbelegging		-756
Boekwaarde 31-12-2013		416

De WOZ-waarde van de woning bedraagt € 482.000.

5. Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2013	31-12-2012
5.1. Huurdebiteuren	17	16
5.2. Gemeenten	0	0
5.3. Belastingen	16	16
5.4. Overlopende activa	140	138
Totaal	173	170

De nadere toelichting is als volgt:

5.1. Huurdebiteuren

De huurstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

	Aantal huurders		achterstand	
	31-12-13	31-12-12	31-12-13	31-12-12
- tot 1 maand	35	31	9	8
- 1 tot 2 maanden	2	4	2	5
- 2 tot 3 maanden	2	1	4	1
- 3 maanden of meer	1	1	2	2
Totaal	40	37	17	16

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren bedraagt 0,35%
(voor 2012: 0,35%)

5.3. Belastingen

- Omzetbelasting

31-12-2013	31-12-2012
16	16
16	16

5.4. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

- Te ontvangen rente
- Premie volksverzekering en loonheffing
- Te verrekenen kosten VVE Stadshagen
- Overige

31-12-2013	31-12-2012
97	108
5	2
38	21
0	7
140	138

Totaal

6. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Direct opvraagbaar:

- Kas
- ABN
- Postbank
- Rekening-courant Rabobank

4	2
23	32
37	5
173	552
237	591

- Kruisposten

	4
--	---

Subtotaal

237	595
------------	------------

2. Op termijn uitgezet

- Bedrijfstelerekening

5.800	4.850
-------	-------

Subtotaal

5.800	4.850
--------------	--------------

Totaal

6.037	5.445
--------------	--------------

PASSIVA**7. Eigen vermogen**

Deze post is als volgt samengesteld :

7.1. Overige reserve:

saldo per 1 januari	19.434	17.880
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	1.763	1.554
	21.197	19.434

7.2. Resultaat na belastingen

	-3.867	1.763
Saldo per 31 december	17.330	21.197

8. Egalisatierekening

Saldo per 1 januari	23	29
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toegevoegde rente	2	2
Af: Onttrekkingen ten gunste van de exploitatie	8	8
Ontvangen afkoopsom BWS bijdrage	0	0
Saldo mutaties	-6	-6
Saldo per 31 december	17	23

9.1. latente belastingverplichting.

Saldo 1 januari	415	0
Toevoegingen boekjaar	432	415
Saldo 31 december	847	415

De gevormde voorziening voor latente belastingverplichtingen is getroffen in verband met de vorming van de fiscale onderhoudsvoorziening.

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	latentie (25%)
Voorziening onderhoud (in € 1,-)	0	3.390.000	847.000

9.2. Voorziening onrendabele investering

Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: dotatie	4.716	0
af: onttrekkingen	1.511	0
Saldo mutaties	3.205	0
Saldo per 31 december	3.205	0

Voor de geraamde onrendabele investeringen van het nieuwbouwproject "Peperkamp" ad € 4.716.000 is in het boekjaar een voorziening gevormd.

De boekwaarde van de te slopen panden en gemaakte voorbereidingskosten van het project "Peperkamp" zijn ten laste van de voorziening verantwoord.

10. Schulden op lange termijn

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2013	31-12-2012
10.1. Leningen overheid	540	0
10.2. Leningen kredietinstellingen	16.375	16.449

Totaal	16.915	16.449
--------	--------	--------

10.1. Leningen overheid

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo 1 januari	0	719
Mutaties in het boekjaar		
- Opname	540	
- Reguliere aflossingen	0	-19
- Vervroegde aflossingen	0	-700
Subtotaal	540	0
- Aflossingsverplichtingen komend jaar	0	0
Saldo per 31 december	540	0

10.2. Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	16.522	16.594
Mutaties in het boekjaar		
- Vervroegde aflossingen	0	0
- Reguliere aflossingen	-73	-72
Subtotaal	16.449	16.522
- Aflossingsverplichtingen komend jaar	-74	-73
Saldo per 31 december	16.375	16.449

Leningen met een restant looptijd langer dan 1 jaar	16.300	16.373
---	--------	--------

Leningen met een restant looptijd langer dan 5 jaar	15.981	16.062
---	--------	--------

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,20% (2012: 4,27%)

Voor het totaalbedrag van de leningen staat de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg.

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

10.3 Waarborgsommen

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo per 1 januari	0	0
mutaties in het boekjaar	2	0
Totaal waarborgsommen	2	0

VLOTTENDE PASSIVA**11. Kortlopende schulden****31-12-2013 31-12-2012**

Deze post is als volgt samengesteld:

11.1. Schulden aan kredietinstellingen	74	73
11.2. Schulden aan gemeenten	0	0
11.3. Schulden aan leveranciers	722	441
11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	132	0
11.5. Overlopende passiva	436	514
Totaal	1.364	1.028

De nadere specificatie van deze posten is als volgt:

11.1. Schulden aan kredietinstellingen

- Aflossingsverplichtingen langlopende leningen komend jaar	74	73
Totaal	74	73

11.3. Schulden aan leveranciers

- Diverse leveranciers	722	441
Totaal	722	441

11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen

- Premie volksverzekering en loonheffing en premie sociale verzekeringen	20	0
- Omzetbelasting	112	0
- Afdracht vennootschapsbelasting inzake belaste activiteiten	0	0
Totaal	132	0

11.5. Overlopende passiva

- Nog niet vervallen rente geldleningen	240	239
- te betalen rentelasten Forward Starting Swap (FSS)	122	123
- Vooruitontvangen huren	15	6
- Vooruitontvangen huurtoeslag	0	26
- Raming afrekening Deloitte	5	5
- Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
- Overige	47	108
Totaal	436	514

Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten**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 € 625.202.

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.

Herstructureringsproject Peperkamp

Ten behoeve van het project Peperkamp is een subsidietoezegging gedaan door de Provincie Overijssel in het kader van de Bouwimpuls ter hoogte van € 358.000. De Gemeente Hof van Twente heeft een evengroot bedrag toegezegd. In de exploitatieovereenkomst Plan Peperkamp is dit vastgelegd.

Huurovereenkomst Langestraat 61b

Per 1 maart 2009 wordt van Rabobank Centraal Twente kantoorruimte gehuurd t.b.v. de werkorganisatie van Wonen Delden. Het huurcontract heeft een looptijd van 10 jaar. De geïndexeerde huurprijs (incl. diensten zoals schoonmaak, beveiliging, catering, energiekosten) bedraagt € 52.000 op jaarbasis.

Leaseverplichtingen

Ten aanzien van de vervoersmiddelen zijn leasecontracten afgesloten voor de auto's ter beschikking gesteld aan de directeur-bestuurder en de projectleider vastgoed in 2009. De leasecontracten hebben een looptijd van 5 jaar. De jaarlijkse kosten bedragen € 14.000.

Financiële instrumenten

In 2009 is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de directeur bestuurder na goedkeuring door de Raad van Commissarissen. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan.

Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen van de leningenportefeuille van het laatst afgesloten boekjaar (conform de norm van het WSW).

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

Voor deze SWAP zijn geen margin calls waarbij marktwaarde verrekening van toepassing is. Tevens zijn geen Mutual Break Clause momenten ingebouwd.

De marktwaarde van het derivaat, gebaseerd op de opgave van de bank, is per ultimo 2013 € 779.493 negatief. De marktwaarde-ontwikkeling wordt periodiek gemonitord.

Renterisico

De Stichting Wonen Delden loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de Stichting Wonen Delden risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de Stichting Wonen Delden risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling een interest derivaat afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Kredietrisico

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

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 de Stichting Wonen Delden en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De Stichting 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.

Valutarisico

De Stichting Wonen Delden doet conform het treasury statuut alleen transacties in euro's en loopt derhalve geen valutarisico's.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013**Bedragen x € 1.000****BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

12. Huren	2013	2012
Huuropbrengsten:		
a. woningen en woongebouwen	4.376	4.221
b. onroerende goederen niet zijnde woningen	117	113
	4.493	4.334
Af: Huurderving wegens leegstand	-35	-42
Totaal	4.458	4.292

De "te ontvangen nettohuur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- a. De jaarlijkse huurverhoging.
- b. Huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.
- c. Huurharmonisatie bij mutatie
- d. Verkoop van woningen

De huurderving bedraagt 0,77% van de te ontvangen huur (2012: 0,96%).

De huurderving is mede het gevolg van leegstand van 8 woningen in verband sloop Pluimershof t.b.v. plan Peperkamp en i.v.m. leegstand door een nog niet verkochte koopwoning

13. Vergoedingen	2013	2012
Vergoedingen:		
- Servicekosten	134	170
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-9	-12
Totaal	125	158

Betreft de bedragen die de huurders boven de (netto) huurprijs betalen voor energiekosten, servicekosten etc. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks noodzakelijk aangepast.

14. Overheidsbijdragen	2013	2012
Bijdragen in het kader van het besluit woninggebonden subsidies	8	2
Totaal	8	2

15. Verkopen onroerende goederen	2013	2012
Deze kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
- Winst verkoop woningen uit bestaand woningbezit	313	254
- Winst verkoop woningen Stadshagen	0	26
- Overige verkopen	0	1
Totaal	313	281

16. Overige bedrijfsopbrengsten

Deze kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
- Inschrijfgelden	14	15
- Teruggave omzetbelasting	0	11
Totaal	14	26

BEDRIJFSLASTEN**17. Afschrijvingen**

Deze post is als volgt samengesteld:

Materiele vaste activa

- Afschrijving woningen en woongebouwen	917	846
- Afschrijving onroerende goederen niet zijnde woningen	42	41
- Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	16	27
Vastgoedbeleggingen	128	113

Totaal	1.103	1.027
---------------	--------------	--------------

18. Overige waardeveranderingen

	2013	2012
- Dotatie voorziening onrendabele investeringen	4.716	7
- Bij- en afboeking tot bedrijfswaarde o.b.v. minimum waarderingsregel	149	-183
Totaal	4.865	-176

De onrendabele investeringen van het nieuwbouwproject "Peperkamp" is geraamd op een totaal bedrag van € 4.698.000,-. Voor deze voor onrendabele investering is ten laste van het boekjaar 2013 een voorziening "onrendabele investeringen" gevormd. De toevoeging aan de voorziening is onder deze post verantwoord.

Afboeking tot bedrijfswaarde o.b.v. minimum waarderingsregel

Voor de bedrijfswaardeberekening is het woningbezit geclusterd op basis van PMC's (Product Markt Combinaties). Indien de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa per PMC lager is dan de boekwaarde wordt afgeboekt tot de lagere bedrijfswaarde. Indien de waardevermindering heeft opgehouden te bestaan wordt het bedrag teruggeboekt:
Op basis van deze waarderingsgrondslag hebben de volgende mutaties plaatsgevonden:

- Afboeking t/m 2012	0
- afboeking t.l.v. 2013	149
Saldo afboeking t/m 2013	149

19. Lonen en salarissen

Deze post is als volgt samengesteld:

- Bruto salarissen
- personeel derden

af:

doorbelasting servicekosten en leefbaarheid

Totaal

2013	2012
307	294
0	0
307	294
-62	-65
245	229

Sociale lasten en pensioenen

Deze post is als volgt samengesteld:

- 20. Sociale lasten excl. pensioenlasten
- 21. Pensioenlasten

af:

doorbelasting servicekosten en leefbaarheid

Totaal

2013	2012
45	41
57	54
102	95
-15	-15
87	80

Personele bezetting

Het aantal fte's ultimo 2013 bedraagt:

- Directie 1,00
- Woondiensten 0,78
- Administratief 0,72
- Technisch 2,00
- Stadshagen (doorbelast naar servicekosten Stadshagen) 2,00

Beloning van de bestuurder en de commissarissen (bedragen in €)**2013**

Bestuurder:

H.M. Manrho, directeur-bestuurder, vast dienstverband, volledige werkweek

beloning	91.018
variabele beloning	3.512
onkostenvergoeding	900
pensioenpremies betaalbaar op termijn	20.487
werkgeverlasten sociale verzekeringspremies	4.966
beëindigingsuitkering	geen

Raad van Commissarissen:

	beloning	onkostenverg.
D. van Ittersum, voorzitter, geheel jaar	4750	250
H. Zwiers, vicevoorzitter, geheel jaar	3750	250
R.Kroon, lid, geheel jaar	3750	250
W. de Lange, lid, geheel jaar	3750	250
E. Prent, lid sedert 1 februari 2013	3438	225

De leden van de RvC hebben in 2013 deelgenomen aan 12 bijeenkomsten. De gemiddelde duur van de bijeenkomsten bedroeg 3 uren en een voorbereidingstijd van gemiddeld 4 uur, waarbij geen rekening is gehouden met de klankbordmomenten en de netwerkbijeenkomsten. Op jaarbasis wordt tenminste 120 uren per RvC-lid besteed.

22. Lasten onderhoud

De specificatie van de onderhoudsuitgaven is als volgt:

	2013	2012
- Klachten-onderhoud	191	350
- Mutatie-onderhoud	67	67
- Planmatig- en groot onderhoud	740	310
- Service abonnement	25	30
Totaal ten laste van de exploitatie	1.023	757

23. Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Beheerskosten		
- Overige personeelskosten	45	47
- Huisvestingskosten	52	51
- kosten toezichthoudend orgaan	40	35
- Algemene kosten	181	181
Subtotaal beheerskosten	318	313
Heffingen		
- Bijdrageheffing bijzondere projectsteun	168	14
- Verhuurderheffing 2013	15	
- Belastingen	174	173
- Verzekeringen	27	31
- Contributie landelijke federatie	8	9
Subtotaal heffingen	392	227
Overige lasten		
- Leefbaarheid	17	27
- Exploitatietekort In de Hagen	18	7
- Afboeking oninbare debiteuren	0	1
Subtotaal overige lasten	35	35
Totaal overige bedrijfslasten	745	576

Onder de algemene kosten zijn de accountants honoraria opgenomen. De specificatie van het accountants honorarium is:

	2013	2012
- Onderzoek van de jaarrekening	22	19
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	28	8
	49	27

Restaurant Stadshagen

	2013	2012
- Totaal kosten	252	205
- Totaal opbrengsten	234	198
Exploitatietekort	18	7

24. Servicekosten

- Servicekosten

2013	2012
160	187
160	187

25. Rentebaten

Liquide middelen

- Rente spaar- en beleggingsrekeningen
inclusief rekening-courant

2013	2012
95	108
95	108

Totaal**26. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten**

Financiële vaste activa

- Rente op te vorderen BWS

2013	2012
2	2

27. Rentelasten

Egalisatierekeningen

- Toegevoegde rente subsidie BWS

2013	2012
2	2

Langlopende schulden

- Rente leningen overheid
- Rente leningen kredietinstellingen
- Overige kosten geldleningen

	32
705	720
	7
707	761

Totaal**28. Belastingen**

- Vennootschapsbelasting belaste activiteiten boekjaar
- Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren

2013	2012
0	0
0	0
0	0

- Toevoeging passieve belastinglatentie
- Vrijval passieve belastinglatentie

432	415
-----	-----

- Toevoeging actieve belastinglatenties

-485	-750
------	------

Totaal

-53	-335
------------	-------------

Voor de tijdelijke verschillen in de fiscale en commerciële waardering zijn latenties gevormd.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de gevormde latenties:

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	(Bedragen in €1,-) latentie (25%)
<u>Passieve latentie</u>			
Voorziening onderhoud	0 €	3.390.000	847.000
passieve belastinglatentie 31-12-2012			415.000
Toevoeging 2013			<u>432.000</u>
<u>Actieve balastinglatentie:</u>			
Compensabele verliezen	0	958.000	240.000
Agio leningenportefeuille	0	2.703.000	676.000
waardering verkopen komende 5 jaar	578.000	1.855.000	319.000
Totaal 31-12-2013			1.235.000
Actieve belastinglatentie 31-12-2012			750.000
Toevoeging 2013			<u>485.000</u>

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel toerekening jaarresultaat

	2013	2012
Overige reserve	-3.867	1.763

Controleverklaring

Bijlage: Deloitte

Vaststelling van de jaarrekening

Het bestuur van stichting Wonen Delden heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2013 op 16 juni 2014 vastgesteld en verklaart dat alle uitgaven door Wonen Delden gedaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn geweest.

H.M. Manrho
Directeur-bestuurder
Delden, 16 juni 2014

Goedkeuring van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

ing H. Zwiers

mr. R. Kroon

drs. W.G. de Lange

drs. E.Y. Prent

Delden, 19 juni 2014

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Delden te Delden

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit verslag opgenomen) jaarrekening 2013 van Stichting Wonen Delden te Delden gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector WNT, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Delden per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.



Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 19 juni 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

3113664710-22425-WP/ava