JAARVERSLAG 2014

Jaarverslag 2014

Inhoud

I Bestuursverslag

1	Woord vooraf	2
2	Missie, visie en ambities	4
3	Externe relaties	6
4	Interne organisatie	9

II Volkshuisvestingsverslag

0	Algemeen	15
1	Ontwikkelingen in de voorraad	16
2	Het bij voorrang huisvesten van de doelgroep	25
3	De leefbaarheid van de woonomgeving	30
4	Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	34
5	Wonen en zorg	36
6	Het waarborgen van de financiële continuïteit	38

III Verslag Raad van Commissarissen 44

IV Kengetallen 48

V Jaarrekening 2014

Balans per 31 december 2014	50
Winst-en verliesrekening over het boekjaar 2014	51
Kasstroomoverzicht	52
Grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling	53
Toelichting op de balans per 31 december 2014	60
Toelichting op de winst-en verliesrekening over het boekjaar 2014	69

VI Overige gegevens

Toerekening jaarresultaat	74
Ondertekening door bestuurder en RvC	74
Controleverslag Deloitte (bijlage)	

I. BESTUURSVERSLAG

1.Woord vooraf

Het jaar 2014 is een keerpunt in de Volkshuisvesting. Helaas zijn er in het afgelopen decennium binnen de sector diverse onregelmatigheden voorgevallen die het imago van de sector ernstig hebben geschaad. Als corporaties hebben we onvoldoende terechtgewezen. Vervolgens waren de conclusies van de parlementaire enquêtecommissie hard. Ze geven aan dat er geen ruimte meer is om af te wijken van de kerntaken. Zo stelt de nieuwe Woningwet duidelijk grenzen die voorkomen dat corporaties in risicovolle commerciële projecten stappen. Woningcorporaties moeten zich op de eerste plaats richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Ondanks de negatieve berichtgeving in de media over de woningcorporaties zijn wij ons in 2014 gewoon blijven inzetten voor de volkshuisvesting in Delden, zoals u dat van ons gewend bent. De resultaten mogen er ook zijn. Dat kunt u lezen in dit jaarverslag.

Met dit jaarverslag legt Wonen Delden verantwoording af aan de samenleving. We maken hiermee de uitgevoerde activiteiten, bestede middelen en prestaties inzichtelijk over 2014.
Wat mij persoonlijk betreft, gaat 2014 'de boeken in' als het jaar waarop een besluit moest komen op de bestemmingsprocedure van de nieuwbouwactiviteiten van de Peperkampweg. Voor het eerst in de geschiedenis van Wonen Delden moest de Raad van State eraan te pas komen om het besluit rond de bouwplannen te beoordelen.

Eind 2014 heeft Wonen Delden het Ondernemingsplan 2014-2018 gepresenteerd. We hebben 2014 gebruikt om de beleidsuitgangspunten bij te schaven en aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden. Na ruim een jaar hebben we het definitieve plan aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Nieuwe regelgeving van de overheid, die in stappen bekend werd gemaakt, gaf aanleiding om aanpassingen te doen. Eerst was er het regeerakkoord, het Woonakkoord en daarna de Novelle op de herzieningswet Woningwet. Pas toen de AMvB's verschenen kwam er meer duidelijkheid. Wonen Delden heeft een Ondernemingsplan opgesteld dat recht doet aan de thema's die van belang zijn om de doelgroep van beleid op een goede manier te bedienen.

Wonen Delden maakt haar missie waar door te investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid:

- Beschikbaarheid; door te zorgen voor voldoende aanbod
- Betaalbaarheid; door te zorgen voor draagbare woonlasten (huur en energie)
- Kwalitatief goed; door te zorgen voor woonkwaliteit
- Leefbaarheid; door te zorgen voor een veilige en schone woon- en leefomgeving

Door de slechte economische omstandigheden in combinatie met de extra huurverhogingen van de laatste jaren zagen we de inkomenspositie van onze huurders verslechteren. De Huurdersvereniging gaf in 2014 een signaal af waarmee ze aandacht vroeg voor de betaalbaarheid. Voor ons was dit reden om de betaalbaarheid hoger op de agenda te zetten in het nieuwe ondernemingsplan.
We hebben 2014 ook gebruikt om nog eens goed te kijken naar de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Hof van Twente en binnen Stad Delden in het bijzonder. Woningcorporatie Viverion liet ons gebruik maken van de cijfers over de gemeente Hof van Twente, waarover zij al beschikten. We hebben Bureau van Nimwegen gevraagd de demografische gegevens voor Stad Delden te verzamelen en deze voor de jaren tot en met 2030 te interpreteren. Dit heeft geleid tot een nieuwe visie op de toekomstige woningvoorraad.

Doordat Wonen Delden de bedrijfslasten laag houdt, lukt het de gestelde ambities waar te maken. Onze huidige en toekomstige bewoners staan, nog sterker dan in het verleden, centraal bij alles wat we doen. Wij zorgen voor betaalbare woonlasten en voldoende beschikbare woningen. Ook bieden we kwalitatief goede dienstverlening aan huurders en woningzoekenden. We beheren onze huurwoningen zo goed mogelijk.

Onderhoud, maar ook leefbaarheid en verduurzaming blijven onze kernactiviteiten. Dit gaan we samen doen met onze belanghouders zoals gemeente Hof van Twente, huurders(organisatie) en onze partners vanuit een solide financiële basis en met vertrouwen in de organisatie en in onze medewerkers.

Henny Manrho,
directeur-bestuurder

Impressie van het plan Peperkamp:

2. Missie, visie en ambities

Missie

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

Wij zorgen ervoor dat onze bewoners en woningzoekenden prettig wonen in de Deldense buurten. Mensen met een laag inkomen en/of in een kwetsbare positie op de woningmarkt krijgen als eerste onze aandacht. Zoals ook in de nieuwe Woningwet vermeld staat, beheren wij in de eerste plaats ons vastgoed. Dat doen we door goed onderhoud uit te voeren op een manier zoals onze bewoners dat wensen. We leveren woondiensten die passen bij de inwoners van Delden en we dragen bij aan een leefbare omgeving. We willen het cement zijn dat de Deldense samenleving bindt. Daarbij hoort ook dat we transparant zijn en laagdrempelig. Dat we financieel verantwoord en duurzaam werken hoort ook bij onze kernwaarden. Mooie woorden waar concrete daden bij horen. In dit jaarverslag laten we duidelijk zien welke doelen - passend bij onze kernwaarden - we gesteld hadden voor 2014 en wat we bereikt hebben.

Balanced scorecard

Ons Ondernemingsplan hebben we ingericht als een Balanced scorecard (BSC). Hieronder geven we de belangrijkste thema's weer:

Strategische keuzes Wonen Delden 2014-2018

Beleid van de rijksoverheid:

- Terug naar de kerntaken: bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen
- Administratief scheiden van commerciële taken
- Toewijzen aan inkomens tot € 34.911
- Passende woning toewijzen aan huursubsidie-ontvangers (95%)

Samen met de gemeente Hof van Twente (HvT):

- Van de 3 corporaties in de HvT, richt Wonen Delden zich specifiek op Delden
- Actief betrokken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie
- Heldere prestatieafspraken maken samen met huurdersvereniging Delden

Kiezen voor Delden!

1 Beschikbaarheid door te zorgen voor voldoende aanbod

- Minimaal 95% sociale woningbouw
- Aantal huurwoningen per huurklasse:
  - 150 goedkope woningen
  - 350 betaalbare woningen
  - 100 dure woningen
  - Nog 52 appartementen toe te voegen (Peperkamp)

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

- Passend toewijzen
- Minimale huurverhogingen
- Tenminste 75% betaalbare woningen
- Huren binnen huurtoeslaggrens houden
- Naar systeem van markthuren i.p.v. % maximale huurprijs

Wonen Delden

3 A. Kwaliteit van de woning

- Verbeteren energielabel naar gemiddeld B
- Streven naar minder reparatieverzoeken en lagere onderhoudskosten
- Investeren in duurzaamheid (o.a. zonnepanelen)
- Levensloopbestendig maken van woningen
- Asbestvrij maken van woningen

B. Kwaliteit van de leefomgeving

- Met de gemeente werken aan een veilige en schone woonomgeving
- Voorkomen van overlast en vernielingen
- Participatie (samen vragen en problemen oplossen)
- Isolement bewoners voorkomen
- Sociale cohesie in buurten bevorderen
- Samenwerken met partijen in de woonomgeving

C. Kwaliteit van de dienstverlening

- Dienstverlening blijven afstemmen op de vraag
- Constant werken aan klanttevredenheid
- Klachtenregistratie invoeren
- Financiële continuïteit
- Uitbouwen gebruik sociale media

Onze missie:

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

Visie Wonen Delden:

- Betaalbare woningen door minimale huurverhogingen
- Passend toewijzen
- Levensloopbestendig bouwen en renoveren
- Voldoende aanbod voor starters
- Bijzondere doelgroepen huisvesten
- Woonlasten beperken door energiebesparing
- Geen grondgebonden huurwoningen meer toevoegen
- Meer woningen verkopen (> 200 wws-punten)
- Geen nieuwbouw koopwoningen meer bouwen

Waar staat Wonen Delden 2014:

- 731 woningen
- € 522 gemiddelde huur
- 43 garages en parkeerplaatsen
- 5 maatschappelijk vastgoedobjecten
- € 4,75 miljoen huuromzet per jaar
- 517 reparatieverzoeken per jaar
- 40 woningen opnieuw verhuurd
- 1 huurdersvereniging
- 5 fte, 6 medewerkers
- 920 woningzoekenden

Volg ons op Facebook

Kernwaarden Wonen Delden:

- Transparant • Laagdrempelig • Financieel gezond
- Duurzaam, met zorg voor het milieu

Wonen Delden

Stichting Wonen Delden
Langestraat 61b
7491 AB Delden

Tel.: 074 - 376 64 64
info@wonendelden.nl
www.wonendelden.nl

Wonen Delden

3. Externe relaties

Ministerie van Infrastructuur en Milieu: Oordeelsbrief 2014

Eind 2014 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport, afdeling handhaving Bouwen, Wonen en Ruimte voor het eerst de oordeelsbrief opgesteld. Daarvoor gebeurde dat door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties na advies van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). De onderwerpen in de oordeelsbrief betreffen het oordeel van de minister over de mate waarin de corporatie de wetten en andere relevante regels heeft nageleefd. Speciale aandacht bij alle corporaties gaat uit naar grondposities, wet normering topinkomens, activiteiten in het buitenland en toewijzingen. Het oordeel is gebaseerd op onderdelen van de ingediende Verantwoordingsinformatie (dVi), jaarverslag 2013 (inclusief het volkshuisvestingsverslag) , jaarrekening en de rapportages van de accountant. In de oordeelsbrief over het verslagjaar 2013 wordt aangegeven dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. De oordeelsbrief van het Ministerie is op de website van het CFV geplaatst.

CFV: Beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting 2014

Toezichtbrief 2014: Aan de hand van de ingediende prognosecijfers 2014-2018 en de dVi 2013 heeft CFV onderzoek gedaan. Op zes toezichtterreinen verricht het CFV dit bureauonderzoek. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Het onderzoek leidde in 2014 niet tot opmerkingen of nader onderzoek.

De door Wonen Delden geformuleerde maatregelen voor het elimineren van de toezichtbelemmerende bepalingen (TBB) in het derivaatcontractzijn als toereikend beoordeeld. Het CFV heeft gevraagd om uiterlijk 31 december 2014 aan te geven of deze maatregelen effectief zijn geweest en of de toezichtbelemmerende maatregelen succesvol zijn geëlimineerd. ABN AMRO heeft aangegeven de contracten ongewijzigd te willen laten. In 2015 streven we er opnieuw naar de TBB te elimineren.

WSW: Beoordeling

Stichting Wonen Delden is deelnemer van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanaf 2014 heeft het WSW een nieuw risicobeoordelingsmodel ingevoerd. Onderdeel hiervan is de introductie van het borgingsplafond van de deelnemer. Het borgingsplafond komt in de plaats van het faciliteringsvolume. Het plafond staat voor het maximale bedrag, aan door WSW geborgde leningen, dat een deelnemer mag hebben. WSW heeft het borgingsplafond voor Wonen Delden vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2014 tot en met 2016, conform de dPi 2013. Op het borgingsplafond is het borgingstegoed van €5.570.800 in mindering gebracht, zijnde de liquide middelen ultimo 2013. Daarop is 10 % van de huren en vergoedingen in mindering gebracht. Per saldo is het borgingsplafond voor 2014 € 10.259.000.
Wonen Delden heeft de status van financieel gezonde corporatie. Dit betekent dat Wonen Delden voldoet aan de eisen van WSW en daarvoor een borgbaarheidsverklaring heeft ontvangen. In 2015 heeft Wonen Delden nog geen aanvullende leningen nodig.

Aedes

Aedes vereniging voor woningcorporaties staat voor de belangen van haar aangesloten 365 leden.
Wonen Delden maakte in 2014 regelmatig gebruik van de bijeenkomsten en diensten die Aedes aanbood. Met name de informatie die Aedes verstrekt met betrekking tot beleidstukken en regelgeving zijn zeer nuttig.

Wonen Delden heeft enkele bijeenkomsten bezocht. De directeur-bestuurder bezocht de jaarvergadering. De accountmanager schuift regelmatig aan bij de bestuursvergaderingen van WoONTwente.

Regionale samenwerking

In de regio Twente maakt Wonen Delden deel uit van WoonTwente. WoonTwente is een vereniging en bestaat uit 18 deelnemende woningcorporaties in dorp en stad. Het is een kennisplatform voor corporaties en partners. WoonTwente is belangenbehartiger op het brede gebied van wonen. Zij treedt op namens de corporaties in Twente bij belangrijke ontwikkelingen richting partijen zoals maatschappelijke partners, Aedes, Provincie Overijssel en andere overheden. Gezamenlijke inzet is er op de volgende thema's/werkplannen:

- Een goede woningmarkt in Twente
- Preventie huisuitzettingen en huurschulden
- Duurzaamheid, woonlasten en betaalbaarheid
- Energie en Innovatie
- Wonen en Zorg
- Versterken governance & legitimatie
- Bedrijfsvoering

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 WoonTwente. Wonen Delden vindt WoonTwente een prima platform voor kennisuitwisseling en samenwerking.
Op de website van WoonTwente (www.woontwente.nl) staan de werkplannen nader uitgewerkt.

Gemeente Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente is een van de belangrijkste stakeholders van Wonen Delden. Met de gemeente worden contacten onderhouden op verschillende gebieden, zowel op bestuurlijk terrein als ambtelijk. Te noemen zijn:

- Woningmarkt en monitoring prestatieafspraken (woonvisie, starters, toewijzingsbeleid, huurbeleid)
- Wonen en zorg (woonservicegebieden, woonserviceteam, buurtbemiddeling, huisuitzettingen, huurachterstanden, Woonkeur)
- Taakstelling huisvesting statushouders
- Veiligheid (hennepteelt, veiligheidsbeleid, politiekeurmerk)
- Afstemming infrastructurele werken(rioolplannen, grootonderhoud, wateroverlast, mobiliteitsplan, groenonderhoud)
- Bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen(procedures, handhaving, controle, aankoop grond)
- Wet Maatschappelijke Ondersteuning (woningaanpassing, woningtoewijzing)

Met de gemeente Hof van Twente zijn in 2012 prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken hebben een looptijd tot en met 2015.

Voorafgaand aan het bestuurlijk overleg tussen de wethouder/portefeuillehouder Wonen en de bestuurders van de corporaties vindt periodiek ambtelijk overleg plaats. Daarin worden vooral de lopende zaken besproken, zoals taakstelling huisvesting asielzoekers en statushouders, afstemming werkzaamheden, uitzettingsbeleid, afstemming woningtoewijzingsystematiek. Ook wordt daarin de agenda voor het bestuurlijk overleg voorbereid. In 2014 hebben deze gesprekken drie keer plaatsgevonden In 2014 heeft Wonen Delden samen met de gemeente en de andere plaatselijke corporaties een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de (nieuwe)gemeenteraadsleden. Alle politieke partijen, raadsleden en corporatiemedewerkers op beleidsniveau, waren hiervoor uitgenodigd. De bijeenkomst werd gehouden in de Stadshagen en werd goed bezocht.
In 2015 worden de prestatieafspraken geactualiseerd. Ook deze moeten voldoen aan de nieuwe Woningwet.

Samenwerking met andere corporaties

In de gemeente Hof van Twente zijn, naast Wonen Delden, nog 2 woningcorporaties actief Viverion en Bouwvereniging Ambt Delden. De verstandhouding met deze corporaties is goed en overleg vindt in een prettige sfeer plaats. Gezamenlijk overleg van deze zogenaamde Hofcorporaties heeft onder andere plaats gevonden op het gebied van taakstelling, opvang statushouders en afstemming prestatieafspraken. 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 neemt deel aan het regionale overleg van managers vastgoed en beheer.

Wonen Delden heeft sinds 2004 afspraken met Woonbeheer Borne over administratieve ondersteuning m.b.t. de opstelling van de jaarrekening, de periodieke rapportages en de begroting. Met betrekking tot het primaire systeem van de softwareleverancier Aareon/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 en met januari 2015.

De fusie van Woonbeheer Borne met Welbions heeft ook consequenties voor ons. Wonen Delden heeft ervoor gekozen om de automatisering verder zelfstandig op te pakken. Daarbij krijgen we ondersteuning van Viverion. Zij werken met hetzelfde primaire systeem. In de loop van 2015 werken we dit verder uit.

Klachtencommissie

Wonen Delden is lid van de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. Deze klachtencommissie behandelt inmiddels klachten van 16 corporaties. Deze samenwerking biedt praktische voordelen, maar draagt ook bij aan de gewenste onafhankelijkheid en deskundigheid. De klachtencommissie heeft zowel in 2014 als in de voorgaande jaren geen klacht van Wonen Delden in behandeling hoeven te nemen. De klachtencommissie voldoet aan de eisen die in de nieuwe Woningwet zijn gesteld.

Deelnemingen

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

4. Interne organisatie

Toelating en inschrijving

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

Stichting Wonen Delden is ontstaan door de omzetting van Woningbouwvereniging Stad Delden. Deze corporatie is in 1991 ontstaan uit een fusie van de Stichting Nutswoningen en de R.K. Bouwvereniging St. Jozef en is opgericht op 6 december 1918.
Wonen Delden is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor de Veluwe en Twente te Enschede in het Handelsregister d.d. 30-12-2005 onder nr. 06032843. De statuten zijn voor het 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

Bestuur

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

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

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

Nevenfuncties:

- WoonTwente: vanaf 20 maart 2013 bestuurslid van de vereniging WoonTwente.
- WoonTwente Vanaf 1 januari 2009 voorzitter van de werkgroep Energie en Innovatie van de vereniging WoonTwente.

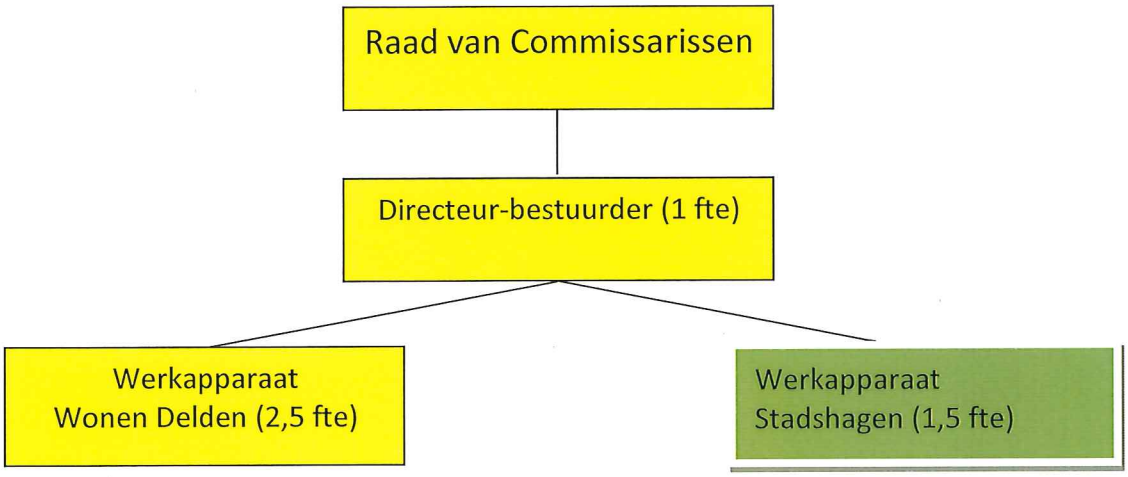
- Sv Bon Boys Haaksbergen: Vanaf januari 2010 voorzitter van de stichting Exploitatie Sportpark de Greune in Haaksbergen.
- Bestuurslid van de Hof van Twentse Uitdaging

Deze nevenfuncties hebben de instemming van de Raad van Commissarissen

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 met het aantal fte per ultimo 2014.

Organisatieschema



Raad van Commissarissen

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

Werkorganisatie

Op 31 december 2014 zijn 6 medewerkers in vaste dienst, waarvan 3 fulltime en 3 parttime. Het totale aantal formatieplaatsen op basis van 36 uur per week bedraagt per 31 december 2014 5. Dit is een vermindering van twee arbeidsplaatsen met een formatie van 1,5 fte t.o.v. 2013.

Bestuur:		
Directeur-bestuurder H.M. Manrho (m)		1,0 fte
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*	*0,2 fte*
	Subtotaal Wonen Delden	2,7 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)	*t/m 1 oktober 2014*	*0,4*	*fte*
	Subtotaal Stadshagen	1,9	fte
Totaal fte's werkorganisatie gemiddeld over 2014		5,6	fte

Per 1 maart 2014 is de arbeidsovereenkomst B. Rikkerink op de afdeling Vastgoed beëindigd.
Per 1 oktober 2014 is de arbeidsovereenkomst met A. Jager beëindigd.
Vanaf 1 januari 2011 zijn voor het complex Stadshagen in het kader van het concept Vitaal Wonen een beheerder/huismeester en schoonmakers in dienst. De kosten van deze medewerkers worden grotendeels gedekt door de servicekosten die aan de bewoners in rekening worden gebracht.

Huisvesting

Sedert 1 maart 2009 huurt Wonen Delden kantoorruimte van de Rabobank Centraal Twente aan de Langestraat 61b. Dit betreft een gezamenlijke huisvesting, waarbij naast de Rabomedewerkers van de locatie Stad Delden meerdere bedrijven gehuisvest zijn. De huurovereenkomst heeft een looptijd voor 10 jaar en kan met periodes van 5 jaar verlengt worden.

Ziekteverzuim/arbo

Het ziekteverzuim blijft ook in 2014 zeer laag. Het aantal ziekte-uren bedroeg 92. Dit is 1,0 % van het totale aantal werkbare uren.

Scholing

In 2014 zijn door de medewerkers de volgende cursussen gevolgd:

- Management follow-up
- Mini-masters van Business Academy
- In-company training Social Media

Bedrijfshulpverlening

Binnen Wonen Delden is één medewerker opgeleid als bedrijfshulpverlener. De BHV-ploeg, waarin ook medewerkers van de Rabobank deelnemen, gaan jaarlijks op herhalingscursus. Zij organiseren zelf de noodzakelijke oefeningen. Jaarlijks overleggen we met de facilitaire afdeling van de Rabobank Centraal Twente, 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. Eens per 3 weken houden we een werkoverleg waarin we de planning en de werkzaamheden bespreken.

Risicobeheersing- en controlesysteem

Risico-inventarisatie
In 2014 zijn de risico's verder gemonitord aan de hand van de in 2013 opgestelde integrale risico-inventarisatie. In de periodieke rapportage is een overzicht weergegeven van de op dat moment meest risicovolle activiteiten. Bij deze risico's worden maatregelen benoemd zoals die in de periodieke rapportages zijn beschreven, om de risico's te beperken of goed in beeld te krijgen:

- Landelijke politiek: De behandeling van de rapportage van de parlementaire enquêtecommissie heeft gevolgen voor de ingediende herzieningswet. De maatregelen voor de corporaties worden in dat geval zwaarder. Maatregel: *Ontwikkelingen volgen en waar mogelijk voorsorteren*

- De samenwerking met de gemeentelijke afdelingen, loopt tijdens het reorganisatietraject bij de gemeente Hof van Twente, zeer moeizaam. Afstemming tussen plannen van Wonen Delden en de gemeente is nauwelijks mogelijk. Maatregel: *Eind 2014 is op gecombineerd ambtelijk en bestuurlijk niveau gestart met een periodiek overleg met de intentie om de samenwerking weer te normaliseren en weer afstemming te krijgen op de afzonderlijke projecten.*

- Bestemmingsplanprocedure Peperkamp bij de Raad van State zorgt voor vertraging van het project. Ultimo 2014 was er nog steeds geen uitsluitsel. De verwachting van een positieve uitspraak werd eind februari 2015 bewaarheid. Maatregel: *In 2014* nog *geen opdracht verstrekken aan de aannemers. Voorbereidingen opstarten om verdere vertraging van de nieuwbouw te voorkomen. Opdracht na goedkeuring RvC verstrekken.*

- Verhuur bestaande seniorenappartementen: Tweede helft 2014 is er weinig animo voor bestaande appartementen. De senioren zijn in afwachting van de toewijzing van de nieuwbouw Peperkampweg. Maatregel: *Extra advertenties plaatsen.*

- Verhuur nieuwbouwappartementen Peperkamp aan eigenaar/bewoners leidt mogelijk tot het niet daadwerkelijk tekenen van het huurcontract als de eigenwoning niet verkocht wordt. Maatregel: *Voorinschrijving is in 2014 gestart. Uiteindelijk hebben zich 95 belangstellenden gemeld. De toewijzing van de appartementen gaat eind februari 2015 van start.*

- Huurachterstanden lopen op. Maatregel: *Blijvend strak en tijdig monitoren en contact met deurwaarder intensiveren. Ook storno's blijven volgen.*

- Administratieve ondersteuning in samenwerking met Woonbeheer Borne komt in een ander licht te staan als deze corporatie gaat fuseren met Welbions, met name op automatiseringsgebied. Maatregel: *Alternatieven in kaart brengen*; begin 2015 is samenwerking met Viverion gestart.

- Kerntaken woningcorporaties worden strenger afgebakend. Het tekort van restaurant 'In de Hagen' kan oplopen door wegvallen zorginfrastructuurgelden. Maatregel: *Outsourcen restaurant In de Hagen. Opnieuw aanvragen zorginfrastuctuurgelden voor 1 mei 2015 op basis van nieuwe Wet langdurige Zorg door Carintreggeland.*

- Planning &control-cyclus verbeteren. Maatregel: *Doelstellingen uit ondernemingsplan als Balanced Score Card (BSC) opnemen in jaarplan.*

Doelen voor 2014

In onderstaand overzicht ziet u de voortgang van de doelen die we ons gesteld hebben voor het boekjaar 2014.

Niet gestart	Bezig	Klaar

Fase	Omschrijving doelstelling	Toelichting	Uitv.	Fase
1	Prestatieafspraken met gemeente Hof van Twente (HvT) verder vormgeven.	De gemeente en corporaties in de Hof van Twente (HvT)hebben de bestaande prestatieafspraken met een jaar verlengd t/m 2015.	Directie	
2	Statuten en reglementen van Wonen Delden aanpassen aan nieuwe regelgeving.	In voorbereiding. Vooronderzoek uitgevoerd. We wachten Herzieningswet af. Aedes levert formats	Directie/RvC	**naar 2015**
3	Tijdig anticiperen op nieuwe voorstellen voor huurbeleid (WOZ-waarde in wws-punten en de huursombenadering).	Op basis van huidige WOZ is een doorberekening gemaakt en de gevolgen zijn in beeld gebracht. Invoering 2015.	Organisatie	Naar 2015
4	Huurbeleid Wonen Delden in uitvoering nemen.	Voor 2014 uitgevoerd, gemiddelde huurstijging 3,2%.	Organisatie	
5	Strategisch voorraadbeleid (SVB) actualiseren aan de hand van het ondernemingsplan.	Beleidskeuzes portefeuille dit jaar gereed, begin 2015 SVB naar RvC.	Directie	**Naar 2015**
6	Thema 'Scheiden en Zorg' voor Delden verder uitwerken en in overleg gaan met Carintreggeland over de Wieken.	Carintreggeland gaat dit zelf oppakken, WD blijft in gesprek. Exploitatieopzet gemaakt.	Directie	
7	Behoefte aan goedkope woningen nader onderzoeken.	Door van Nimwegen onderzocht, verwerken in SVB.	Directie/ Woondienst.	
8	3 bestaande woningen verkopen.	Vijf woningen verkocht.	Directie/ Woondienst.	
9	Nader onderzoek naar statistische gegevens starters.	Door Bureau Van Nimwegen onderzocht, verwerken in SVB.	Woondienst.	
10	Taakstelling statushouders realiseren.	Taakstelling in overleg Viverion en gemeente. Zware taakstelling 2015 volgt.	Woondienst.	
11	Voorbereiden nieuwbouw appartementen Peperkampweg, zodat gestart kan worden in 2015.	Aanbesteding afgewikkeld, voorbereiding met aannemers wordt dit jaar afgewikkeld. Gunning in 2015.	Vastgoed	
12	Samenwerkingsovereenkomst sluiten met zorginstelling en/of Erve Graashuis t.b.v. project Peperkamp.	In voorbereiding. JP van den Bent en WD bereiden voor in overleg met Erve Graashuis.	Directie	**Naar 2015**
13	Outsourcen grand-café/restaurant In de Hagen.	Op basis huidige serviceniveau geen overeenkomst, afwaarderen	Directie	**Naar 2015**

		serviceniveau en opnieuw onderhandelingen opstarten.		
14	Thema Woonservicegebied Delden uitwerken: eenzaamheid en domotica.	SWO gestart met interviews onder de 75+ bewoners HvT, domotica in Peperkamp.	Directie	
15	Vormen onderhoudsvoorziening t.b.v. fiscale jaarverslag.	Gerealiseerd.	Directie	
16	Treasurystatuut herijken.	Doorgeschoven i.v.m. invoering Herzieningswet.	Best./RvC	**Naar 2015**
17	Bepalen financieringsbehoefte t.b.v. plan Peperkamp.	Op dit moment geen aanvullende externe financiering noodzakelijk.	Directie	
18	Overeenstemming bereiken met CFV m.b.t. plan van aanpak toezicht beperkende maatregelen bij derivaat.	Plan van aanpak is akkoord bevonden door CFV. Zij vraagt nogmaals contact op te nemen met ABNAMRO.	Directie	In 2015 opnieuw
19	Verder ontwikkelen van het plan "Zonnig Delden".	Pilot-project Lannink momenteel 23 deelnemers. Opbrengst zonnestroom monitoren.	Woondienst .	
20	Notitie maken omtrent Stortlocatie Kievitstraat.	Provincie heeft 20 november 2014 besluit gepubliceerd. Kosten sanering varieert van € 10K tot 30K per woning.	Directie	**Naar 2015**
21	Asbestinventarisatie volgens plan van aanpak "Asbestvrij Wonen Delden".	Bureauonderzoek en inventarisatie afgerond.	Vastgoed	
22	Huurachterstand beperken tot 0,35% van de totale jaarhuur.	Stand per 31 dec.: achterstand 0,35% .	Financ.afd.	
23	Aansluitende verhuur verhogen tot 70% van het totaal aantal mutaties.	Bij 40 mutaties aansluitend: 60% (t.o.v. 2013 7% verbeterd).	Woond.	**Niet gereal.**
24	Uitvoering planmatig onderhoud tenminste 90% klaar.	Stand per 31 december: € 654.000; begroot € 829.000: 79%.	Vastgoed	**Niet gereal.**
25	Aanbesteden dagelijks onderhoud.	Aanbesteden wordt uitgesteld, resultaten dagelijks onderhoud zeer positief. Nog steeds dalende kosten.	Vastgoed	Uit-gesteld
26	Aantal kopieën verminderen met 10%. Gemiddeld jaarverbruik was 72.000.	Verbruik in 2014: 60.000 (-19%).	Organisatie	

II. VOLKSHUISVESTINGVERSLAG 2014

Algemeen

Stichting Wonen Delden is, zoals vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), een toegelaten instelling. Ze 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

Foto: Nieuwbouw Peperkamp

1. Ontwikkelingen in de huurvoorraad

Het woningbestand

Het woningbestand is op 31 december 2014 als volgt samengesteld:

Tabel 1:

Aantal woningen:	Totaal 2013	Toevoeging 2014	Verkoop 2014	Andere bestemming 2014	Totaal ultimo 2014
Voor 1945	15				15
1945-1968	239				239
1969-1975	179		5	2	172
1976-1991	173				173
1991-heden	131	1			132
Totaal	**737**	**1**	**5**	**2**	**731**

Tabel 2:

Verdeling in woningtypes:	Totaal 2013	Toevoeging 2013	Verkoop 2013	Andere bestemming 2014	Totaal 2014
Eengezinswoning	521		5		516
Etage zonder lift b.g.g.	33				33
Etage zonder lift verdieping	33				33
Appartement met lift	130	1		2	129
Senioren grondgebonden	20				20
Totaal	**737**	**1**	**5**	**2**	**731**

Ontwikkeling voorraad

Oplevering Stadshagen
Op 1 januari 2014 waren nog 3 woningen onverkocht in de Stadshagen (1 in de Stadstoren en 2 in de Eschtoren). In de afgelopen periode zijn deze woningen afgewerkt en voorzien van tegelwerk, sanitair en een aanrecht. De woning in de Stadstoren is verhuurd, maar blijft voorzien van het verkooplabel. Dit geldt ook voor de twee penthouses in de Eschtoren. Deze woningen worden zowel te huur als te koop aangeboden. Eén penthouse wordt in de loop van 2015 verhuurd. De andere woning is per 28 mei 2015 verkocht. Ultimo 2014 is de waarde van de balanspost Voorraden nihil.

Planontwikkeling en bouwen

Nieuwbouw Peperkamp
Op de plaats van het vroegere kantorencomplex van Wonen Delden, de brandweerkazerne, de gemeentewerf van de voormalige gemeente Stad Delden en het appartementengebouw Pluimershof is een nieuwbouwplan ontwikkeld. Het complex Pluimershof is per 1 januari 2014 leeg opgeleverd.
Architectenbureau Peters & Lammerink heeft de nieuwbouwplannen uitgewerkt.
Wonen Delden bouwt 22 appartementen voor jongeren met een beperking en 30 seniorenappartementen.
In 2014 is € 355.000 geïnvesteerd. De eerste termijn van Bouwimpuls-subsidie van de Provincie Overijssel en van de Gemeente Hof van Twente is uitbetaald en bedroeg € 214.000 en is in mindering gebracht op investering 2014. Ultimo 2014 was er in totaal € 1.652.000 geïnvesteerd.

Omwonenden hebben bij de Raad van State beroep aangetekend tegen de plannen. Op 22 april 2014 vond in Den Haag de zitting plaats voor de voorlopige voorziening. Op 16 mei 2014 is uitspraak gedaan, waarbij Wonen Delden op alle punten in haar gelijk is gesteld. De bodemprocedure vond op 25 november 2014 plaats. Er is een grote behoefte aan de geplande woningen. In 2014 hebben zich 95 belangstellenden gemeld voor de seniorenappartementen. Voor de woongroep voor jongeren met een beperking, begeleid door de stichting Erve Graashuis en JP van den Bent, is een wachtlijst van 30 personen.
In boekjaar 2013 is een onrendabele investering opgenomen van € 4.716.000. In september 2014 heeft de aanbesteding van het project plaatsgevonden. Deze is zeer gunstig uitgevallen. Daardoor kon de exploitatieopzet met een lagere, onrendabele top volstaan. Tevens is een restwaarde van de grond zijnde €255.000 opgenomen in de exploitatie. In de jaarrekening is een terugneming waardevermindering opgenomen van € 1.644.000. De onrendabele top, gebaseerd op de WSW-parameters, is berekend op €3.072.000.

In de loop van 2014 zijn de opstallen aan de Peperkampweg gesloopt. Dit ging met vallen en opstaan. Tijdens de werkzaamheden ging het sloopbedrijf failliet. De curator heeft in overleg met Wonen Delden besloten om de sloopactiviteiten weer op te pakken en het werk af te maken.
De start van de nieuwbouw start zal in het voorjaar van 2015 plaatsvinden.

Verkoop bestaand bezit

In 2014 zijn 5 woningen verkocht (in 2013: 3) conform het verkoopbeleidsplan. Er wordt door een onafhankelijk taxateur een taxatie verricht of de WOZ-waarde wordt gebruikt. De te verkopen woningen worden aangeboden via de website van Wonen Delden en een advertentie in het Hofweekblad. Een plaatselijke makelaar verkoopt de woningen in samenspraak met Wonen Delden.
Door vertrek van de huurder kwamen de gelabelde woningen Kosterskamp 5,7 en Morsweg 42 leeg. Deze woningen zijn tegen marktconforme prijzen verkocht. De huurders van Morsweg 38 en 46 hebben belangstelling getoond om hun woning te kopen. Deze woningen zijn eind 2014 met een korting van 10% t.o.v. de WOZ-waarde aan de zittende huurders verkocht conform het verkoopbeleidsplan. De boekwinst voor de vijf woningen bedraagt in totaal € 582.000.

Ultimo 2014 zijn 30 bestaande woningen (incl. niet verkochte koopwoningen in de Stadshagen) in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) gelabeld. De totale boekwaarde van deze woningen bedraagt €1.982.000. De totale WOZ-waarde van de gelabelde woningen bedraagt € 5.813.000.

Overige verhuureenheden

Per 31 december 2014 bedraagt het woningbestand 731 woningen. In voorgaande jaren waren twee voormalige appartementen - De Jan Lucaskamp 50 en 149 - als woning opgenomen in de voorraad. Door het ontbreken van een sanitaire ruimte in de Jan Lucaskamp 50, is dit geen woning. Dit pand was verhuurd als kantoorruimte en is als maatschappelijk vastgoed aangemerkt. Door vertrek van de huurder staat deze ruimte leeg. Het kantoor wordt tijdelijk ingericht als bergruimte voor de Jan Lucaskamp. Het appartement Jan Lucaskamp 149 is in gebruik als kantoor beheerder.
Voorts woningen worden nog 34 garages en 9 parkeerplaatsen verhuurd.

Per 31 december 2014 worden de volgende ruimtes verhuurd/beschikbaar gesteld aan instellingen met een maatschappelijke functie:

1. Grand-café/restaurant In de Hagen voor het 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 de Jan Lucaskamp 50 staat leeg. De ruimte wordt tijdelijk gebruikt als extra bergruimte in het complex.
4. Kantoor beheerder Stadshagen en kantoor JP van den Bentstichting, de Jan Lucaskamp 149.
5. Kantoor/zorgpost t.b.v. Carint-Reggeland Groep gehuurd door Twinta, Stadshagen 318.
6. Fysiotherapieruimte , Stadshagen 328.
7. Dagbehandeling/ontmoetingsruimte de Bijenkorf, Langestraat 70, verhuurd aan Carintreggeland.

Strategisch Voorraadbeleid

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/De Jan Lucaskamp)
- PMC 3: woningen met extra luxe en comfort (vrije sectorappartementen Eschtoren Stadshagen)

In het Strategisch Voorraadbeleid zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het streefhuurpercentage voor woningen is vastgesteld op 70% van de maximale huur.
- Het streefhuurpercentage voor appartementen met lift is vastgesteld op 80% van de maximale huur.
- Bij verhuur wordt de aftoppingsgrens van € 699,48 (in 2014) gehanteerd. Mochten woningen boven de huurtoeslaggrens komen, dan worden deze huren afgetopt beneden deze grens.
- Potentiële huurders met een inkomen boven de € 34.678 (per 1 januari 2014) krijgen binnen de toegestane 10% van het aantal mutatiewoningen een woning toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Delden aan het beleid waarbij ze urgentie, herstructurering en leegstand laat meewegen.
- De gelabelde koopwoningen worden eerst te koop aangeboden. Als er geen belangstelling is, wordt de woning weer verhuurd.
- Alle woningen hebben een huur 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.

In 2015 actualiseert Wonen Delden het strategisch voorraadbeleid in het kader van het ondernemingsplan 2014-2018. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven

1. Beschikbaarheid door te zorgen voor voldoende aanbod:
    - Minimaal 95% sociale woningen
    - Aantal huurwoningen per huurklasse vaststellen op:
        - 150 goedkope woningen
        - 350 betaalbare woningen
        - 100 dure woningen
        - 52 appartementen toe te voegen (Peperkamp)
2. Betaalbaarheid door te zorgen voor draagbare woonlasten (huur en energie):
    - Passend toewijzen
    - Minimale huurverhogingen
    - Tenminste 75% betaalbare woningen (=totaal 550)
    - Huren binnen huurtoeslaggrens houden
    - Naar systeem van markthuren i.p.v. % maximale huurprijs
3. Kwaliteit verbeteren op 3 niveaus:
    Kwaliteit van de woning:
    - Verbeteren energielabel naar gemiddeld B
    - Streven naar minder reparatieverzoeken en lagere onderhoudskosten
    - Investeren in duurzaamheid (o.a. zonnepanelen)
    - Asbestvrije woningen
    - Levensloopbestendig maken van woningen

    Kwaliteit van de leefomgeving:
    - Met de gemeente werken aan een veilige en schone woonomgeving
    - Voorkomen van overlast en vernielingen
    - Participatie (samen vragen en problemen oplossen)
    - Isolement bewoners voorkomen

- Sociale cohesie in buurten bevorderen
- Samenwerken met partijen in de woonomgeving

Kwaliteit van de dienstverlening:

- Dienstverlening blijven afstemmen op de vraag
- Constant werken aan verbetering klanttevredenheid
- Klachtenregistratie invoeren
- Financiële continuïteit waarborgen
- Uitbouwen gebruik sociale media

In 2015 worden de strategische keuzes op complex- en woningniveau voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

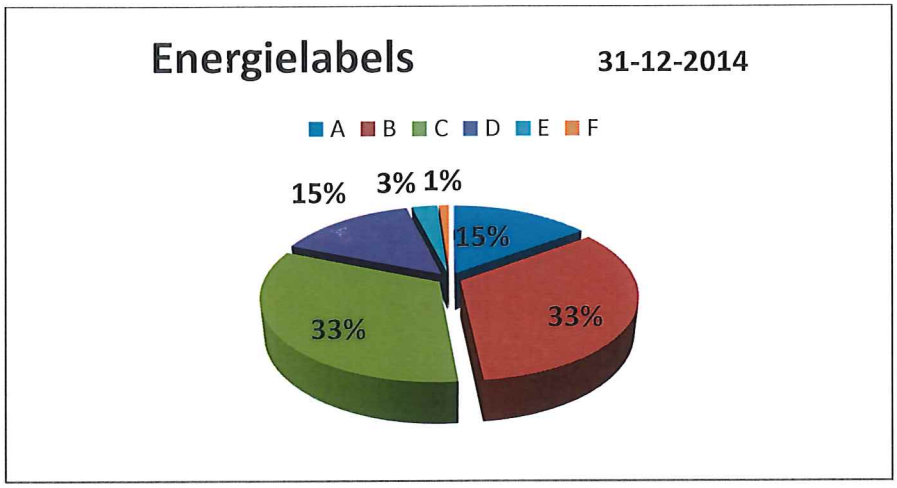
FOTO: Stadshagen vanuit de kerktoren van de Oude Blasius

Milieu

Energielabels

Wonen Delden heeft in 2013/2014 door het groot onderhoud in de Vogelbuurt/de Mors en de Emmastraat grote stappen gemaakt om de doelstelling in het kader van het Energieakkoord te realiseren. Een gemiddeld B-label is het doel dat in 2020 gehaald zou moeten zijn. Wonen Delden heeft die doelstelling al naar voren gehaald. Het ziet er nu echter naar uit dat we die doelstelling eind 2015 al bereiken.

Jaarlijks worden deze cijfers doorgegeven aan SHAERE die ze verwerkt in de landelijke barometer. Hieronder enkele grafieken waaruit blijkt dat Wonen Delden zeer goed scoort op gebied van energiebesparing.



Grafiek: Energielabels per 31 december '14

Met ingang van 1 januari 2015 wordt een nieuw systeem ingevoerd op gebied van de labeling. De lettercombinatie wordt verlaten en daar komt de Energieindex (EI-index) voor in de plaats. De komende jaren worden deze twee systemen door elkaar gebruikt. Dit zal de nodige verwarring met zich meebrengen voor de huurders bij wijzigingen.
Op 31 december 2014 lag het gemiddelde op C-niveau met een Energie-Index 1,37. Ruim 80% van het woningbestand bezat een groen energielabel(A, B of C).

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

Grafiek: Het verloop Energie-index 2007-2014 van Wonen Delden

Asbest
In de meerjarenbegroting is het verwijderen van asbesthoudende bouwmaterialen opgenomen. Het streven is om in 2018 alle zichtbare asbestmaterialen te verwijderen. De afgelopen jaren zijn de woningen die groot onderhoud hebben gehad geïnventariseerd en asbestvrij gemaakt. In 2014 zijn de 156 resterende woningen geïnventariseerd op asbesthoudende materialen. In één woning is een asbestbesmetting geconstateerd door beschadiging van door de bewoner aangebrachte asbesthoudende vloerbedekking. Om gevaar voor medewerkers en bewoners te voorkomen is deze woning afgesloten en direct asbestvrij gemaakt. De kosten van deze operatie bedroegen ruim € 15.000. De gevolgen van de integrale inventarisatie verwerken we in de komende meerjarenbegroting.

Zonnig Delden
Vanaf januari 2014 is gestart met het plaatsen van zonnepanelen in het Lannink/Galgenmaten in het kader van het project Zonnig Delden. Zonnig Delden is het plan om de huurwoningen van Wonen Delden te voorzien van zonnepanelen. Zodoende leveren we een bijdrage aan het verminderen van het verbruik van fossiele brandstoffen. Na individuele gesprekken met bewoners, waarbij een berekening is gemaakt van de besparing, hebben 22 bewoners gekozen voor zonnepanelen. De bewoner betaalt € 20 extra huur per maand. De elektriciteitsopwekking levert gemiddeld een besparing op tussen € 30 en € 40 per maand. De exacte besparing hangt onder meer af van de ligging van het dakvlak ten opzichte van de zon. In 2015 vergelijken we de besparingen in het Lannink met de aannames die wij eerder hebben gedaan. Rond de zomer van 2015 verwachten we de resultaten in beeld te hebben. Daarna besluiten we al dan niet verder te gaan met uitvoering van dit project op geschikte daken van het woningbestand Wonen Delden.

Foto: Zonnepanelen Het Lannink/Galgenmaten

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud, dat ten laste komt van de exploitatie, is onder te verdelen in werkzaamheden op basis van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud.

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

In 2014 bedroegen de kosten voor dit klachtenonderhoud in totaal € 289.115. (In 2013: € 191.146, in 2012: €350.000 en in 2011: € 279.873).

Het bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

- € 100.427 reparatieverzoeken
- € 70.891 mutatieonderhoud
- € 117.797 contractonderhoud/VvE-uitgaven Stadshagen

Begroot was € 425.000.

Reparatieverzoeken
Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2014: 517 (in 2013: 780). De uitgaven per reparatieverzoek bedroegen gemiddeld: € 194 (in 2013 €157). De kosten van het klachtenonderhoud lopen al enkele jaren terug. In voorgaande jaren werden we telkens geconfronteerd met een calamiteit, zoals slechte rioolbuizen en verzakkende verdiepingsvloeren. Deze grote posten hebben de afgelopen jaren de totale kosten sterk beïnvloed. Calamiteiten komen ten laste van het dagelijks onderhoud, mits niet begroot als planmatig onderhoud. In 2014 zijn geen onverwachte calamiteiten 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. Kosten van dit contract zijn in 2014: € 61.767. (in 2013: €56.886,in 2012: € 67.295, in 2011: € 72.082). Begroot was € 60.000.

Mutatieonderhoud:
In dit verslagjaar zijn 41 woningen vrijgekomen en zijn 40 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiekosten zijn zeer afhankelijk van het bouwjaar, van het type woning en van de bewoner. De kosten wisselen sterk en bedroegen in 2014: € 70.891 ten opzichte van een begroot bedrag á € 120.000.
In 2013 bedroegen de kosten € 61.901, in 2012: € 67.392, in 2011: € 184.487, in 2010 € 136.809, in 2009 €297.827.

De gemiddelde mutatiekosten waren in 2014: € 1.772. (In 2013 was dit: € 1.376, in 2012: € 1.182, in 2011: € 3.024 in 2010 € 2.187 en in 2009 € 3.616).
Als we tijdens de uitvoering van mutatieonderhoud ook planmatig onderhoud uitvoeren, en die werkzaamheden zijn opgenomen in de meerjarenplanning, dan boeken we de onderhoudskosten als planmatig onderhoud. In 2014 is € 55.781 als planmatig onderhoud verantwoord (2013 € 74.113).
De volgende planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiewoningen uitgevoerd:

- 4 badkamers vernieuwd
- 4 toiletten gerenoveerd
- 5 keukens vervangen
- 2 plafonds vervangen
- 2 cv-installaties aangebracht

VvE-beheer Stadshagen
De reservering die we doen ten behoeve van de meerjarenonderhoudsbegroting voor dit complex, hebben we ondergebracht bij dagelijks onderhoud. De uitgaven hiervan komen ten laste van de exploitatie van respectievelijk VvE Stadshagen, VvE Eschtoren en VvE Parkeerkelder. Het betreft 69 appartementen in de Stadshagen (Vleugel 35 appartementen, Eschtoren 33 appartementen en Stadstoren 1 appartement.

Serviceabonnement klein onderhoud

Wonen Delden verzorgt een extra service aan haar klanten in de vorm van verrichten van huurdersonderhoud.

Eind 2014 maakten 645 huurders gebruik van het serviceabonnement klein onderhoud. De kosten voor dit huurdersonderhoud bedroeg in 2014 totaal € 21.522 (in 2013 totaal € 24.708). Er zijn 276 werkbonnen gemaakt. De opbrengsten van het servicefonds bedroegen over 2014 € 24.539. De abonnementskosten bedragen € 4,20 per maand (inclusief BTW) voor een grondgebonden woning en € 2,10 (inclusief BTW) voor een appartement. Dit is een met BTW-belaste activiteit.

Planmatig onderhoud

In 2014 is er voor € 653.736 aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit betrof de volgende werkzaamheden:

- Vervangen dakbedekking de Jan Lucaskamp en de Reigerstraat
- Buitenschilderwerk en vervangen plaatselijk houtrot aan
    - 11 woningen Peperkampweg
    - 14 woningen Beatrixstraat
    - 32 woningen Morsweg, Merelstraat, Lijsterstraat
    - 30 appartementen de Jan Lucaskamp
    - 26 woningen Kamille en Dalkruid
    - 6 woningen Dalkruid
    - 15 appartementen 't Ickert
    - 19 appartementen Klokkenkamp, Langestraat
    - 8 woningen Wethouder Bloemenstraat
- Aanbrengen inbraakwerend hang-en sluitwerk aan 't Ickert
- Revisie 3 liften in 't Ickert, Klokkenkamp en De Jan Lucaskamp
- Renovatie van 5 keukens, 5 badkamers en 4 toiletten op diverse adressen
- Cv-ketel vervanging in 44 woningen op diverse adressen
- Asbestinventarisatie 158 woningen en asbestsanering panelen de Jan Lucaskamp
- Reinigen kunststofkozijnen en hang- en sluitwerk 45 woningen
- Reinigen mechanische ventilatie 141 woningen

In de begroting was een bedrag van € 829.000 opgenomen.

Er is in 2014 sprake van een onderschreiding van de begroting. Enkele bewoners heeft ervoor 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 2015 en latere jaren. Dit betreft buitenriolering de Reigerstraat (in afwachting herinrichting straat door gemeente). Daarnaast is inkoopvoordeel ontstaan door de aanbesteding van de verschilende werkzaamheden.

De volgende grotere projecten worden voorbereid:

- Kozijnvervanging en aanpassing bergingen en tuinen de Reigerstraat
- Kozijnvervanging Beatrixstraat, Marijkestraat, Annabrinkstraat

Groot onderhoud / woningverbeteringen

Onder groot onderhoud/woningverbeteringen verstaan we de werkzaamheden die rond het dertigste levensjaar van de woningen nodig zijn. Denk daarbij aan gelijktijdige vernieuwing van kozijnen, daken, goten en aanbouwen. Deze werkzaamheden worden per complex gepland.

In september 2013 is het project 93 woningen Vogelbuurt gestart. Dat project stond gepland voor 2013 en 2014. Om optimaal gebruik te kunnen maken van het tijdelijk lage BTW-tarief van 6% (i.p.v. 21%), is besloten om de uitvoering voor 1 maart 2014 te realiseren. Dat was de datum waarop de regeling van het verlaagde BTW-tarief zou aflopen. In maanden januari en februari 2014 is het project afgerond en zijn de laatste 20 woningen van de 93 woningen in de Vogelbuurt in uitvoering genomen en gereed gekomen.

- 20 van de 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. De panelen tussen de kozijnen zijn verwijderd en vervangen door isolatiepanelen met Colorbel-glasplaten, er is asbest verwijderd en we hebben luifels aangebracht boven de voordeuren.

De investering groot onderhoud in 2014 betrof € 555.901. De uitgaven voor deze levensduurverlengende werkzaamheden (daken vervangen en kozijnen vervangen) zijn geactiveerd.
De restant levensduur van de gerenoveerde complexen is aangepast en verlengt naar 25 jaar.

Voor de komende jaren worden nog enkele projecten voorbereid. Het betreft:
- 6 kleine woningen aan Het Reef
- 29 woningen Waterland
- 16 beneden-bovenwoningen Willem-Alexanderweg en Benteloseweg
- 23 woningen aan De Horst en Het Reef

Woningverbeteringen

Werkzaamheden ter verbetering van de woning voert Wonen Delden uit op verzoek van de huurder. De huurprijs wordt dan aangepast door middel van een kostendekkende huurprijsverhoging.
In onderstaand overzicht is per onderdeel aangegeven welke werkzaamheden op verzoek van individuele bewoners zijn uitgevoerd:

Onderdeel	aantal
Thermostatische mengkraan	1 woning
Overname cv-installatie	2 woningen
Zonnepanelen	23 woningen

Tabel 3: uitgevoerde individuele woningverbeteringen

De totale uitgaven voor de individuele verbeteringen bedroegen in € 116.425 en zijn geactiveerd. Deze kosten worden via een huurverhoging doorberekend aan de huurder.

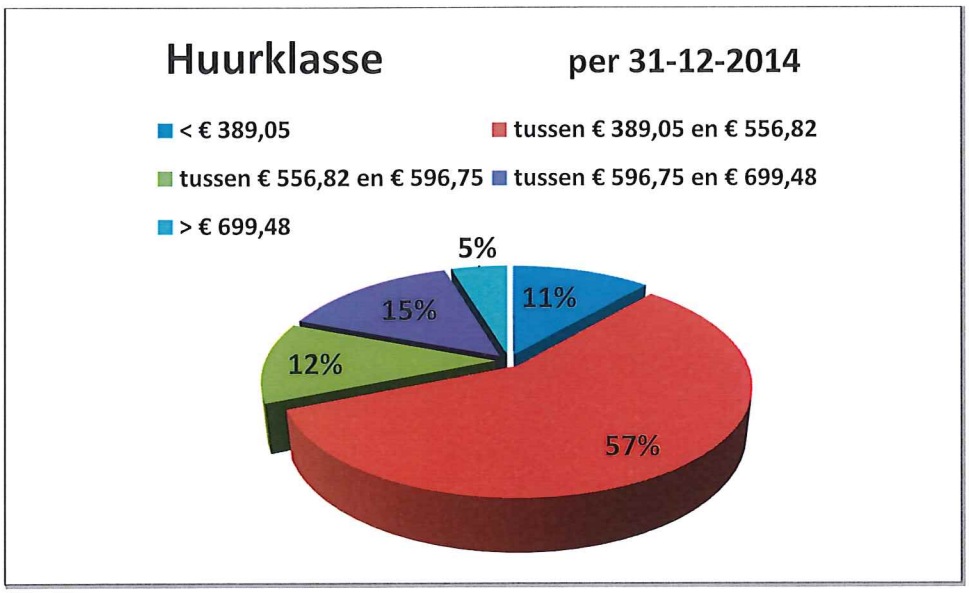
Woningaanpassingen in het kader van de WMO

In 2014 zijn 2 aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de WMO. Het totaalbedrag aan woningaanpassing bedroegen € 3.889. Deze kosten komen ten laste van de gemeente.

2 Het bij voorrang huisvesten van de doelgroep

Huisvesten van de doelgroep

Het bouwen, verhuren en beheren van woningen is de kerntaak van Wonen Delden. Daarbij wordt vooral aandacht gegeven aan mensen die minder goed in staat zijn om zelf in hun huisvesting te voorzien. Dat is de missie van Wonen Delden. Met name starters, gehandicapten, senioren en statushouders behoren tot de doelgroep. Voor mensen met een laag inkomen worden de woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 596,75), huurtoeslag beschikbaar gesteld. Van het woningbestand van Wonen Delden valt 95% binnen de huurtoeslaggrens van € 699,48 (per 1-1-2014). 80% van de woningen vallen in de klasse 'goedkoop en betaalbaar' (t/m € 596,85) en zijn bestemd voor de doelgroep die afhankelijk is van de huurtoeslag. Landelijk is dat percentage maar 57%.



Grafiek: Huurklasse woningbestand op 31-12-2014

Huurbeleid

Huurharmonisatie
Bij nieuwe verhuringen in 2014 is 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 door harmonisatie met € 67,50 (vorig jaar € 102) per maand. Op jaarbasis is de huursom van het totale woningbestand door de huurharmonisatie 0,35 % hoger geworden. In de begroting was rekening gehouden met 0,4%. Het effect van de huurharmonisatie was bij eengezinswoningen bijna € 100 per maand en bij seniorenwoningen en 1+2 huishoudens bijna € 19 per maand.

Passendheidstoets m.i.v. 1 januari 2016
Op korte termijn moet in gevolge de nieuwe overheidsvoorschriften 95% van de toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden passend worden toegewezen. Dat betekent dat het inkomen in lijn moet zijn met de aanvangshuur bij mutatie. In 2014 zijn 13 van de 29 toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden niet passend toegewezen volgens de regels zoals die in de nieuwe Woningwet gaan gelden. Dit betekent dat wij 55% passend hebben toegewezen. In meer dan de helft van de gevallen betrof het een eenoudergezin met kinderen. Volgens de nieuwe wet moeten we daar een woning van maximaal € 596,75 (in 2015 € 618,24) aan toewijzen. Bij een echtscheiding wordt de vraag gesteld of er een woning kan worden toegewezen in dezelfde buurt waar de kinderen op school zitten. Ook wordt bij vaststellen van de alimentatie rekening gehouden met

een hogere huur voor een eengezinswoning met tenminste drie slaapkamers. Voor het jaar 2015 en later formuleren we nieuw huurbeleid met strategisch voorraadbeleid, om de doelstelling van 95% passend toewijzen te bereiken.
Zoals in het ondernemingsplan is verwoord, stappen we af van traditioneel streefhuurbeleid op basis van een generiek percentage van de maximale huur. We gaan de inkomens van de woningzoekenden in beeld brengen met de daarbij behorende passende huurprijs. Dit zetten we af tegen de voorraad. Om de slagingskansen niet onnodig beperken zullen dan huurprijzen minder sterk stijgen bij mutatie. Daarna gaan we onderzoeken welke woningen onder de aftoppingsgrenzen worden gehouden en welke niet. De huursombenadering kan hierbij een praktisch instrument zijn. Ook stemmen we de woonruimteverdelingsregels (huur-inkomenstabel) af op de portefeuille en de beleidsdoelen van Wonen Delden.

Jaarlijkse huurverhoging
De overheid heeft voor de huidige kabinetsperiode een extra huurverhoging boven inflatie mogelijk gemaakt van 1,5%. De inflatie over 2014 bedroeg 2,5%. Daarnaast wordt wettelijk de mogelijkheid geboden om voor de hogere inkomens een hogere huurverhoging door te berekenen. Voor die mogelijkheid heeft Wonen Delden in 2014 niet gekozen.
Het huurbeleid 2014 was als volgt :

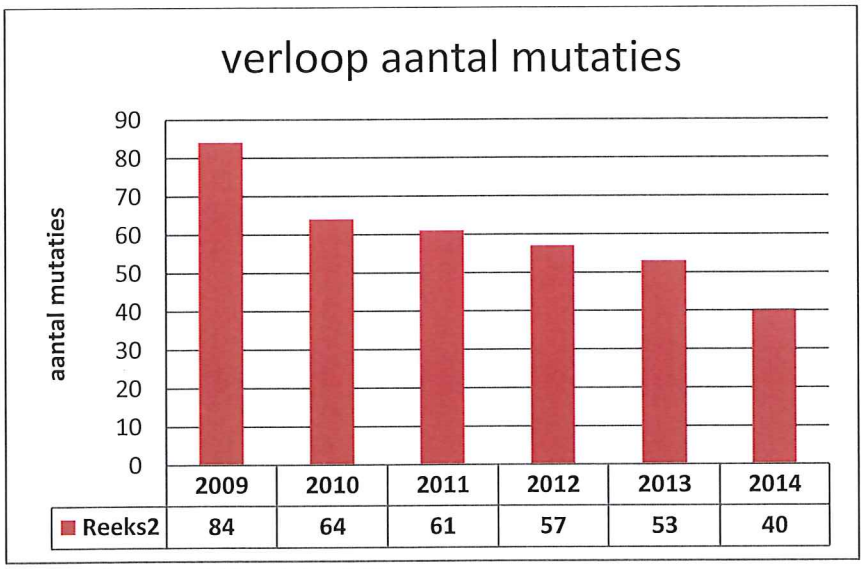
- 2,5% verhoging voor die woningen, waarbij de huur al hoger is dan 65% van de maximale huur
- 6,5% verhoging voor de inkomens boven de € 43.000
- 3,5% voor de overige sociale huurwoningen
- De vrije sector-huurwoningen hebben een huurverhoging van 2,5% gekregen

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg 3,2%. Dit is beduidend lager dan de wettelijk toegestane 4,3%.

Bezwaarschriften
Vóór 1 juli 2014 zijn 28 verzoeken binnengekomen voor toezending van bezwaarformulieren. Dit had in alle gevallen betrekking op de berekening van het huishoudinkomen door de Belastingdienst. Nadat hierover nadere informatie werd verstrekt heeft geen enkele huurder bezwaar aangetekend tegen de jaarlijkse huurverhoging.

Toewijzingsbeleid

Mutatiegraad
In het verslagjaar is de huur opgezegd van 40 woningen. Dit is een mutatiegraad van 5,6%. Dit is het laagste percentage sinds jaren.



Tabel: verloopoverzicht aantal mutaties

Van de 40 te verhuren woningen werden 29 woningen volgens het aanbodsysteem (door middel van een advertentie in Hofweekblad en via de website) toegewezen aan woningzoekenden. De actieve woningzoekende kan bij dit systeem zelf aangeven voor welke woning hij of zij benaderd wil worden. De inschrijfduur is het toewijzingscriterium.

In 10 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 een van de complexen bekend gemaakt. Deze woningzoekenden krijgen een toewijzing als een woning muteert. In 2014 hadden 75 senioren aangegeven voor een woning in aanmerking te willen komen. De senioren die niet reageren blijven op de lijst staan en maken volgend jaar opnieuw de keuze.
In 1 geval heeft toewijzing op basis van een urgentieverklaring plaatsgevonden.

Leegstand
Per 1 januari 2014 stonden 3 woningen (Kosterskamp 5, 7 en Morsweg 38) leeg. De woning Morsweg 38 is na periode van leegstand (i.v.m. verkoop) opnieuw verhuurd. Alle 18 woningen aan de Pluimershof stonden per 1 januari 2014 leeg i.v.m. de voorgenomen sloop. Deze woningen zijn uit exploitatie genomen. De restant boekwaarde is opgenomen in de stichtingskosten van het nieuwbouwproject Peperkampweg.

We onderscheiden de volgende leegstandsredenen:

leegstandsreden	aantal	dagen	Bijzonderheden
aansluitend verhuurd	24	1	
verkoop	3	469	betreft leegstand in het jaar 2014
planmatig onderhoud	5	121	aanleg nieuwe badkamer/toilet/keuken bij mutatie
geen huurder	5	120	2 dure woningen en 3 seniorenwoningen
mutatieonderhoud	5	37	I.v.m. reparaties wordt huurder gecompenseerd met enkele dagen
totaal	**42**	**748**	

Tabel 4: leegstandsredenen en omvang in 2014

In 60% van de mutaties konden we de woning aansluitend verhuren. Dit percentage is ten opzichte van 2013 met 7% gestegen. De gemiddelde leegstand in 2014 bedroeg 7,2 dagen (in 2013 6 dagen). We hebben daarbij de leegstand door verkoop buiten beschouwing gelaten

Woningzoekenden
Op 31 december 2014 waren in totaal 918 woningzoekenden ingeschreven. Dat zijn er 7 minder dan ultimo 2013. In de loop van het jaar hebben 39 woningzoekenden woonruimte gevonden en hebben 105 woningzoekenden zich laten uitschrijven. In het verslagjaar zijn 137 nieuwe woningzoekenden ingeschreven. Deze aantallen zijn vergelijkbaar met voorgaande jaren.

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

Urgentie
In het verslagjaar is 1 woning met voorrang toegewezen. Deze woningzoekenden hebben met een urgentieverklaring een woning toegewezen gekregen op grond van een sociale reden.

Wachttijd
De gemiddelde wachttijd laat sterke schommelingen zien. De gemiddelde wachttijd is gestegen van 3 jaar in 2013 naar 4 jaar in 2014(in 2012 2,4 jaar). Voor de verschillende doelgroepen zien we grote verschillen.

- Eengezinswoningen: De gemiddelde wachttijd voor een eengezinswoning is in 2014 gestabiliseerd en ligt op 2,7 jaar.

- Beneden-bovenwoning: Voor gestapelde woningen voor een- en twee persoonshuishoudens is de gemiddelde wachttijd opnieuw opgelopen van 2,0 jaar in 2013 naar 3,2 jaar in 2014.
- Seniorenwoning: De wachttijd voor senioren is fors gestegen van 4,3 jaar in 2013 naar 7,9 jaar in 2014.

De oorzaak van de toename van wachttijd ligt deels in de sterk dalende mutatiegraad. Er zijn beduidend minder woningen leeggekomen dan in voorgaande jaren.

Het gemiddeld aantal reacties ten opzichte van vorig jaar is gelijk gebleven en is 7,0 per aangeboden woning.

Huurtoeslag

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

Huurachterstand

De huurachterstanden in 2014 zijn vergelijkbaar met 2013: € 17.672. In 2012 was de achterstand lager: €15.294. Uitgedrukt in een percentage van de ontvangen jaarhuur bedraagt de achterstand per 31 december 2014 0,37%. Ondanks het strikte incassobeleid loopt de huurachterstand de laatste jaren licht op. De voorstand bedroeg ultimo 2014 totaal € 13.177. Dit wordt veroorzaakt door vooruitbetaalde huur. Er is nog een vordering van € 464 op een vertrokken huurder.

Twee huurders hadden een achterstand van meer dan 3 maanden. In 1 huishouden betrof de achterstand 2 maanden, in 22 gevallen was de achterstand een maand.
In 6 gevallen werd incasso uitbesteed aan de deurwaarder. In 2013 was dit nog 9.

In 2014 heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden. De afgelopen 10 jaar hebben maar 2 huisuitzettingen plaatsgevonden. Om uitzettingen te voorkomen is er een nauw overleg met hulpverleningsorganisaties. In samenwerking met de andere corporaties binnen WoonTwente, de gemeente en de Stadsbank is een intentieverklaring 'huurschuld' afgesloten. Het doel hiervan is om vroegtijdig problematische schuldensituaties in beeld te krijgen. Van Wonen Delden wordt verwacht dat ze bewoners met een huurachterstand tijdig op de mogelijkheden van de Stadsbank wijst. Door deze samenwerking zijn hoge incassokosten en uitzettingen te voorkomen. Het beleid van Wonen Delden is er op gericht om bewoners vroegtijdig te waarschuwen en snel actie te ondernemen om grotere achterstanden te voorkomen. Gezien het geringe percentage huurachterstanden is dat beleid nog steeds succesvol, hoewel een licht stijgende tendens is waar te nemen. Dat heeft ook te maken met de nog steeds dalende bestedingsruimte van onze doelgroep. Inkomens stijgen weinig tot niets terwijl de maandelijkse lasten omhoog gaan.

Tabel 5: Aantal toewijzingen in het verslagjaar 2014

Gehuisveste doelgroepen	Huurgrenzen		
	onder of gelijk aan kwaliteitskortingsgrens <= € 389,05	boven kwaliteits-kortingsgrens, onder of gelijk aan laagste aftoppingsgrens € 389,05- € 556,89	boven laagste aftoppingsgrens > € 596,75
1. Eenpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 21.600	**3**	**4**	**1**
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 21.600		**5**	**3**
65 jaar en ouder, inkomen <= € 21.600		**3**	**1**
65 jaar en ouder, inkomen > € 21.600			
2. Tweepersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 29.325	**1**	**1**	**3**
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 29.325		**1**	
65 jaar en ouder, inkomen <= € 29.400		**2**	**1**
65 jaar en ouder, inkomen > € 29.400			
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 29.325		**1**	**6**
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 29.325		**1**	**2**
65 jaar en ouder, inkomen <= € 29.325			
65 jaar en ouder, inkomen > € 29.325			
totaal aantal toewijzingen	**4**	**18**	**16**

grenzen/periode	periode 1-1-2014 t/m 31-12-2014
kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05
laagste aftoppingsgrens	€ 556,82
hoogste aftoppingsgrens	€ 596,75
huurtoeslaggrens	€ 699,48

Bijzondere toewijzingen:
Eén sociale huurwoning is verhuurd aan een gezin met een inkomen boven de € 34.678 (opgenomen in tabel).
Twee woningen zijn verhuurd in de vrije sector.

Te samen met bovenstaande 38 toewijzingen komt het totaal aantal op 40 mutaties.

3. Leefbaarheid

Beleid

Bij de behandeling van het ondernemingsplan is gebleken dat het begrip 'leefbaarheid' voor velerlei uitleg vatbaar is. Het is een containerbegrip geworden. In het ondernemingsplan is aangegeven dat leefbaarheid een belangrijk thema is als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving. Leefbaarheid is een kerntaak van Wonen Delden en is noodzakelijk om de verhuurbaarheid en de vastgoedwaarde van het bezit te waarborgen.

Leefbaarheid als kerntaak van corporaties
In de toelichting bij de herzieningswet Woningwet treffen we onderstaande tekst aan.
"*Vanaf medio jaren negentig kwam er aandacht voor de leefbaarheid en vanaf het begin van deze eeuw ontstond, vanwege o.a. de toenemende vergrijzing, ook aandacht voor het wonen in combinatie met zorg. Dit werkdomein behelst de bedrijfsmatige wijkvoorzieningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Het gaat daarbij om het mede ervoor zorgen dat er een basisvoorzieningenstructuur in de wijk aanwezig is, om het investeren in de sociale en economische ontwikkeling van mensen in de wijk en om het zorgen dat mensen daar veilig kunnen wonen. Op dit deelterrein ligt het voortouw in veel gevallen bij de gemeenten en andere maatschappelijke partners en bedrijven, maar van de toegelaten instellingen wordt wel verwacht dat zij als ondernemingen met een maatschappelijke taak hier in redelijkheid en naar kunnen aanvullende bijdragen aan leveren, omdat dit terrein in belangrijke mate het woongenot en de woonontwikkeling van de bewoners in een wijk bepaalt.*

Op het leefbaarheidsterrein kan de inzet gaan om bijdragen aan speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, wijkmeesters, activiteiten op het gebied van "schoon-heel-veilig" en dergelijke, die bijdragen aan de blijvende leefbaarheid van een wijk, buurt of buurtschap. Maar het kan ook gaan om bijdragen aan bijvoorbeeld onderwijs en opvoeding, werk en werkvoorziening, integratie en inburgering, veiligheid, daar waar er in wijken en buurten sprake is van problemen en achterstanden die de leefbaarheid in de wijk en daarmee het woongenot van de bewoners van de wijk bedreigen. Het feitelijk leveren van de bedoelde (onderwijs en andere) diensten behoort hierbij overigens niet tot het werkgebied van de toegelaten instellingen en daarom dienen zij dit over te laten aan de daarvoor verantwoordelijke instellingen. Dergelijke specifieke activiteiten en bijdragen vinden in principe onder regie van de gemeente plaats, behoudens in gevallen waar de gemeente daar andere afspraken over heeft gemaakt met de toegelaten instelling. De Woningwet en meer in het bijzonder de daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur zijn slechts ten dele aangepast op deze ontwikkelingen. Voorgesteld wordt in een AMvB nadere inhoudelijke invulling aan dit taakveld van de leefbaarheid te geven." Tot zover de nieuwe Woningwet.

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

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

7. Aanbrengen achterpadverlichting in samenwerking met Gemeente Hof van Twente en netwerkbeheerder om de veiligheid in de Deldense wijken en buurten te verhogen.
8. Aanleg van twee bedieningswegen in de buurt 't Lannink om de veiligheid te verhogen en sociale neergang om te buigen.

Niet alle genoemde activiteiten doen een beroep op een budget. Veel activiteiten maken inmiddels deel uit van de taken van de corporatiemedewerkers. De activiteiten 7 en 8 zijn projecten die in het verleden zijn uitgevoerd en zijn afgehandeld en maken nu geen deel meer uit van de activiteiten in het kader van leefbaarheid.

Maatschappelijke betrokkenheid

Naast bovengenoemde projectmatige zaken toont Wonen Delden haar maatschappelijke betrokkenheid door het ondersteunen van andere maatschappelijke initiatieven in de Deldense samenleving. Dit komt tot uiting in het Goede-Doelen-Beleid van Wonen Delden dat in 2007 is vastgesteld en goedgekeurd. Daarin is bepaald dat Wonen Delden jaarlijks een budget beschikbaar stelt voor goede doelen. De hoogte wordt vastgesteld in de jaarlijkse begroting. Deze bijdragen moeten aansluiten bij de missie en doelstellingen van Wonen Delden. Het project moet voldoen aan een van onderstaande voorwaarden:

- doelgroepen ondersteunen die zich niet zelf kunnen redden
- de volkshuisvestelijke doelstellingen ondersteunen
- de leefbaarheid in de wijken van Delden verbeteren

Het afgelopen boekjaar is er een bijdrage gedaan ter ondersteuning van de doelgroep gehandicapten door een bijdrage van € 2.500 aan de Rolstoelvierdaagse (overeenkomst loopt nog tot en met 2015).

Ook op andere vlakken toont Wonen Delden haar maatschappelijke betrokkenheid en draagt actief en publiekelijk haar trots op Stad Delden uit. Wonen Delden wil de Deldense samenleving haar betrokkenheid tonen. Dat doen we door:

- Lezingen te geven bij verenigingen en stichtingen, zoals Vrouwen van Nu, Oudervereniging Delden, PCOB
- Lidmaatschap Deldense Ondernemers Vereniging (DOV)
- Deelname bestuur van de Hof van Twentse Uitdaging
- Een bijdrage te leveren aan de activiteiten van Delden Terug Naar Toen door een woning in te richten in de stijl ten tijde van de bevrijding 70 jaar geleden.

Aanpassing beleid

Een groot deel van bovengenoemde activiteiten scharen we onder de noemer 'leefbaarheid'. Deze zijn beschreven in het onlangs vastgestelde ondernemingsplan. In de herzieningswet zijn kaders gegeven voor het nieuwe beleid:

- Activiteiten voor leefbaarheid die samenhangen met sociaal bezit en daaraan ondergeschikt direct verbonden maatschappelijk vastgoed. Activiteiten in de wijk, buurt of buurtschap gerichte functie in gebieden met woongelegenheden van de toegelaten instelling

Mocht blijken dat bepaalde activiteiten niet passen binnen de nieuwe wetgeving dan passen we ons beleid hierop aan. Voor de genoemde activiteiten en bijdragen onder de noemer maatschappelijke betrokkenheid geldt naar onze mening dat deze moeten voldoen aan de missie en visie en doelstellingen in het ondernemingsplan van Wonen Delden. Met betrekking tot deze activiteiten maken we een stringentere afweging. Daarnaast willen we ook de legitimiteit van deze uitgaven beter verantwoorden door de Huurdersvereniging Delden te betrekken en de uitgaven aan hen voor te leggen.

Overlast

Wanneer huurders onder elkaar problemen hebben of overlast van elkaar ervaren, is Wonen Delden bereid een helpende hand te bieden. Als bewoners de kwestie onderling niet naar tevredenheid oplossen, gaan we zelf over tot inhoudelijke actie. Op dit terrein werken we nauw samen met politie, gemeente en maatschappelijk werk. In 2014 zijn 7 klachten in behandeling genomen die betrekking hebben op overlast. Met alle bewoners en melders zijn gesprekken gevoerd. In 5 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 woningcorporaties, waaronder Wonen Delden, de gemeente en politie hebben de stichting Welzijn Lochem gevraagd om de buurtbemiddeling in Hof van Twente op te zetten. Het is de bedoeling dat buurtbewoners met behulp van getrainde vrijwilligers het contact tussen partijen herstellen en oplossingen bedenken. Buurtbemiddeling wordt bijvoorbeeld ingezet bij geluidsoverlast, ruzies over de schutting en pesterijen. De bemiddelaars worden begeleid door een professionele coördinator.

In 2014 zijn in Stad Delden 3 verzoeken om buurtbemiddeling gedaan en behandeld door de bemiddelaars. Wonen Delden draagt een bedrag van € 2.000 per jaar bij. In 2014 is besloten dat het project een jaar wordt voorgezet, waarbij de opdracht is meegegeven om meer gemeenten te interesseren. Daardoor kunnen de hoge backofficekosten worden verdeeld over meer deelnemers.

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. Zoals sociale, financiële, maatschappelijke en woon-technische problemen. Inwoners van Stad Delden en Ambt Delden kunnen zich bij een van de leden van het wijkserviceteam melden met een klacht of een vraag. Het wijkserviceteam heeft een signaleringsfunctie en kan snel en adequaat reageren. Leden van het wijkserviceteam zijn: wijkverpleegkundige, woonconsulent Wonen Delden, ouderenadviseur SWO, maatschappelijk werker, gemeente en politie. Andere organisaties liggen als een schil om bovengenoemde partijen en worden desgewenst ingeroepen. Het wijkserviceteam komt in principe maandelijks bijeen.
In 2014 zijn 32 cases in het wijkserviceteam besproken. Op 31 december 2014 waren nog 8 situaties in behandeling. De cases betreffen niet alleen huurders van Wonen Delden.

Leefbaarheidprojecten

Leefbaarheidsfonds en de Hof van Twentse Uitdaging
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. Ondanks oproepen van de Huurdersvereniging Delden leverde dat in 2014 geen verzoeken op. Derhalve is besloten het fonds te beëindigen en aansluiting te zoeken bij de 'Hof van Twentse Uitdaging'. In de gemeente Hof van Twente is vanaf eind 2014 de Hof van Twentse Uitdaging actief, waarin ook de bestuurder van Wonen Delden een bestuursrol vervult. De Uitdaging zorgt ervoor dat er een match plaatsvindt tussen instellingen die een verzoek om ondersteuning indienen en bedrijven en organisaties die dat verzoek in de vorm van menskracht, kennis en/of geld kunnen bieden. De Gemeente Hof van Twente, de woningcorporaties en de Rabobank Centraal Twente steunen de Uitdaging ook financieel om de dagelijkse activiteiten van de manager mogelijk te maken. Wonen Delden heeft daaraan in 2014 een bijdrage van € 1.000 geleverd.

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 2014 zijn 15 woningen voorzien

van inbraakwerend hang- en sluitwerk op niveau van het Politiekeurmerk. Bij mutaties zorgen we standaard voor het laten vervangen van de cilinders in de sloten.

Vitaal-Wonen-concept
'Mensen zo lang als mogelijk de kans bieden om zelfstandig, veilig en aangenaam te blijven wonen in hun eigen woonomgeving'. Dat is het motto dat wij hebben gehanteerd bij het tot stand komen van het woonconcept 'Vitaal Wonen' in de Stadshagen. In samenwerking met Stichting Welzijn Ouderen, Unie van Vrijwilligers Delden, de JP van den Bent-stichting en Carintreggeland is het concept in uitvoering genomen. Alle partners in het concept 'Vitaal Wonen' ondersteunen het initiatief om een sociaal-restaurant te exploiteren waar de bewoners en de omwonenden van de Stadshagen maaltijden kunnen nuttigen en aan activiteiten kunnen deelnemen. De personele invulling van het grand-café/restaurant in de Hagen wordt verzorgt door cliënten van JP van den Bent met ondersteuning van begeleiders en enkele professionele koks. 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. De gebruikers krijgen een maaltijdtegen aantrekkelijke prijzen aangeboden. De beheerder/gastheer initieert activiteiten in de Stadshagen 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.

Al enkele jaren is de intentie van Wonen Delden om de verantwoordelijkheid van de exploitatie van het grand-café/restaurant In de Hagen onder te brengen bij een cateraar of een zorginstelling. Veel energie is gestoken in een zoektocht naar een externe partij die de exploitatie zou willen overnemen. Hoewel er eind 2014 een veelbelovende overeenkomst leek te komen met een cateraar kon uiteindelijk niet worden voldaan aan de vooraf gestelde randvoorwaarden. Daardoor is de opdracht van de RvC, om een eind te maken aan de eigen exploitatie van In De Hagen, met een half jaar verlengt naar 1 juli 2015. Mocht het dan niet gelukt zijn de exploitatie uit handen te geven zal het grand-café/restaurant In de Hagen niet meer in de huidige vorm bestaan.

Budget voor leefbaarheid
In 2014 is een bedrag van € 12.976 aan leefbaarheid besteed:

- Bijdrage aan de gemeente voor buurtbemiddeling
- Bijdragen aan diverse activiteiten bewonerscommissies, waaronder een stamppotbuffet voor de bewoners van het grootonderhoudsproject Vogelbuurt na afloop van de werkzaamheden
- Bijdragen aan activiteiten doelgroepen van beleid
- Bijdrage activiteiten Stadshagen (gastheer/beheerder)

Voor de komende jaren staan nog enkele knelpunten/projecten op de agenda ter behandeling met de gemeente die de leefbaarheid in buurten moeten verbeteren:

- Riolering en achtertuinen de Reigerstraat
- Riolering en parkeerproblematiek Oranjebuurt
- Wateroverlast kruipruimtes Vogelbuurt

4 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Huurdersvereniging Delden

Overleg
In 2014 heeft maandelijks regulier overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder van Wonen Delden en het bestuur van de Huurdersvereniging Delden. Daarbij zijn huurbeleid, grootonderhoud, bestuurlijke structuur van de Huurdersvereniging, lopende zaken en de voorbereidende besprekingen met betrekking tot de nieuwsbrief en jaarvergadering aan de orde geweest. Op 7 april 2014 heeft de Huurdersvereniging haar jaarvergadering gehouden, waarvoor alle huurders waren uitgenodigd. In de jaarvergadering heeft de directeur-bestuurder van Wonen Delden verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid. Ook heeft hij de toekomstvisie nader uiteengezet.

Samenwerkingsovereenkomst
In 2012 is de samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd. Op onderdelen is de samenwerking aangepast aan de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (Overlegwet 2009). Jaarlijks kijken we welke onderwerpen we opzetten. Ook de financiële ondersteuning is aangepast. De Huurdersvereniging dient hiervoor jaarlijks een begroting in bij Wonen Delden.

Huurderstevredenheidsenquête
Periodiek wordt in gezamenlijkheid tussen Wonen Delden en de Huurdersvereniging Delden een huurderstevredenheidsenquête gehouden. De laatste dateert van 2012. In 2014 heeft Aedes in het kader van een benchmark een enquête gehouden onder onze huurders. Het resultaat was een 7,5. Dit cijfer sloot aan op onze voorgaande enquêtes. Met de Huurdervereniging is afgesproken dat we eind 2015 opnieuw een enquête voorbereiden. We zoeken dan aansluiting bij de landelijke benchmark en de eigen enquêtes uit het verleden.

Bewonerscommissies

In het appartementencomplex Stadshagen is een bewonerscommissie actief. Met deze bewonerscommissie is in het boekjaar 3 keer overleg geweest, waarbij namens Wonen Delden de directeur-bestuurder en/of de beheerder Stadshagen aanwezig waren. Servicekosten, 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 grootonderhoudsproject Vogelbuurt is een bewonerscommissie gevormd die namens de bewoners het project begeleidt.
Bij het overleg tussen de bewonerscommissies en Wonen Delden wordt ook de Huurdersvereniging uitgenodigd.

Buurtparticipatie

In overleg met Wonen Delden heeft de Huurdersvereniging Delden een klankbordgroep uit bewoners geformeerd. Deze bewoners zijn de buurtcontactpersonen voor de Huurdersvereniging. Zij vormen de "oren en ogen" van de buurt. De groep bestaat uit 12 huurders. Uit elke buurt is nu een contactpersoon aanwezig. De eerste bijeenkomsten hebben plaatsgevonden. De Huurdersvereniging heeft advies gevraagd aan de buurtcontactpersonen naar aanleiding van het huurbeleid 2014. De Huurdersvereniging heeft daarna, namens de contactpersonen, aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de huren. Dit heeft geresulteerd in een gematigde huurverhoging in 2014.

Individuele bewoners

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

Het afgelopen boekjaar zijn aan de individuele bewoners mailingen verstuurd met betrekking tot:

- Tuinonderhoud
- Huurverhoging per 1 juli 2014
- Nieuwsbrieven over diverse zaken in april en november 2014
- Jaarkalender 2014

Woningzoekenden ontvangen jaarlijks informatie over de inschrijving en inschrijvingsduur. In maart 2014 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 moest worden opgeleverd, is het sociaal plan met ingang van 1 augustus 2011 in werking getreden. Per 1 januari 2014 waren alle appartementen in de Pluimershof leeg opgeleverd. Dit complex is per 1 januari 2014 uit exploitatie genomen. Enkele voormalige bewoners van de Pluimershof hebben nog een huurgewenningsbijdrage ontvangen conform het sociaal plan.

5 Wonen en zorg

Scheiden van wonen en zorg

Het rijksbeleid om wonen en zorg te scheiden heeft in 2014 vorm gekregen. Door veranderingen in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) en bezuinigingen bij de overheid neemt de omvang van de intramurale zorg af. Er komt minder geld beschikbaar voor ondersteuning van mensen met een lagere zorgindicatie. Deze ontwikkeling raakt ouderen maar ook andere doelgroepen die begeleiding of zorg nodig hebben. Denk aan verstandelijk gehandicapten en psychiatrische patiënten. Cliënten met een lichtere zorgvraag die voorheen intramurale zorg ontvingen, krijgen voortaan zorg en begeleiding in de eigen woonomgeving. De nadruk van het overheidsbeleid ligt meer dan voorheen op de eigen kracht en zelfregie van bewoners en hun mantelzorgers.

Wonen Delden zet zich in om haar huurders zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. We bieden oudere huurders en andere kwetsbare groepen kwalitatief goede en betaalbare woningen. Dat betekent voor Wonen Delden dat we meer woningen moeten voorzien van basisvoorzieningen, zoals toilet op de verdieping en een goed begaanbare trap. Ook halen we drempels weg bij toegangen en binnendeuren. Bij renovaties zijn deze voorzieningen in het verleden, waar mogelijk, al aangebracht. Bij kleine woningen (uit de jaren vijftig) blijkt dit veelal niet mogelijk te zijn. Voor ouderen met een beperking is verhuizen naar een geschikte woning dan de enige optie.

In 2014 zijn gesprekken gevoerd met zorginstelling Carintreggeland met betrekking tot het extramuraliseren van het verzorgingshuis De Wieken. Dit complex is eigendom van Carintreggeland en bevat 80 tweekamerappartementen van 40 tot 50 m2. Deze appartementen wil Carintreggeland via haar dochteronderneming Twinta als zelfstandige woningen op de markt zetten. Dat betekent dat de toekomstige bewoners een zelfstandig huurcontract krijgen. Wel moet Carintreggeland deze appartementen aanpassen om ze als zelfstandige woning te laten fungeren. Wonen Delden heeft contact gezocht met Carintreggeland om hen, indien wenselijk, de helpende hand te bieden.

Woonvoorziening voor jongeren met een beperking.

Stichting Erve Graashuis is een ouderinitiatief dat zich inzet voor de bouw van een complex waar jongeren met een beperking kunnen wonen en de noodzakelijke zorg kunnen krijgen. Dit initiatief is mede door Wonen Delden opgezet. Na een wisseling van locatiekeuze komt het complex definitief aan de Peperkampweg. Het bouwplan is niet specifiek voor jongeren met een beperking ontwikkeld. Het is ook geschikt voor andere doelgroepen zoals senioren. Om deze (grotere) appartementen ook voor deze doelgroep jongeren met een beperking betaalbaar te houden is de huurprijs begrensd op € 585 (prijspeil 2014). Deze groep is afhankelijk van een Wajong-uitkering. In het woongebouw wordt een inloopwoning ingericht, van waaruit de zorginstelling JP van der Bent haar zorg en begeleiding regelt. De zorginstelling huurt deze woning van Wonen Delden.
In 3 appartementen komen cliënten met een dubbele handicap. Deze woningen laten we aanpassen zodat ze daarmee aan de zware zorgvraag voldoen. De appartementen kunnen worden voorzien van de benodigde domotica. Bij de bouw wordt hiermee rekening gehouden door de infrastructuur van leidingen al aan te leggen. Per cliënt wordt bepaald welke specifieke maatregelen noodzakelijk zijn. Denk daarbij aan videobewaking, personenalarmering, valdetectie, enz. De zorginstelling draagt de kosten van deze domoticavoorzieningen.

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. In 2013 heeft dit definitief geleid tot het woonservicegebied Delden. De deelnemers van het wijkserviceteam, aangevuld met een projectleider namens de gemeente Hof van Twente, vormen sindsdien samen de werkgroep Woonservicegebied Delden.

Niemand hoeft op straat te slapen

De corporaties in Twente en omgeving hebben de ambitie uitgesproken dat niemand op straat *hoeft* te slapen. Mensen worden niet zomaar dakloos. Daar gaan vaak veel 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 WoonTwente heeft het initiatief genomen om in samenwerking met de partijen uit de keten van de maatschappelijke opvang (signalering-preventie-opvang-uitstroom-nazorg) deze ambitie te realiseren. Er is een meldpunt opgericht waar probleemsituatie worden aangemeld. De opvang van daklozen vindt nog steeds in de grote steden plaats.

WMO

Voor huurders die ondanks een lichamelijke handicap, zolang mogelijk zelfstandig willen wonen, bestaat de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Wonen Delden ondersteunt de aanvragen voor aanpassingen in de woning van de huurder door offertes op te vragen en aanvragen in te dienen bij de gemeente. Als de goedkeuring van de gemeente binnen is, verstrekt Wonen Delden de opdracht en begeleidt de uitvoering van de aanpassingswerkzaamheden. Na uitvoering van de werkzaamheden verrekenen wij de kosten met de gemeente. In 2014 zijn twee aanvragen binnengekomen en gehonoreerd. Voor kleinere aanpassingen geldt dat de bewoners daarvoor geen bijdrage ontvangen en deze kosten zelf moeten dragen. Wonen Delden heeft nog diverse herbruikbare aanpassingen zoals beugels en douchezitjes, die ze gratis aan belangstellenden beschikbaar stelt.

Nultredenwoningen

Per 31 december 2014 maken 172 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 die slecht ter been zijn en/of gebruik maken van een rolstoel. Niet alle woningen zijn echter rolstoeltoegankelijk. Veertig woningen zijn benedenwoningen of grondgebonden seniorenwoningen. Totaal maken 131 woningen deel uit van een appartementengebouw voor senioren. Het project de Stadshagen is voorzien van het label Woonkeur. Daarmee voldoen ze aan eisen op het gebied van gebruikskwaliteit, veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid.

6 Het waarborgen van de financiële continuïteit

Algemeen

Het financiële beleid van Wonen Delden is erop gericht de financiële continuïteit van de organisatie veilig te stellen, ook op lange termijn. Zo kan ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. Een goede financiële positie is geen doel op zich. Het is een middel dat ons in staat stelt sociale huisvesting te realiseren. De komende jaren staan nog enkele projecten op stapel die de nodige middelen vergen. Het betreft nog de nieuwbouw Peperkampweg en enkele projecten in groot onderhoud. In het bestaande bezit zijn de afgelopen jaren veel projecten uitgevoerd, waarbij de woningen t/m 1980 groot onderhoud hebben gehad. De woningen na 1980 voldoen in grote lijnen aan de kwaliteit die Wonen Delden stelt, waardoor hier geen grote investeringen zijn te verwachten en kan Wonen Delden genoegen nemen met een lager rendement. Bij het opstellen van het ondernemingsplan is betaalbaarheid dan ook een van de belangrijkste thema's geworden. We moeten zorgen voor een goede balans tussen betaalbaarheid en 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 25%. De solvabiliteit is het afgelopen boekjaar gestegen naar 48%. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook de overige financiële ratio's die het WSW vraagt. Dat betreft de renteverdiencapaciteit (ICR), de aflossingsverdiencapaciteit (DSCR), en de Loan to value (LTV).

Ultimo 2014 bedraagt het eigen vermogen (reserves en egalisatierekening) € 19.012.000 (€ 26.009 per woning). Ultimo 2013 bedroeg het eigen vermogen € 17.347.000 (€ 23.600 per woning).

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/herstructurering

Bij de bouw van woningen in de sociale sector is er veelal sprake van een onrendabele top, waarvoor een voorziening wordt gevormd ter grootte van het onderrendement. 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 de begrote verplichting kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. Bij het project Peperkamp is daar concreet sprake van door de invoering van de verhuurderheffing in 2013 en door de toezegging aan de verstandelijk gehandicapten om een passende huur te realiseren in relatie tot hun inkomen (Wajonguitkering).
De onrendabele top voor het plan Peperkamp is in de jaarrekening 2013 berekend op € 4.716.000 op basis van de parameters van het WSW, met een disconteringsvoet van 5,25%. Herberekening ten gevolge van het gunstige aanbestedingsresultaat en de restwaarde van de grondkosten leidt tot een lagere onrendabele top van €3.072.000. Het verschil ad € 1.645.000 is onder de post 'overige waardeveranderingen' ten gunste van het jaarresultaat 2014 verantwoord.

Jaarresultaat

Over 2014 werd een batig resultaat behaald van € 1.665.000 tegen een nadelig resultaat van € 3.867.000 over 2013. In de begroting 2014 werd een nadelig saldo geraamd van € 2.900.000.
Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

Tabel 6 : Het resultaat voor belastingen (x € 1.000):

	Realisatie 2014	Begroting 2014	Realisatie 2013
1. Bedrijfsopbrengsten(excl. verkoopresultaat)	4.776	4.928	4.605
2. Bedrijfslasten	3.646	4.178	3.363
3. Subtotaal	1.130	750	1.242
4. Saldo rentelasten en –baten	654	577	610
5. Resultaat excl. bijzondere posten	**476**	**173**	**632**
6. Bij: Opbrengst verkopen	582	300	313
7. Af: Overige waardeveranderingen MVA	-781	3.060	4.865
8. Resultaat(voor belasting)	**1.839**	**-2.587**	**-3.920**
9. Vennootschapsbelasting	174	313	-53
10.Resultaat na belasting	**1.665**	**-2.900**	**-3.867**

Toelichting jaarresultaat.
Hieronder lichten we de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het jaarresultaat nader toe.

Ad 5: Resultaat exclusief bijzondere posten:

Over 2014 bedraagt het resultaat exclusief bijzondere posten € 476.000 positief. Er was een batig resultaat begroot van € 173.000. Dat betekent een voordelig verschil van € 303.000. Een nadere analyse van dit verschil geven we weer in tabel 7:

Tabel 7: Resultaat exclusief bijzondere posten

	realisatie 2014	begroting 2014	verschil
Batig:			
Lagere kosten onderhoud	964	1.253	289
Lagere verhuurders- en saneringsheffing	538	623	85
Lagere overige bedrijfslasten	573	617	44
Lagere personeelslasten	302	305	3
Saldo servicekosten min vergoedingen	0	30	30
Totaal batig			**451**
Nadelig:			
Saldo rentelasten en –baten	654	577	77
Lagere huuropbrengsten	4.628	4.673	45
Hogere afschrijvingen	1.134	1.120	14
Overige opbrengsten			12
Totaal nadelig			**148**
Beter resultaat exclusief bijzondere posten			**303**

Ad 6. Opbrengst verkopen
In 2014 zijn 5 woningen verkocht met een gerealiseerde boekwinst van € 582.000. In de begroting 2014 werd rekening gehouden met de verkoop van 3 huurwoningen met een gemiddeld boekwinst van € 100.000 per woning.

Ad 7. Overige waardeveranderingen

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

a.	Terugneming waardevermindering Peperkamp	€ - 1.644.000
b.	Afboeking tot bedrijfswaarde op basis van minimum waarderingsregel	€ 628.000
c.	Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 236.000
Totaal		€ - 780.000

Ad a: Terugneming waardevermindering Peperkamp
De onrendabele top voor het plan Peperkamp is in de jaarrekening 2013 berekend op € 4.716.000. Herberekening ultimo 2014 leidt tot een lagere onrendabele top van € 3.072.000. Het verschil ad € 1.644.000 is onder de post 'overige waardeveranderingen' ten gunste van het jaarresultaat 2014 verantwoord.

Ad b: Afboeking op basis van de minimumwaarderingsregel
Op basis van de 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)	18.547	26.383	7.836
PMC 2 (Stadshagen en Jan Lucaskamp)	4.638	3.952	-686
Totaal sociaal vastgoed (woningen)	23.185	30.335	7.152
Overige onroerende goederen	1.770	1.679	-91
Totaal sociaal vastgoed	24.955	32.014	7.061

Op basis van de gehanteerde waarderingsgrondslag zijn tot en met 2014 op PMC2 en het overige onroerend goederen bedragen afgeboekt tot lagere bedrijfswaarde van respectievelijk € 686.000 en € 91.000.
De bedrijfswaarde van de onder het sociaal- vastgoed in exploitatie opgenomen woningen is ultimo 2014 € 26,4 miljoen. Ten opzichte van 2013 is bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed (woningen) met € 2,3 miljoen afgenomen. Oorzaak hiervan zijn de lagere parameters ten gevolge van toekomstige geraamde lagere huuropbrengsten hiertegenover staat een bijstelling van de aantallen te verkopen woningen.

Ad c.: waardeverandering vastgoedportfeuille
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de verliezen die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar. Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslag grens.
Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde (marktwaarde in verhuurde staat). De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van taxaties van commerciële bezit.
Als gevolg van marktomstandigheden is in 2014 € 236.000 afgeboekt.

Financiering en beleggingen

Financieringspositie
De ontwikkeling van de financieringspositie ultimo 2014 ten opzichte van 2013 is als volgt (x € 1.000):

	31-12-2014	31-12-2013
Financieringsbehoefte op lange termijn		
Materiële vaste activa	24.253	25.518
Vastgoedbeleggingen	6.543	6.284
Financiële vaste activa	1.244	1.252
Totale vaste activa	32.040	33.054
Financieringsmiddelen op lange termijn		
Langlopende schulden	16.839	16.917
Saldo eigen vermogen, egalisatierekening en voorzieningen	21.603	21.399
Totale financieringsmiddelen	38.442	38.316
Financieringsoverschot	**6.402**	**5.262**

Rente langlopende schulden
De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt voor 2014: 4,15%

Meerjarenperspectief 2015 -2019

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van de meerjarenbegroting 2015 tot en met 2019. Na vaststelling en goedkeuring van de begroting is het huurbeleid aangepast. Ten gevolge hiervan is er een gewijzigde meerjarenbegroting opgesteld.

Voor de meerjarenbegroting zijn naar aanleiding van het gewijzigde huurbeleid vanaf 2015 de volgende uitgangspunten gehanteerd. Deze zijn

- jaarlijkse huurverhoging:	
- 2015	0,20%
- 2016	0,70%
- 2017	0,95%
- 2018	1,20%
- 2019 e.v.	2,00%
- 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 jaarlijkse kostenstijging van	2,50%
- de financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhoudsplannen;	
- vennootschapsbelasting.	

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

Tabel 8: Prognose resultaat (x € 1.000)

	Realisatie 2014	Boekjaar 2015	Boekjaar 2016	Boekjaar 2017	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019
Bedrijfsopbrengsten	4.776	4.974	5.251	5.396	5.442	5.540
Baten uit verkopen	582	300	300	300	300	300
Saldo bedrijfsopbrengsten	5.358	5.274	5.551	5.696	5.742	5.840
Bedrijfslasten	3.646	3.604	3.789	4.038	4.070	3.969
Saldo	1.712	1.670	1.762	1.658	1.672	1.872
Rentebaten	57	39	27	31	41	43
Rentelasten	711	701	697	693	688	684
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.058	1.008	1.092	996	1.025	1.230
Onrendabele investeringen:						
- nieuwbouw	- 1644	0	0	0	0	0
- afboeking o.b.v. waarderingsregel	863	0	0	0	0	0
Resultaat voor belasting	1.839	1.008	1.092	996	1.025	1.230
Belastingen	174	4	471	466	476	528
Jaarresultaat	**1.665**	**1.004**	**621**	**530**	**549**	**702**

Toelichting op de prognose balansposten:

De cijfers wijken af van de begroting 2015 omdat de geprognotiseerde gegevens vervangen zijn door de definitieve jaarcijfers 2014, daarnaast zijn de gerealiseerde huurverhoging 2015 en de verwachte huurverhogingen 2016 tot en met 2018 aangepast . De prognose van de jaren 2015 t/m 2019 is daar aan gekoppeld.

Tabel 9: Prognose balansposten (x € 1.000)

	Realisatie 2014	Boekjaar 2015	Boekjaar 2016	Boekjaar 2017	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019
Materiele vaste activa	30.796	32.789	32.999	32.237	31.258	30.371
Financiële vaste activa	1.244	1.239	1.233	1.233	1.233	1.233
Eigen vermogen	18.995	20.034	20.655	21.185	21.734	22.436
Egalisatierekening	17	12	6	6	6	6
Voorzieningen	2.591	762	762	762	762	762
Schulden op lange termijn (incl. aflossing boekjaar)	16.839	16.767	16.690	16.611	16.531	13.449
Vlottende activa - schulden (werkkapitaal)	6.402	3.546	3.881	5.094	6.541	5.048

Tabel 10: Prognose kengetallen

	Realisatie 2014	Boekjaar 2015	Boekjaar 2016	Boekjaar 2017	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019
Solvabiliteit	48,3	51,5	52,3	53,1	53,8	59,0
Rentabiliteit eigen vermogen	8,77	5,1	2,2	2,2	2,3	2,7

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 medewerkers, directeur-bestuurder en RvC.

Wonen Delden heeft geen direct met haar verbonden deelnemingen.
De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 18 van de statuten van stichting Wonen Delden. Deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC.

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 2014. Als toezichtskader hanteert de RvC:

- Wet- en regelgeving, waaronder het Besluit Beheer Sociale Huursector.
- Governancecode Aedes.
- Statuten, reglementen, treasurystatuut.
- Het ondernemingsplan.
- De begroting.
- Prestatieafspraken met de gemeente.

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2014 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 themabijeenkomsten.
- Het bezoeken van cursussen en workshops van oa VTW.
- Bezoeken van websites en lezen van relevante vakliteratuur.

Bijeenkomsten RvC

In 2014 kwam de RvC tien keer bijeen voor een reguliere vergadering. Verder heeft de RvC 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. Met de accountant heeft in klein comité een voorbespreking van het accountantsrapport m.b.t. 2013 plaatsgevonden en is de controleaanpak, zoals opgenomen in het auditplan 2014 voorbesproken. In WoONTwente-verband is er aan een netwerkbijeenkomst bezocht over samenwerking in de regio. Ten slotte hebben RvC-leden regelmatig informeel medewerkers en bestuur van de huurdersvereniging gesproken.
Geen van de leden van de RvC is in 2014 frequent afwezig geweest bij de vergaderingen.

Besluiten

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

1. Goedkeuring jaarrekening 2013 na kennisneming van het verslag van de controlerend accountant.
2. Dechargeverlening aan het bestuur m.b.t. de jaarrekening 2013 en het gevoerde beleid over 2013.
3. Goedkeuring budget en onrendabele top project Peperkamp.
4. Goedkeuring ondernemingsplan 2014-2018.
5. Opdrachtverlening aan de accountant tot controle van de jaarrekening 2014.
6. Maximale bijdrage van € 40.000,- in exploitatie van restaurant De Hagen in het overgangsjaar 2015.
7. Goedkeuring begroting 2015 en meerjarenbegroting 2015-2024.

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 2014 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

Governance

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governancestructuur essentieel is, zeker voor een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie. Als maatschappelijke organisatie is Wonen Delden zich bewust van haar verantwoordelijkheden. Wonen Delden onderschrijft de uitgangspunten in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode in 2014 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

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

Zelfevaluatie

Er is door de volledige RvC een zelfevaluatie gehouden over 2014 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 aandachtpunten geformuleerd:

- De RvC is van mening dat het toezicht in 2014 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.
- Verbeteren van het verslag van de vergadering.
- Verbeteren van de jaaragenda.
- Permanente Educatie.
- Aandachtspunt is het wegzetten van de exploitatie van restaurant De Hagen naar derden.
- Overleg zonder bestuurder voorafgaande aan de vergadering.

Integriteitsbeleid

Het integriteitbeleid is in 2008 vastgelegd in een op de website gepubliceerde integriteitscode. Onderdeel van deze integriteitnota is een klokkenluidersregeling. De voorzitter Raad van Commissarissen is aangewezen als vertrouwenspersoon.
De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de RvC en Wonen Delden moet worden gemeld bij de voorzitter van de RvC. In 2014 hebben geen transacties plaatsgevonden, waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder en/of de RvC.

Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder leeftijd, beroep, nevenfuncties, deskundigheid, benoemingsjaar en rooster van aftreden per 31 december 2014.

Naam Functie	vacature	Herman Zwiers voorzitter	Robert Kroon vice-voorzitter	Wiendelt de Lange lid	Ellen Prent lid
Geboortedatum		30 maart 1970	21 januari 1960	26 maart 1947	8 februari 1969
Beroep		Manager/ adviseur Nibag	advocaat eigenaar Kroon advocatuur	zelfstandig accountant in business	wethouder gemeente Haaksbergen
Deskundigheid		bouw en vastgoed	juridische zaken	financiën bedrijfsvoering	zorg en sociaal maatsch.
Jaar benoeming		2012	2010	2013	2013
Herbenoeming		2016	2014	2017	2015
Aftredend		2020	2018	2021	2019
Nevenfuncties		geen	vz.cie Stadion-verboden BVO Heracles Almelo	.....	voorzitter muziekschool 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 RvC of het bestuur.
Per 31 december 2014 bestond de RvC uit 4 leden. Mevrouw Ellen Prent en de heer Robert Kroon bekleedden in 2014 de huurderzetels in de Raad van Commissarissen. Leden van de RvC 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 in afwachting van de Herzieningswet.

Bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van een goed bestuur. In 2014 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 Herman Zwiers en mevrouw Ellen Prent. Buiten aanwezigheid van het bestuur is het functioneren van het bestuur besproken. Vervolgens heeft de werkgroep een functionerings -en beoordelingsgesprek gehouden met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn het functioneren en de resultaten over de gestelde doelen voor 2014 aan de orde gesteld. Tevens zijn er nieuwe doelstellingen voor 2015 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, waar een bijtelling van € 6.820 van toepassing was. De pensioenregeling en overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten. De remuneratiewerkgroep heeft haar bevindingen en adviezen omtrent genoemde zaken schriftelijk vastgelegd en gerapporteerd aan de RvC.
De beloning zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is hoger dan de nieuwe staffel uit de Wet Normering Topinkomens (WNT). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals die in de WNT is beschreven.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC houdt rekening met in de maatschappij levende opvattingen m.b.t. honorering van RvC-leden bij een maatschappelijke organisatie van de omvang als Wonen Delden. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bruto-vergoeding bedraagt voor leden van de RvC € 3.750 per jaar. De onkostenvergoeding bedraagt € 250 per jaar. De voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 4.750 per jaar en € 250 onkostenvergoeding.
Het totale budget voor de RvC in 2014 bedroeg € 38.000. De totale kosten inclusief onkosten, zoals cursuskosten bedragen € 32.802.

Tot slot

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

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

Herman Zwiers
voorzitter

KENGETALLEN	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Gegevens woningbezit						
Aantal verhuureenheden in exploitatie :						
- Voor-oorlogse woningen	15	15	15	15	15	15
- Na-oorlogse woningen	716	720	731	743	745	751
- Woningen in aanbouw	0	0	0	0	0	0
	731	735	746	758	760	766
- Maatschappelijk vastgoed	6	6	4	3	3	2
- Garages	43	43	43	43	43	43
	780	784	793	804	806	811
Mutaties woningbezit:						
- Aantal opgeleverd	1	0	0	0	0	67
- Aantal aangekocht	0	0	0	0	0	0
- Aantal verkocht	5	3	2	2	6	2
- Aantal gesloopt/uit exploitatie	0	8	10	0	0	4
- Aantal opgesplitst	0	0	0	0	0	0
Grondslag onroerende zaakbelasting (x € 1.000)	109.110	114.930	122.101	129.505	128.485	133.280
Het verhuren van woningen						
- Mutatiegraad	5,4	7,1	7,5	8,7	8,4	12,2
- Aantal reacties op aanbod	7	7,1	7,9	12,9	8,1	8,2
- Huurachterstand in een percentage van de jaarhuur	0,36	0,35	0,35	0,25	0,22	0,43
- Huurderving in een percentage van de jaarhuur	0,84	0,77	0,96	0,82	0,30	0,59
- Gemiddelde nettohuurprijs per maand	524	501	474	452	443	426
- Gemiddelde punten WWS	163	160	156	149	149	149
Aantal woningen naar huurprijsklasse						
- Laag (< € 389,05)	84	89	109	152	145	168
- Betaalbaar (> € 389,05 < € 596,75)	505	516	526	533	536	557
- Duur tot huurtoeslaggrens (> € 574,35 < € 699,48)	106	93	77	40	47	9
- Duur boven huurtoeslaggrens (> € 699,48)	35	37	34	33	32	32
Kwaliteit						
- Aantal reparatieverzoeken per vhe	0,71	1,00	0,89	1,17	1,06	0,84
- Aantal gevallen mutatieonderhoud per vhe	0,05	0,07	0,06	0,08	0,07	0,11
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	424	351	600	638	512	762
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	895	1.007	415	570	215	762
-	1.319	1.358	1.015	1.208	727	1.523

KENGETALLEN	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Financiële continuïteit						
- Solvabiliteit	48,3	43,7	54,2	51,5	46,3	37,7
- Liquiditeit	7,9	4,9	6,6	6,2	2,9	2,3
- Rentabiliteit eigen vermogen	8,77	-18,24	9,07	8,00	25,35	-10,4
- Rentabiliteit vreemd vermogen	4,21	4,2	4,27	4,34	4,43	4,4
- Rentabiliteit totaal vermogen	6,0	-8,0	6,5	-1,1	14,0	-1,7
Balans en W&V rekening per woning (x € 1,-)						
- Eigen vermogen (incl egalisatierekening)	26.009	23.602	28.446	25.677	23.576	17.493
- Voorzieningen	3.543	5.513	0	0	0	5
Totaal	29.552	29.115	28.446	25.677	23.576	17.498
- Totaal opbrengsten	7.330	6.691	6.379	6.411	7.106	6.081
- Kapitaalslasten (afschrijving)	-1.551	-1.501	-1.377	-1.298	-1.261	-892
- Waardeverandering materiele vaste activa	1.069	-6.619	236	-133	3.643	-2.721
- Overige bedrijfslasten	-3.436	-3.075	-2.451	-2.717	-2.126	-3.189
- Renteresultaat	-894	-830	-873	-916	-1.009	-956
- Belastingen	-238	0	449	703	389	-137
- Jaarresultaat	2.279	-5.261	2.363	2.050	5.963	-1.813
(+/+ is baten; -/- is lasten)						
Personeel in dienst						
- Aantal formatieplaatsen x 1.000 woningen	7,5	7,5	7,5	7,6	4,9	5,3

31-12-2014 (voor resultaatverdeling)
(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA		
1. Materiële vaste activa		
1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	24.174	25.418
1.2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
1.3. Onroerende en roerende zaken t/d v/d exploitatie	79	100
Totaal vaste activa	24.253	25.518
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie	6.543	6.284
3. Financiële vaste activa		
3.1. Te vorderen BWS-subsidies	14	17
3.2. Actieve belastinglatentie	1.230	1.235
	1.244	1.252
Totaal vaste activa	32.040	33.054
VLOTTENDE ACTIVA		
4. Voorraden	0	416
5. Vorderingen		
5.1. Huurdebiteuren	16	17
5.2. Gemeenten	-	-
5.3. Belastingen	0	16
5.4. Overlopende activa	66	140
Totaal vorderingen	82	173
6. Liquide middelen	7.244	6.037
Totaal vlottende activa	7.326	6.626
TOTAAL	39.366	39.680

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
VERMOGEN LANG		
7. Eigen vermogen		
7.1. Overige reserve	17.330	21.197
7.2. Resultaat boekjaar	1.665	-3.867
Totaal eigen vermogen	18.995	17.330
8. Egalisatierekening	17	17
9. Voorzieningen		
9.1. Latente belastingverplichting	1.016	847
9.2. Voorziening onrendabele investeringen	1.574	3.205
Totaal voorzieningen	2.590	4.052
10. Langlopende schulden		
10.1. Leningen overheid	540	540
10.2. Leningen kredietinstellingen	16.299	16.375
10.3 Waarborgsommen	0	2
Totaal langlopende schulden	16.839	16.917
Totaal vermogen lang	38.441	38.316
VLOTTENDE PASSIVA		
11. Kortlopende schulden		
11.1. Schulden aan kredietinstellingen	76	74
11.2. Schulden aan gemeenten	0	0
11.3. Schulden aan leveranciers	153	722
11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	235	132
11.5. Overlopende passiva	461	436
Totaal kortlopende schulden	925	1.364
TOTAAL	39.366	39.680

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014
Bedragen x € 1.000

	Realisatie 2014	Begroting 2014	Realisatie 2013
Bedrijfsopbrengsten			
12. Huren	4.628	4.673	4.458
13. Vergoedingen	135	230	125
14. Overheidsbijdragen	0	5	8
15. Verkopen onroerende goederen	582	300	313
16. Overige bedrijfsopbrengsten	13	20	14
Som der bedrijfsopbrengsten	5.358	5.228	4.918
Bedrijfslasten			
17. Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.134	1.120	1.103
18. Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	-781	3.060	4.865
19. Lonen en salarissen	226	223	245
20. Sociale lasten	33	36	40
21. Pensioenlasten	43	46	47
22. Lasten onderhoud	964	1.284	1.023
23. Overige bedrijfslasten	1.111	1.240	745
24. Servicekosten	135	260	160
Som der bedrijfslasten	2.865	7.269	8.228
Bedrijfsresultaat	2.493	-2.041	-3.310
Financiele baten en lasten:			
25. Rentebaten	57	128	95
26. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	0	0	2
27. Rentelasten	711	705	707
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.839	-2.618	-3.920
28. Belastingen	174	313	-53
Resultaat na belastingen	1.665	-2.931	-3.867

KASSTROOMOVERZICHT
(Volgens de directe methode)

(x € 1.000)	2014	2013
Operationele activiteiten		
Huren	4.621	4.448
Vergoedingen	135	108
Overheidsontvangsten	3	8
Overige bedrijfsontvangsten	13	14
Renteontvangsten	136	106
Saldo ingaande kasstromen	4.908	4.684
Uitgaven:		
Erfpacht		
Personeelsuitgaven:	380	392
Onderhoudsuitgaven (incl servicekosten)	1.031	1.126
Overige bedrijfsuitgaven	351	320
Belasting en verzekering	158	201
Renteuitgaven	714	705
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	538	183
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	38	27
Vennootschapsbelasting		
Saldo uitgaande kasstromen	3.210	2.954
Kasstroom uit operationele activiteiten	**1.698**	**1.730**
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	769	442
Verkoopontvangsten nieuwbouw koopwoningen		
(Des)Investeringsontvangsten overig		
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	769	442
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	75	355
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.108	1.692
Nieuwbouw koopwoningen		
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Investeringen overig		
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	1.183	2.047
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-414**	**-1.605**
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe leningen	0	540
Uitgaand		
Aflossing leningen	76	73
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-76**	**467**
Mutatie liquide middelen	**1.208**	**592**

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 2014.
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 uit de balans blijkende verplichtingen en rechten'.

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

Wonen Delden past kostprijs hedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedge-relati

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 kostprijshedge-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 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

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 waardeverminderingsverlies 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:	jaarrek. 2014	jaarrek. 2013
- Trendmatige huurverhoging (incl. huurharmonisatie):		
- 2014		3,80%
- 2015	0,20%	2,90%
- 2016	0,70%	2,90%
- 2017	0,95%	2,90%
- 2018	1,20%	2,90%
- 2019 e.v.	2,00%	2,00%
- Huurderving	0,50%	0,50%
- Jaarlijkse kostenstijging variabele lasten		
- 2014 t.m. 2018	2,50%	2,50%
- 2019 e.v.	3,00%	3,00%
- Jaarlijkse kostenstijging onderhoud		
- 2015 t.m. 2018	2,50%	2,50%
- 2019 e.v.	3,00%	3,00%
- Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
- Genormeerde variabele lasten (OZB, verz. en alg. beheer.)	€ 1.235	€ 1.140
- Verhuurdersheffing per woning:		
2014		€ 569
2015	€ 640	€ 673
2016	€ 700	€ 754
2017	€ 765	€ 827
2018 e.v.	€ 765	€ 827
- Genormeerde kosten dagelijks onderhoud		
- PMC 1	€ 476	€ 509
- PMC 2 en 3 (Stadshagen)	€ 719	€ 671
- Planmatig onderhoud:		
Er is een norm planmatig onderhoud per PMC ingevoerd:		
PMC1 t/m 2018	€ 653	€ 874
PMC1 vanaf 2018	€ 653	€ 680
PMC2	€ 586	€ 701
PMC3	€ 586	€ 463

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

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. Dit 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 verkrijgingprijs 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/De 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 30 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 5 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.

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 leningenportefeiulle o/g, de toekomstige verkopen en compensabele verliezen.

De latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2014 zijn 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.

Ultimo 2014 zijn er geen opgeleverde en niet verkochte woningen opgenomen.

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 2014 volgens opgave van het fonds 114%.
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 huurderving. 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 terugbetalings-verplichting 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 huisvestingkosten, toezichthoudend 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 belasting-vorderingen 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 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

	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie		
a. Woningen en woongebouwen	22.404	23.606
b. Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.770	1.812
subtotaal	24.174	25.418
1.2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste v/d exploitatie	79	100
Totaal materiele vaste activa	24.253	25.518

1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie

a. Woningen en woongebouwen		
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	34.729	32.857
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	9.311	8.204
Boekwaarde per 1 januari	25.418	24.653
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen woningverbetering	556	2.153
- Na-investeringen	0	12
- Desinvesteringen (boekwaarde verkopen)	-187	-293
- Afschrijvingen	-985	-958
- Waardevermeerdering en/of -vermindering	-628	-149
Saldo mutaties	-1.244	765
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	35.098	34.729
- inclusief waardeverandering	10.924	9.311
Boekwaarde per 31 december	**24.174**	**25.418**

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 (woningen) per 31 december 2014 berekend op € 30.335.000. De berekende bedrijfswaarde ultimo 2013 bedroeg € 31.978.000, derhalve is de berekende bedrijfswaarde met € 1.643.000 afgenomen.

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

Mutaties in het woningbezit:	
- Verkochte woningen	-288
	-288
Niveauwijzigingen	
- Huurstijging	212
- Variabele lasten	-669
- Onderhoudslasten	801
- Verhuurdersheffing	678
- verkopen	958
	1.980
Parameterwijzigingen	
- Huurstijging	-4.488
- Onderhoud	0
- Variabele lasten	0
	-4.488
Effect van één jaar opschuiven	1.153
Totaal mutatie	-1.643

WOZ-waarde		**2014**	**2013**
De WOZ-waarde van de onder het sociaal vastgoed:	woningen	100.267	103.929
	garages	161	161
	maatschappelijk vastgoed	797	917
		101.225	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 De Jan Lucaskamp is in opdracht van de VvE Stadshagen een taxatie op basis van herbouwwaarde uitgevoerd. De getaxeerde waarde is sindsdien geindexeerd.

Voor verkoop bestemde woningen
Ultimo 2014 zijn 30 bestaande huurwoningen met een gezamenlijke boekwaarde van € 1.982.000 gelabeld als te verkopen woningen in het kader van het strategisch voorraadbeleid.

1.2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	31-12-2014	**31-12-2013**
Saldo per 1 januari :	0	1.119
Investeringen/desinvesteringen in het boekjaar :		
Nieuwbouw Peperkamp:		
- (des)investeringen	-14	228
- Boekwaarde woningen uit exploitatie		164
- desinvesteringen t.l.v. voorziening onrendabele investeringen	14	-1.511
Saldo boekjaar	0	-1.119
Saldo per 31 december	**0**	**0**

De onroerende en roerende goederen in ontwikkeling betreft het nieuwbouwproject Peperkampweg.

1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2014	31-12-2013
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	427	427
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	327	303
Boekwaarde per 1 januari	100	124
Mutaties in het boekjaar:		
- Afschrijvingen	-21	-24
Saldo	-21	-24
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	427	427
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	348	327
Boekwaarde per 31 december	**79**	**100**
De boekwaarde per 31 december is als volgt te specificeren :		
- Kantoorgebouw-verbouwingskosten	48	57
- Inventaris	31	43
Totaal	**79**	**100**

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

2. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2014	31-12-2013
Woningen en woongebouwen		
Saldo per 1 januari :		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	6.749	5.993
Cumulatieve afschrijvingen	465	337
Boekwaarde per 1 januari	6.284	5.656
Mutaties in het boekjaar		
- investeringen / overboeking van voorraden 1 app. Stadshagen	623	756
- afschrijvingen	-128	-128
- waardevermindering	-236	0
saldo mutaties	259	628
saldo per 31 december		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	7.372	6.749
Cumulatieve afschrijvingen	593	465
Cumulatieve waardevermindering	236	
Boekwaarde per 31 december	**6.543**	**6.284**

De taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2014 € 6.543.000 (2013 € 6.773.000)

WOZ waarde
De WOZ waarde van de vastgoedbeleggingen is € 7.885.000.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2014	31-12-2013
3.1. Te vorderen BWS-subsidies:		
Saldo per 1 januari	17	23
Mutaties in het boekjaar		
- Toegerekende rente	0	2
- Ontvangen bijdrage	-3	-8
Saldo per 31 december	**14**	**17**

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

3.2. Actieve belastinglatenties	31-12-2014	31-12-2013
Saldo 1 januari	1.235	750
Mutatie boekjaar	-5	485
Saldo 31 december	**1.230**	**1.235**

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:

	Commerciele waarde	Fiscale waarde	latentie (25%)
Compensabele verliezen	0	1.873.000	468.000
Agio leningenportefeuille	0	913.000	228.000
waardering verkopen komende 5 jaar	962.750	3.099.000	534.000
Totaal 31-12-2014			1.230.000

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2014	31-12-2013
Koopwoningen Stadshagen	0	416
	0	416
De voorraden worden nader gespecificeerd:		
Boekwaarde begin boekjaar	416	1.172
Mutaties in het boekjaar:		
overboeking naar vastgoedbelegging	-416	-756
Boekwaarde 31-12-2014	**0**	**416**

5. Vorderingen	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld:		
5.1. Huurdebiteuren	17	17
5.2. Gemeenten	-	-
5.3. Belastingen	0	16
5.4. Overlopende activa	66	140
Totaal vorderingen	**83**	**173**

De nadere toelichting is als volgt:

5.1. Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		achterstand	achterstand
	31-12-14	31-12-13	31-12-14	31-12-13
- tot 1 maand	37	35	11	9
- 1 tot 2 maanden	2	2	2	2
- 2 tot 3 maanden	1	2	1	4
- 3 maanden of meer	2	1	3	2
Totaal	42	40	17	17

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren bedraagt 0,37%
(voor 2013: 0,35%)

5.3. Belastingen	31-12-2014	31-12-2013
- Omzetbelasting	0	16
	0	16

5.4. Overlopende activa	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Te ontvangen rente	18	97
- vooruit betaalde kosten	9	
- Premie volksverzekering en loonheffing	0	5
- Te verrekenen kosten VVE Stadshagen	25	38
- Af te rekenen servicekosten	14	
Totaal	**66**	**140**

6. Liquide middelen	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Direct opvraagbaar:		
- Kas	2	4
- ABN-AMRO	26	23
- Postbank	14	37
- Rabobank	113	173
Subtotaal	155	237
2. Op termijn uitgezet		
- Bedrijfstelerekening Rabobank	7.090	5.800
Subtotaal	7.090	5.800
Totaal	**7.245**	**6.037**

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2014	31-12-2013
7.1. Overige reserve:		
saldo per 1 januari	21.197	19.434
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-3.867	1.763
	17.330	21.197
7.2. Resultaat na belastingen	1.665	-3.867
Saldo per 31 december	18.995	17.330

8. Egalisatierekening

	31-12-2014	31-12-2013
Saldo per 1 januari	17	23
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: Toegevoegde rente	0	2
Af: Onttrekkingen ten gunste van de exploitatie	0	8
Saldo mutaties	0	-6
Saldo per 31 december	**17**	**17**

9.1. latente belastingverplichting.

	31-12-2014	31-12-2013
Saldo 1 januari	847	415
Toevoegingen boekjaar	169	432
Saldo 31 december	**1.016**	**847**

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

	Commerciele waarde	Fiscale waarde	latentie (25%)
Voorziening onderhoud	0	3.859.000	965.000
HIR	0	206.000	51.000
			1.016.000

9.2. Voorziening onrendabele investeringen

	31-12-2014	31-12-2013
Saldo per 1 januari	3.205	0
Mutaties in het boekjaar:		
dotatie	0	4.716
bij: terugneming waardevermindering	-1.645	0
af: onttrekkingen	-14	1.511
Saldo mutaties	-1.631	3.205
Saldo per 31 december	**1.574**	**3.205**

Voor de geraamde onrendabele investeringen van het nieuwbouwproject "Peperkamp" ad € 3.072.000 is in het boekjaar 2013 een voorziening gevormd. Door een gunstige aanbesteding zijn de stichtingskosten lager uitgekomen. Daardoor is de onrendabele top lager, wat leidt tot een terugneming waardevermindering van € 1.644.000.
De (des)investeringen van het project "Peperkamp" in 2014 zijn ten laste van de voorziening verantwoord.

10. Schulden op lange termijn

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013
10.1. Leningen overheid	540	540
10.2. Leningen kredietinstellingen	16.299	16.375
Totaal	**16.839**	**16.915**

10.1. Leningen overheid	31-12-2014	31-12-2013
Saldo 1 januari	540	0
Mutaties in het boekjaar		
- Opname	0	540
- Reguliere aflossingen	0	0
- Vervroegde aflossingen	0	0
Subtotaal	540	540
- Aflossingsverplichtingen komend jaar	0	0
Saldo per 31 december	**540**	**540**

10.2. Leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	16.449	16.522
Mutaties in het boekjaar		
- Vervroegde aflossingen	0	0
- Reguliere aflossingen	-74	-73
Subtotaal	16.375	16.449
- Aflossingsverplichtingen komend jaar	-76	-74
Saldo per 31 december	**16.299**	**16.375**
Leningen met een restant looptijd langer dan 1 jaar	16.224	16.300
Leningen met een restant looptijd langer dan 5 jaar	15.905	15.981

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,15% (2013: 4,20%)

Voor het totaalbedrag van de leningen staat de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg.
Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

10.3 Waarborgsommen	31-12-2014	31-12-2013
Saldo per 1 januari	2	0
mutaties in het boekjaar	-2	2
Totaal waarborgsommen	0	2

VLOTTENDE PASSIVA

11. Kortlopende schulden	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld:		
11.1. Schulden aan kredietinstellingen	76	74
11.2. Schulden aan gemeenten	0	0
11.3. Schulden aan leveranciers	153	722
11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	235	132
11.5. Overlopende passiva	461	436
Totaal	925	1.364

De nadere specificatie van enkele posten is als volgt:

11.1. Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2014	31-12-2013
- Aflossingsverplichtingen langlopende leningen komend jaar	76	74
Totaal	**76**	**74**

11.3. Schulden aan leveranciers		
- Diverse leveranciers	153	722
Totaal	**153**	**722**

11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- Premie volksverzekering en loonheffing en premie sociale verzekeringen	17	20
- Omzetbelasting	218	112
- Afdracht vennootschapsbelasting inzake belaste activiteiten	0	0
Totaal	**235**	**132**

11.5. Overlopende passiva		
- Nog niet vervallen rente geldleningen	237	240
- te betalen rentelasten Forward Starting Swap (FSS)	122	122
- Vooruitontvangen huren	13	15
- Vooruitvangen huurtoeslag	0	0
- Raming afrekening Deloitte	0	5
- Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
- te betalen adm.ondersteuning / automatisering	66	20
- Overige	16	28
Totaal	**461**	**436**

Niet uit de balans blijkende 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 € 622.353.
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. De eerste bijdrage van € 214.000 is in 2014 uitbetaald.

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 geindexeerde huurprijs (incl. diensten zoals schoonmaak, beveiliging, catering, energiekosten) bedraagt € 53.000 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. De leasecontracten zijn in 2014 aangepast en zijn verlaagd van € 14.000 op jaarbasis naar € 11.000.

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-instument) kostprijshedge-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 2014 € 1.075.000 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 renteafspraken 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 treasurystatuut alleen transacties in euro's en loopt derhalve geen valutarisico's.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014

Bedragen x € 1.000

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

12. Huren	2014	2013	begroting 2014
Huuropbrengsten:			
a. woningen en woongebouwen	4.547	4.376	4.528
b. onroerende goederen niet zijnde woningen	120	117	168
	4.667	4.493	4.696
Af: Huurderving wegens leegstand	-39	-35	-23
Totaal	**4.628**	**4.458**	**4.673**

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 0,84% van de te ontvangen huur (2013: 0,77%).

13. Vergoedingen

Vergoedingen:			
- Servicekosten	137	134	231
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-2	-9	-1
Totaal	**135**	**125**	**230**

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

Bijdragen in het kader van het besluit woninggebonden subsidies	0	8	5
Totaal	**0**	**8**	**5**

15. Verkopen onroerende goederen

Deze kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- Winst verkoop woningen uit bestaand woningbezit	582	313	300
Totaal	**582**	**313**	**300**

16. Overige bedrijfsopbrengsten	2014	2013	begroting 2014
Deze kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
- Inschrijfgelden	13	14	20
Totaal	**13**	**14**	**20**

BEDRIJFSLASTEN

17. Afschrijvingen

Deze post is als volgt samengesteld:			
Materiele vaste activa			
- Afschrijving woningen en woongebouwen	943	917	929
- Afschrijving onroerende goederen niet zijnde woningen	42	42	42
- Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	21	16	21
Vastgoedbeleggingen	128	128	128
Totaal	**1.134**	**1.103**	**1.120**

18. Overige waardeveranderingen

- Dotatie voorziening onrendabele investeringen	0	4.716	3.060
- Terugneming waardevermindering Peperkampweg	-1.645	0	0
- Bij- en afboeking tot bedrijfswaarde o.b.v. minimum waarderingsregel	628	149	0
- Waardevermindering commercieel vastgoed in exploitatie	236	0	0
Totaal	**-781**	**4.865**	**3.060**

De onrendabele investeringen van het nieuwbouwproject "Peperkamp" zijn in 2014 nader geraamd aan de hand van de aanbesteding. De nadere raming komt uit op € 3.072.000 t.o.v. de eerdere basis van de begrote investering geraamde € 4.716.000., waarvoor in het boekjaar 2013 een voorziening werd gevormd. Het verschil ad.€ 1.645.000 is ten gunste van het resultaat 2014 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:

	woningen	ov. onroerende goederen	Totaal
- Afboeking t/m 2013	149		149
- afboeking t.l.v. 2014	537	91	628
Saldo afboeking t/m 2014	686	91	777

Waardevermindering commercieel vastgoed in exploitatie

De actuele waarde van het commercieel vastgoed wordt vastgesteld aan de hand van taxaties.

19. Lonen en salarissen	2014	2013	begroting 2014
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Bruto salarissen	283	307	281
- personeel derden	3	0	5
	286	307	286
af:			
doorbelasting servicekosten en leefbaarheid	-60	-62	-63
Totaal	**226**	**245**	**223**

Sociale lasten en pensioenen

Deze post is als volgt samengesteld:			
20. Sociale lasten excl. pensioenlasten	43	45	39
21. Pensioenlasten	53	57	53
	96	**102**	**92**
af:			
doorbelasting servicekosten en leefbaarheid	-20	-15	-10
Totaal	**76**	**87**	**82**

Personele bezetting

Het aantal fte's ultimo 2014 bedraagt:

- Directie	1,00	1,00
- Woondiensten	0,78	0,78
- Administratief	0,72	0,72
- Technisch	1,00	2,00
- Stadshagen (doorbelast naar servicekosten Stadshagen)	1,47	2,00
	4,97	6,50

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

Bestuurder:

H.M. Manrho, directeur-bestuurder, vast dienstverband, volledige werkweek	2014	2013
beloning	91.018	91.018
bijtelling leaseauto	6.820	7.011
variabele beloning	3.512	3.512
onkostenvergoeding	900	900
saldo	102.250	102.441
pensioenpremies betaalbaar op termijn	20.364	20.487
werkgeverlasten sociale verzekeringspremies	5.501	4.966
beëindigingsuitkering	geen	geen
totaal werkgeverslasten	128.115	127.894

Er wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht.

Raad van Commissarissen:	beloning excl.BTW	onkosten-verg.	BTW	Totaal incl.BTW	
H. Zwiers, voorzitter	4.750	250	1050	6.050	
R.Kroon, lid	3.750	250	840	4.840	
W. de Lange, lid	3.750	250	840	4.840	
E. Prent, lid	3.750	250	840	4.840	
				20.570	
				-983	corr. 2013
				19.587	

22. Lasten onderhoud	2014	2013	begroting 2014
De specificatie van de onderhoudsuitgaven is als volgt:			
- Klachten-onderhoud	100	191	230
- Mutatie-onderhoud	71	67	120
- Planmatig- en groot onderhoud	654	740	829
- Service abonnement	21	25	30
- Onderhoud- en beheerkosten VVE woningen	118	0	75
Totaal ten laste van de exploitatie	**964**	**1.023**	**1.284**

23. Overige bedrijfslasten	2014	2013	begroting 2014
Beheerskosten			
- Overige personeelskosten	40	45	45
- Huisvestingskosten	58	52	59
- kosten toezichthoudend orgaan	33	40	38
- Algemene kosten	181	181	188
Subtotaal beheerskosten	**312**	**318**	**330**
Heffingen			
- Bijdrageheffing bijzondere projectsteun	148	168	158
- Verhuurderheffing	390	15	465
- Belastingen	176	174	175
- Verzekeringen	15	27	23
- Contributie landelijke federatie	11	8	14
Subtotaal heffingen	**740**	**392**	**835**
Overige lasten			
- Leefbaarheid	13	17	50
- Exploitatieresultaat Restaurant In de Hagen	25	18	25
Overige lasten	16		
- Afboeking oninbare debiteuren	5	0	0
Subtotaal overige lasten	59	35	75
Totaal overige bedrijfslasten	**1.111**	**745**	**1.240**

Onder de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. De specificatie van het accountantshonorarium is:

- Onderzoek van de jaarrekening	20	22
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	9	28
	29	49

Exploitatieresultaat Restaurant In de Hagen		
- Totaal kosten	236	252
- Totaal opbrengsten	211	234
Exploitatietekort	25	18

	2014	2013	begroting 2014
24. Servicekosten			
- Servicekosten	135	160	260
	135	**160**	**260**
25. Rentebaten			
Liquide middelen			
- Rente beleggingsrekeningen inclusief rekening-courant	57	95	128
Totaal	**57**	**95**	**128**
26. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten			
Financiële vaste activa			
- Rente op te vorderen BWS	0	2	0
27. Rentelasten			
Egalisatierekeningen			
- Toegevoegde rente subsidie BWS	0	2	0
Langlopende schulden			
- Rente leningen overheid	0	0	0
- Rente leningen kredietinstellingen	711	705	705
- Overige kosten geldleningen	0	0	0
Totaal	**711**	**707**	**705**
28. Belastingen			
- Vennootschapsbelasting belaste activiteiten boekjaar	0	0	313
- Toevoeging passieve belastinglatentie	169	432	0
- Vrijval passieve belastinglatentie	0	0	0
- Vrijval/Toevoeging actieve belastinglatenties	5	-485	0
Totaal	**174**	**-53**	**313**

Voorstel toerekening jaarresultaat	2014	2013
Overige reserve	1.665	-3.867

Controleverklaring

Bijlage: Deloitte

Vaststelling van de jaarrekening

Het bestuur van stichting Wonen Delden heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2014 op 16 juni 2015 vastgesteld en verklaart dat alle uitgaven door Wonen Delden zijn gedaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn geweest.

H.M. Manrho
Directeur-bestuurder

Delden, 16 juni 2015

Goedkeuring van de jaarrekening
Raad van Commissarissen:

ing H. Zwiers

drs. W.G. de Lange

drs. E.Y. Prent

mr. J.H.B. Averdijk

Delden, 16 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.
Grote Voort 207
8041 BK Zwolle
Postbus 480
8000 AL Zwolle
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9993
www.deloitte.nl

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 2014 van Stichting Wonen Delden te Delden gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn 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, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening 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, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. 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.

Deloitte.

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, 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 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 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, 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, 16 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: J.S. Huizinga RA