

JAARVERSLAG 2015

Jaarverslag 2015

Inhoud

I	Bestuursverslag	
1	Woord vooraf	3
2	Missie, visie en ambities	5
3	Externe relaties	7
4	Interne organisatie	11
5	Risicomanagement en governance	14
6	Doelen 2015	18
II	Volkshuisvestingsverslag	
0	Algemeen	19
1	Beschikbaarheid en woningkwaliteit	16
2	Betaalbaarheid en woningtoewijzing	25
3	De leefbaarheid van de woonomgeving	30
4	Huurdersparticipatie	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 2015	
	Balans per 31 december 2015	50
	Winst-en verliesrekening over het boekjaar 2015	51
	Kasstroomoverzicht	52
	Grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling	53
	Toelichting op de balans per 31 december 2015	60
	Toelichting op de winst-en verliesrekening over het boekjaar 2015	69
VI	Overige gegevens	
	Toerekening jaarresultaat	74
	Ondertekening door bestuurder en RvC	74
	Controleverslag Deloitte (bijlage)	

I. BESTUURSVERSLAG

1. Woord vooraf

Het jaar 2015 was het jaar van de hoogtepunten.

In 2015 heeft opnieuw een tevredenheidsonderzoek plaatsgevonden onder de huurders van Wonen Delden. Onze huurders hebben hun waardering voor Wonen Delden met een gemiddelde score van 7,8 uitgesproken. Omdat ook de bedrijfslasten tot de laagste in Nederland behoren kreeg Wonen Delden in de benchmark van Aedes de hoogste score AA. Wonen Delden behoort tot de koplopers in de volkshuisvesting. Een geweldig resultaat waar we erg trots op zijn. Het is nu zaak om deze goede resultaten vast te houden.

Begin 2015 konden we starten met de nieuwbouw aan de Peperkampweg. Na jarenlange juridische strijd heeft de Raad van State begin februari groen licht gegeven aan het bouwplan van 52 appartementen. Aan deze appartementen is zeer grote behoefte en we konden bij de start van de bouw in april al melden dat de woningen waren verhuurd aan 30 senioren en 20 jongeren met een beperking. De verwachting is dat de woningen per 1 mei 2016 kunnen worden opgeleverd aan de bewoners.

In 2015 zijn we door het tijdelijk beschikbaar stellen van een woning onze toezegging nagekomen die we op onze 95^e verjaardag op 8 december 2013 hadden gedaan: een woning in te (laten) richten in de stijl van eind jaren veertig. De inwoners van Delden hebben in het kader van 'Delden Terug Naar Toen' het feit herdacht dat Delden 70 jaar geleden bevrijd is van de Duitse bezetters. Om een beeld te schetsen van de leefomstandigheden van die tijd is de woning Wethouder Bloemenstraat 13 ingericht in de stijl van direct na de oorlog. Deze woning bleek bij mutatie namelijk in de volledig oorspronkelijke staat te zijn. Dat vonden we een prachtige aanleiding om te laten zien hoe de sociale woningbouw zich de afgelopen 70 jaar heeft ontwikkeld. Gezien de geweldige belangstelling was dit een groot succes. In dit jaarverslag zijn foto's met de sfeerbeelden van de inrichting met de oorspronkelijke details opgenomen.

Het jaar 2015 is ook het jaar van de nieuwe Woningwet. Veel zaken gaan veranderen. De focus van de woningcorporaties komt weer te liggen op de kerntaken, zijnde het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Bij de herijking van het nieuwe ondernemingsplan 2014-2018 is daar rekening mee gehouden. Het ondernemingsplan sluit wat betreft het huurbeleid aan op de visie van de nieuwe Woningwet. We hebben in 2015 onderzoek gedaan of onze vastgoedportefeuille aansluit bij de vraag. We hebben daartoe de woningkwaliteit, financiële kwaliteit en de woningbehoefte in beeld gebracht in de portfolio. In het nieuwe strategisch voorraadbeleid is de streefvoorraad en de bijbehorende streefhuur vastgesteld en doorgerekend. Vervolgens hebben we diverse scenario's doorgerekend en definitieve beleidskeuzes gemaakt. Een nieuw fenomeen in de nieuwe Woningwet is het Bod dat moet worden uitgebracht in het kader van de prestatieafspraken. Met het Bod leveren we als corporatie een bijdrage aan de gemeentelijke woonvisie. In het jaar 2015 hebben we een Bod ingediend bij de gemeente, na overleg met de huurdersvereniging. Dit Bod ligt in het verlengde van de begroting en dient gelijktijdig op te lopen.

Dat betaalbaarheid het belangrijkste thema is uit het ondernemingsplan hebben we tot uiting gebracht in het huurbeleid per 1 juli 2015. Inflatievolgend huurbeleid was het uitgangspunt waarmee gerekend is. De daadwerkelijke uitwerking verschilt om de volgende reden. Het advies van de huurdersvereniging Delden werd sterk bepaald door de wens omtrent betaalbaarheid. Zij gaven aan dat de lastenstijging van de huurders de laatste jaren niet was gecompenseerd door inkomensstijging. Huren stegen sterker. De in de Woningwet 2015 ingevoerde belastingheffing, zijnde de 'overcompensatie' gaf de doorslag. Door middel van een rekensom wordt berekend of een corporatie een meer dan redelijke winst behaalt uit haar bedrijfsvoering. Dat betekent dat woningcorporaties met hogere bedrijfslasten minder overcompensatie betalen. Dat vindt Wonen Delden een slechte maatregel. Voor 1 juli 2015 is besloten geen huurverhoging door te voeren om een signaal af te geven over deze belastingmaatregel.

Met dit jaarverslag leggen we verantwoording af aan de samenleving. We maken hiermee de uitgevoerde activiteiten, bestede middelen en prestaties inzichtelijk over 2015. U kunt lezen dat Wonen Delden wil blijven investeren in haar woningen en aandacht heeft voor haar huurders. Goed onderhoud, leefbaarheid en verduurzaming blijven onze kernactiviteiten. Dit blijven we doen samen met onze maatschappelijke partners,

zoals gemeente Hof van Twente, huurders en huurdersorganisatie vanuit een solide financiële basis en met vertrouwen in de organisatie en in onze medewerkers.

Henny Manrho,
directeur-bestuurder



Foto: Opening 1945-Huis



Foto: Impressies van het 1945-Huis

2. MISSIE, VISIE EN AMBITIES

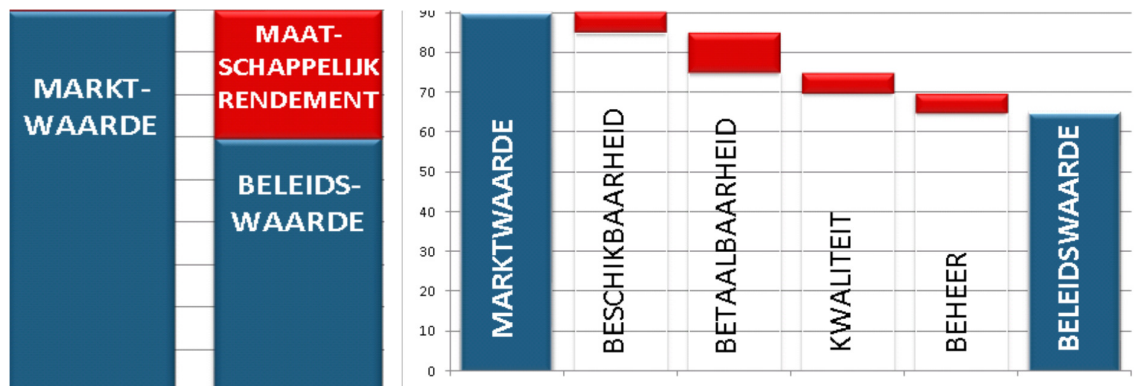
Missie

“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.”

Wonen Delden maakt haar missie waar door te investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid. In vergelijking tot marktpartijen voegt Wonen Delden op deze onderdelen **maatschappelijk rendement** toe:

- 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, waarbij er aandacht blijft voor de sociale kant van de corporatie.

Maar kunnen marktpartijen dit dan niet ook doen? Vanuit hun kernwaarde *een goede en betaalbare woning voor (financieel) kwetsbare groepen*, maken corporaties andere keuzes dan marktpartijen. Corporaties nemen genoegen met een lager rendement. Het maatschappelijk rendement is de meerwaarde die de corporatie toevoegt. Maar waarin zit die maatschappelijke meerwaarde dan precies? Dat communiceren we niet altijd helder naar derden; onderstaande grafiek doet daartoe een poging:



Grafiek 1: Opbouw maatschappelijk rendement

Bron: Patrimonium Urk, november 2015

In vergelijking met marktpartijen voegen corporaties op verschillende niveaus maatschappelijk rendement toe:

- *Beschikbaarheid*: als corporaties kiezen we soms voor uitponden en/of slopen, maar dat is om investeringsruimte te creëren ten behoeve van nieuwbouw. Zo blijft het aandeel beschikbare woningen in de sociale sector op pijl, al naar gelang de (lokale) behoefte. Dat is dus heel iets anders dan uitponden en vervolgens cashen ten behoeve van financieel rendement van aandeelhouders.
- *Betaalbaarheid*: de streefhuur (een percentage van de maximale huur (passend toewijzen) van de corporatie ligt veelal veel lager dan de markthuur (voor Wonen Delden 65% van de maximale huur). Niet voor niets is er boven de liberalisatiegrens een 'gat' in het huuraanbod;
- *Kwaliteit*: corporaties plegen goed en deugdelijk onderhoud en bieden mede daardoor veel woonkwaliteit, in vergelijking met andere marktpartijen. Hiermee voorkomen we verloedering en verkrotting, en uiteindelijk segregatie.
- *Beheer*: sociale leefbaarheid heeft veel corporatieaandacht. De verwachting is dat daar in de toekomst de focus op komt te liggen. In de volgende paragrafen wordt dit verder uitgediept.

Kortom: de vraag of er bij corporaties niet teveel geld 'weglekt', beantwoorden wij met een stellig 'nee'. Het 'maatschappelijk rendement' zoals in de grafiek is weergegeven, is hard nodig. Natuurlijk vraagt dit alles in de basis om een goed doordacht vastgoedbeleid en dito bedrijfsvoering.

Klein en lokaal verankerd

Wat is de meerwaarde van de corporatie? Waaraan moet zij voldoen om de taken waar te kunnen maken? De taken zoals bouwen, beheren en verhuren van sociale woningen zijn een bekend en erkend werkterrein die voor de corporatie blijft bestaan. Het bouwen zal de komende jaren, gezien de Woonagenda voor de Hof van Twente zeer beperkt zijn. We zien dat onze corporatie de komende jaren meer een beheerorganisatie wordt die de bestaande woningen op peil houdt en waar mogelijk voorziet van duurzaamheidsmaatregelen om de woonlasten voor de huurders te beperken. De verwachte extra inspanningen zullen betrekking hebben op de leefbaarheid en de woonmaatschappelijke taken. Door de slechte economische omstandigheden in combinatie met de bezuinigingsoperatie van de overheid blijkt dat de sociale kerntaak steeds vaker blijft liggen. We zien een toename van groepen die noodgedwongen zelfstandig wonen, maar wel forse hulpvragen hebben op zorg- en sociaal terrein. We doelen hierbij op de doelgroepen die vroeger een plek kregen in verzorgingshuizen, begeleid-wonen-projecten en de vluchtelingenopvang. Er is geen andere partij die dat breed oppakt. Door de toenemende marktwerking en regeldruk blijven sociaal en maatschappelijk relevante zaken steeds meer liggen. We zien dat er behoefte is aan een partij die tijdig kan signaleren, op zekere hoogte kan ondersteunen en indien nodig doorverwijzen naar adequate hulpverlening. Het zijn meestal onze woningen waar die doelgroepen wonen, wij kennen onze huurders bij naam.



Foto: Impressie van het 1945-Huis.

3. EXTERNE RELATIES



Ministerie van Infrastructuur en Milieu: Oordeelsbrief 2014

Eind 2015 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), afdeling Autoriteit woningcorporaties (Aw) de oordeelsbrief over het verslagjaar 2014 voor de laatste keer op grond van de BBSH opgesteld. Per 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Woningwet) en het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) in werking getreden. Alle MG-circulaires, het BBSH en de betrokken afdelingen van de Woningwet zijn daarmee ingetrokken. De onderwerpen in de oordeelsbrief betreffen het oordeel over de mate waarin de corporatie de wet- en regelgeving heeft nageleefd, o.a. de Wet Normering Topinkomens (WNT), toewijzingen in het kader van staatsteun, dienstverlening aan derden en sponsoring. Het oordeel is gebaseerd op onderdelen van de ingediende Verantwoordingsinformatie (dVi), jaarverslag 2014 (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening 2014 en de rapportages van de accountant. In de oordeelsbrief over het verslagjaar 2014 wordt aangegeven dat Wonen Delden activiteiten uitvoert op het terrein van de dienstverlening die mogelijk de grenzen van het werkdomein van corporaties overschrijden. Door Wonen Delden is in de verantwoordingsstukken aangegeven dat onze huismeester in de Stadshagen op gebied van welzijn en maaltijdvoorziening werkzaamheden uitvoert. Hoewel destijds deze werkzaamheden door het Centraal Fonds Volkshuisvesting zijn goedgekeurd, heeft Wonen Delden zich in 2015 ingespannen om deze werkzaamheden uit te besteden aan derden. Per 1 januari 2016 hebben we de genoemde werkzaamheden en de exploitatie uitbesteed aan externe partijen. De oordeelsbrief van het Ministerie is op de website van de ILT geplaatst.

Autoriteit woningcorporaties: Toezichtbrief 2015

Aan de hand van de ingediende prognosecijfers 2015-2019 en de dVi 2014 heeft de Autoriteit woningcorporaties financieel 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 2015 niet tot opmerkingen of nader onderzoek. De Toezichtbrief eindigt met het citaat: "De in 2015 bij uw corporatie opgevraagde informatie heeft niet tot een selectie voor specifiek onderzoek geleid".



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 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 2015 tot en met 2017, conform de dPi 2014. Op het borgingsplafond is het borgingstegoed van € 6.757.000 in mindering gebracht, zijnde de liquide middelen ultimo 2014. Per saldo is het borgingsplafond voor 2015 € 12.924.000. 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 geen aanvullende leningen nodig.



Aedes

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

Wonen Delden maakte in 2015 regelmatig gebruik van de bijeenkomsten en diensten die Aedes aanbood. Met name de informatie die Aedes verstrekt met betrekking tot beleidstukken en regelgeving in het kader van de Woningwet 2015 worden als nuttig ervaren. Wonen Delden heeft enkele bijeenkomsten bezocht. De directeur-bestuurder bezocht de jaarvergadering.



Regionale samenwerking

In de regio Twente maakt Wonen Delden deel uit van WoonTwente. WoonTwente is een netwerk van alle betrokken corporaties in Twente. Het is een tevens kennisplatform voor corporaties en partners. WoonTwente wil ook 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:

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

De accountmanager van Aedes schuift regelmatig aan bij de bestuurs- en ledenvergaderingen van WoONTwente. De directeur-bestuurder van Wonen Delden is sinds maart 2013 bestuurslid van de vereniging en sedert 2009 trekker van het thema Duurzaamheid. Alle bestuurs- en ledenvergaderingen van WoonTwente hebben in 2015 ten kantore van Wonen Delden plaatsgevonden. Rond het thema Governance is in 2015 een netwerkbijeenkomst voor bestuurders en RvC-leden georganiseerd.

Op de website van WoonTwente (www.woontwente.nl) staan de werkplannen en jaarplan nader beschreven.



Gemeente Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente is 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 (hennepsteelt, veiligheidsbeleid, politiekeurmerk)
- Afstemming infrastructurele werken(rioolplannen, grootonderhoud, wateroverlast, 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 hadden een looptijd tot en met 2015. Omdat de nieuwe woonvisie nog niet gereed was, is de looptijd in gezamenlijk overleg met een jaar verlengd tot en met 2016.

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 woningmarktonderzoek, taakstelling huisvesting statushouders, afstemming werkzaamheden en uitzettingsbeleid. Ook wordt daarin de agenda voor het bestuurlijk overleg voorbereid. In 2015 hebben deze gesprekken vier keer plaatsgevonden. In 2015 heeft Wonen Delden samen met de gemeente en de andere plaatselijke corporaties twee informatiebijeenkomsten georganiseerd. De eerste bijeenkomst werd gehouden voor de gemeenteraadsleden met betrekking tot de gevolgen van de nieuwe Woningwet voor corporaties. Alle politieke partijen, raadsleden en corporatiemedewerkers op beleidsniveau, waren hiervoor uitgenodigd. De

bijeenkomst werd gehouden in de Stadshagen en werd goed bezocht. Op 24 november 2015 heeft BDO Treasury op verzoek van Wonen Delden en Viverion een presentatie gehouden over de corporatiefinanciën. Eind 2015 heeft Wonen Delden een Bod op de gemeentelijke Woonvisie gedaan. Hoewel het opstellen van een Bod voor 2015 nog niet was voorgeschreven is een Bod uitgebracht dat is voorgelegd aan de Huurdersvereniging Delden en de gemeente Hof van Twente. In 2016 worden de prestatieafspraken geactualiseerd in het kader van 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 de 'Hofcorporaties' heeft onder andere plaats gevonden op het gebied van taakstelling, opvang statushouders en voortgangsbewaking 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.

De overeenkomst met Woonbeheer Borne over de gezamenlijke automatisering en administratieve ondersteuning liep in 27 januari 2015 af. Door de fusie van Woonbeheer Borne met Welbions heeft Wonen Delden gekozen om de automatisering zelfstandig op te pakken. Met Viverion zijn vervolgens afspraken gemaakt ten behoeve van de administratieve ondersteuning. Deze samenwerking heeft betrekking op de volgende zaken:

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



Foto: Ondertekening samenwerkingsovereenkomst door Jan-Willem Allersma van Viverion en Henny Manrho van Wonen Delden op 28 december 2015

Klachtencommissie

Wonen Delden is lid van de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. Deze klachtencommissie behandelt inmiddels klachten van 17 corporaties. Deze samenwerking biedt praktische voordelen, maar draagt ook bij aan de gewenste onafhankelijkheid en deskundigheid. De klachtencommissie heeft in 2015 één klacht in ontvangst genomen. Na een gesprek met de indiener van de klacht is de klacht ingetrokken. 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 december 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 Pantheon
Lid MKW, vereniging van Midden en Kleine Woningcorporaties
Lid Regionale Klachtencommissie Twente e.o.
Lid vereniging WoONTwente
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;
- Buurtbemiddeling Hof van Twente: Lid van de stuurgroep;
- Lid van het samenwerkingsverband van Hofcorporaties;
- VvE Stadshagen: Voorzitter van de vereniging van eigenaars Stadshagen (hoofdsplitsing);
- VvE Eschtoeren: Voorzitter van de VvE Eschtoeren (ondersplitsing);
- VvE Parkeerkelder Stadshagen: Voorzitter van de VvE Parkeerkelder (ondersplitsing);
- VvE Noorderhagen: Voorzitter van de VvE van de Vleugel (ondersplitsing);
- VvE Jan Lucaskamp: Voorzitter van de VvE Jan Lucaskamp (ondersplitsing);
- WoonTwente: vanaf 20 maart 2013 t/m 31 december 2015 bestuurslid van de vereniging WoonTwente.

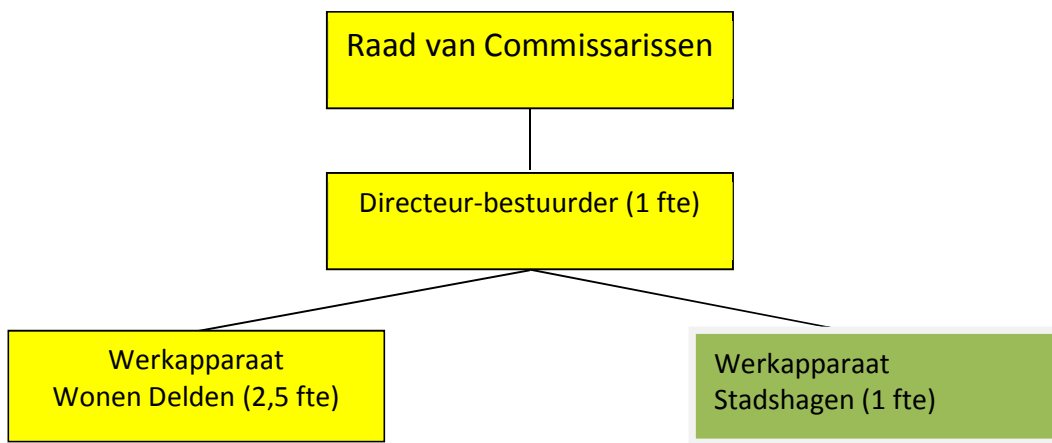
Nevenfuncties:

- Sv Bon Boys Haaksbergen: Vanaf januari 2010 voorzitter van de stichting Exploitatie Sportpark de Greune in Haaksbergen.
 - Bestuurslid/penningmeester 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 door de omzetting van vereniging (woningbouwvereniging Stad Delden) naar stichting. Op 16 december 2005 is de bestuursstructuur van de stichting gewijzigd. De structuur van de stichting is in onderstaand organigram weergegeven met het aantal fte per ultimo 2015.

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 2015 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 2015 5.

Bestuur:

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

Werkapparaat Wonen Delden:

Projectleider vastgoed (m)	1,0 fte
Medewerker financiële administratie (v)	0,72 fte
Woonconsulent (v)	<u>0,78 fte</u>
Subtotaal Wonen Delden	2,5 fte

Werkapparaat Stadshagen:

Beheerder Stadshagen (m)	1,0 fte
Schoonmaker Stadshagen (v)	<u>0,5 fte</u>
Subtotaal Stadshagen	1,5 fte

Totaal fte's werkorganisatie gemiddeld over 2015	5,0 fte.
--	----------

De totale loonsom, inclusief sociale lasten en pensioenpremie bedroeg in 2015 € 290.000.

Voor het complex Stadshagen zijn in het kader van het concept Vitaal Wonen een beheerder en een schoonmaakster in dienst. De kosten van deze medewerkers worden grotendeels gedekt door de servicekosten die aan de bewoners in rekening worden gebracht.

Per 1 januari 2016 is het dienstverband met de schoonmaakster beëindigd. Zij komt in dienst van schoonmaakbedrijf Veldhuis. Daartoe is er een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarbij een transitievergoeding is verstrekt. Dit is een vermindering van één arbeidsplaats met een formatie van 0,5 fte t.o.v. 2015. Per 1 januari 2016 is het aantal fte's 4,5.

Huisvesting

Sedert 1 maart 2009 huurt Wonen Delden een deel van de kantoorruimte van de Rabobank Centraal Twente aan de Langestraat 61b. De huurovereenkomst heeft een looptijd voor 10 jaar en kan met periodes van 5 jaar verlengd worden.

Ziekteverzuim/arbo

Het ziekteverzuim is in 2015 gestegen. Het aantal ziekte-uren bedroeg 320. Dit is 3,7 % van het totale aantal werkbare uren.

Scholing

In 2015 zijn door de medewerkers de volgende cursussen gevolgd:

- Management follow-up
- Masterclass voor Woningcorporaties
- Kennissessie nieuwe Woningwet
- Huurdersparticipatie in de Woningwet
- Jaarrekening en Fiscale actualiteiten
- In-company training Facebook
- Klantgericht denken en communiceren
- Incasso- en deurwaardersondersteuning
- Inkomensregistratie en passend toewijzen

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.

5. RAPPORTAGE EN RISICOMANAGEMENT

Rapportages

Iedere 4 maand stellen we een periodieke rapportage op. Deze rapportage bestond in 2015 onder meer uit:

- Algemene beschouwing van de bestuurder
- Voortgang plannen, waaronder nieuwbouw Peperkamp
- Wijzigingen t.g.v. Woningwet 2015
- Administratieve ondersteuning door resp. Woonbeheer Borne en Viverion
- Automatisering en cyber-security
- Outsourcing Grand-café/restaurant In de Hagen
- Balanced Score Card t.a.v. voortgang ondernemingsplan-doelstellingen
- Risicomanagement
- Toelichting op de financiële cijfers

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

In opdracht van de Raad van Commissarissen controleert de accountant (Deloitte) de jaarstukken. De bevindingen worden samen met het accountantsverslag besproken met de directie en de Raad van Commissarissen waarna de Raad een besluit neemt over de goedkeuring van de jaarstukken en het dechargeren van het bestuur. Verder voert de accountant jaarlijks een zogenaamde interim-controle uit. De accountant verricht een controle bij de Verantwoordingsinformatie (dVi). De uitkomsten van deze controle worden in een assurance-rapport vastgelegd en ter beschikking gesteld aan de Autoriteit woningcorporatie. Jaarlijks worden diverse rapportages (dPi, dVi, derivatenverklaringen) beschikbaar gesteld aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Op basis van dergelijke rapportages kunnen deze instanties zich een oordeel vormen over het beleid, de volkshuisvestelijke en financiële prestaties en de compliance van Wonen Delden.

Risicomanagement

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

- Er is binnen de organisatie altijd integrale aandacht voor risico's. Dat geldt niet alleen voor (grote) investeringen, maar ook voor de wijze waarop we onze woningen verhuren en verkopen, de wijze waarop we onze begroting opstellen, de wijze waarop we met onze klanten omgaan en de wijze waarop we extern opereren.
- Bij alle besluiten die worden genomen is er aandacht voor de risico's en consequenties van het betreffende besluit en de uitvoering daarvan. De aandacht voor risico's is in processen en procedures opgenomen.
- Directie en medewerkers spreken met elkaar over risico's. De cultuur en de sfeer binnen de organisatie is zodanig dat het gesprek hierover gevoerd kan worden. De verschillende procesrisico's die worden gesignaleerd, worden opgenomen in de periodieke rapportage van Wonen Delden en leiden tot verdere verbetering van de processen.

Belangrijkste aandachtgebieden uit de risico-inventarisatie 2015

Bij de actualisatie van het risicomanagement in 2015 zijn de meest relevante risico's beschreven. De belangrijkste risico's uit de risico-inventarisatie worden in de periodieke rapportage nader onder de loep genomen. Dat betreft de volgende aandachtsgebieden:

Wet-en regelgeving i.v.m. de nieuwe Woningwet:

Voor de volgende gebieden dienen zich wijzigingen aan:

- a. Portefeuillestrategie SVB aanpassen
- b. Prestatieafspraken voorbereiden
- c. Passend toewijzen
- d. Toewijzingscriteria vastleggen
- e. Marktwaaarde berekenen voor de portefeuille
- f. Splitsing DAEB-niet-DAEB
- g. Gevolgen voor de automatisering
- h. Gevolgen voor de processen
- i. Statuten aanpassen
- j. Reglement RvC aanpassen
- k. Treasurystatuut aanpassen in de vorm van een financieel reglement
- l. Overcompensatie berekenen
- m. Klachtenreglement wijzigen
- n. Fit- en-propertoets bij (her)benoeming

Wat is het risico? De Woningwet 2015 bevat een zeer groot aantal wijzigingen in de regelgeving. Er moeten zeer veel zaken worden aangeleverd aan gemeente en de rijksoverheid (ILT/Aw). Het traject van implementeren dient zorgvuldig en binnen de daarvoor genoemde deadlines te geschieden. Te late indiening kan leiden tot bestuurlijke boetes en imago schade.

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?

Er is een notitie met compliance-list en planning opgesteld ten aanzien van de wijzigingen ten gevolge van de Woningwet 2015. Wij hebben het implementatietraject ingepland. Aedes levert de formats en handboeken. Er is een planning opgezet om de werkzaamheden tijdig gereed te hebben.

M.i.v. 1 januari 2016 is passend toewijzen voorbereid en ingevoerd. We ontvangen van Aedes en diverse adviesbureaus informatie omtrent de wijzigingen. Aedes bereidt de implementatietrajecten voor door het maken van handboeken en nieuwbrieven omtrent het dossier Woningwet 2015.

Marktomstandigheden:

De demografische gegevens zijn in 2014 geactualiseerd en hebben geleid tot de keuzes voor de toekomstige omvang van het woningbezit zoals omschreven in het Ondernemingsplan. Medio 2015 heeft de gemeente Hof van Twente een grootschalig woonwensenonderzoek gestart in alle kernen van de gemeente Hof van Twente. Dit onderzoek is opgesteld door RIGO en de uitkomsten worden verwerkt in een nieuwe Woonagenda. Begin 2016 zal de Raad van de gemeente Hof van Twente een besluit nemen over de Woonagenda. Geeft het gemeentelijk onderzoek voldoende beeld of moeten we aanvullend onderzoek uitvoeren? Op dit moment is er geen sprake van overschot op de woningmarkt. Alle woningen worden verhuurd en er is geen leegstand.

Wat is het risico? Het risico is dat er op termijn een overschot van huurwoningen ontstaat. Dit zal het gevolg kunnen zijn van de krimp van het aantal huishoudens.

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?:

De uitkomsten van het woonwensenonderzoek sluiten aan op ons onderzoek t.b.v. het ondernemingsplan. Op termijn, rond 2030, wordt er een krimp van het aantal huishoudens verwacht en daardoor leegstand in de 'onderkant' van de markt. De grote instroom van vluchtelingen in Europa en Nederland heeft op korte termijn gevolgen voor de plaatselijke volkshuisvesting. Hierdoor ontstaat meer vraag naar reguliere huurwoningen en eventueel tijdelijke huisvesting. Het is nog de vraag of dit structureel leidt tot een stijging van het aantal huishoudens de komende decennia. Voorlopig heeft Wonen Delden geen plannen voor nieuwbouwwoningen. Het nieuwbouwproject Peperkamp voorziet voorlopig in de behoefte. De marktpositie van Delden is goed en kan concurreren t.o.v. de omliggende kernen.

Samenwerking met andere corporaties:

De taken die de overheid aan de corporatiesector stelt, leidt bij veel (kleine) corporaties tot de vraag hoe dit in de toekomst verder moet. Het bestuur van Bouwvereniging Ambt Delden (BAD) heeft medegedeeld dat zij niet meer in staat is nieuwe bestuurs- en RvC-leden te werven i.v.m. de herbenoemingsprocedure. Dit belemmert de continuïteit. Zij gaan de ledenvergadering voorstellen om te fuseren met Viverion. De ledenvergadering zal zich in 2016 uitspreken. Wonen Delden heeft steeds aangegeven dat zij BAD wil ondersteunen en

samenwerken, maar BAD ziet meer heil in een grotere partner.

Wat is het risico?: Kan Wonen Delden zelfstandig verder?

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?:

Op het gebied van de administratie en boekhouding heeft Wonen Delden onvoldoende capaciteit. Sinds 2004 is de ondersteuning hiervoor geleverd door Woonbeheer Borne. Sinds het voornemen tot fusie van Woonbeheer met Welbions is die samenwerking niet meer vanzelfsprekend, omdat Welbions een geheel ander primair systeem voor de automatisering hanteert. Daarom is in 2015 gekozen om de samenwerking met Viverion te zoeken. De overeenkomst is eind 2015 getekend.

Omdat een fusie met BAD tot versterking kan leiden, is in 2015 alsnog een poging gedaan om samen te werken met BAD. Een combinatie van Wonen Delden met BAD biedt meer zekerheid voor de toekomst. Ook in relatie tot de klantbenadering, cultuur en het feit dat we in hetzelfde woningmarktgebied werkzaam zijn.

Portefeuillestrategie actualiseren:

Door de actualisatie van het ondernemingsplan is een herijking van de vastgoedportefeuille noodzakelijk geworden.

Wat is het risico?: Sluit de woningbehoefte nog aan op de huidige woningportefeuille? Wat zijn de gevolgen van de scenario's voor de financiële continuïteit?

Wat hebben we gedaan om het risico te beperken?:

De woningwaarderingssystematiek is per 1 oktober 2015 aangepast. De WOZ-waarde maakt vanaf dat moment onderdeel uit van de wws-systematiek. Dit heeft gevolgen voor de maximale huur.

Samen met Viverion zijn in het automatiseringspakket WAL5 scenario's doorgerekend om te komen tot verschillende strategieën die beschreven zijn in het ondernemingsplan. Tevens zijn de gevolgen van de passendheidstoets meegenomen in de strategische keuzes. Deze strategische keuzes zijn vastgelegd in een geactualiseerd Strategisch Voorraadbeleid (SVB). Dit SVB is financieel uitgewerkt in de komende meerjarenbegroting 2016-2021. De keuzes die gemaakt zijn in SVB zijn financieel geborgd.

Bezit BOG, MOG en ZOG:

Wonen Delden kent maar enkele verhuureenheden in de categorie Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG). Het betreft Grand café In de Hagen, de bibliotheek Delden en de Bijenkorf in de Klokkenkamp/de Wijken. Twee kleine ruimtes (30 m²) in de Stadshagen 218 en 228 wordt verhuurd aan een zorginstelling en fysiotherapeut. Wonen Delden bezit geen zorgvastgoed (ZOG).

Wat is het risico?: Zodra de huur wordt opgezegd is het lastig voor deze specifieke panden/locaties een andere invulling te vinden.

Wat hebben we gedaan om de risico's te beperken?:

- De risico's met betrekking tot **In de Hagen** zijn per 1 januari 2016 beperkt doordat de exploitatie over is gedragen aan Carintreggeland, in combinatie met JP van den Bent-stichting. Huurpenningen worden echter niet ontvangen. De bedrijfswaarde is hierop afgestemd.
- Voor de **bibliotheek** is een 40-jarige huurovereenkomst t/m 2049 afgesloten.
- De **ontmoetingsruimte Bijenkorf** in de Klokkenkamp die momenteel dienst doet als dagopvang voor ouderen met een beperking wordt door Twinta/Carintreggeland gehuurd. De huurovereenkomst loopt tot 2027.
- Voor de fysiotherapie-ruimte is destijds een geringe investering gedaan, die bij opzegging huur niet tot noemenswaardige verliezen leidt. Ook zijn andere kandidaten geïnteresseerd.

Huurbeleid:

Door het vaststellen van het ondernemingsplan hebben we in het kader van betaalbaarheid gekozen voor gematigde huurstijgingen. Daarnaast is door de wijziging van regelgeving het huurbeleid gewijzigd. Belangrijke wijzigingen zijn de (tijdelijke) aanpassing van de inkomensnormen voor woningtoewijzing. Naast de 10% toewijzingen voor middeninkomens mogen 10% woningen boven de € 38.000 worden toegewezen. De passendheidstoets heeft gevolgen voor de toekomstige huurinkomsten. Deze zijn in het kader van de SVB en begroting 2016-2020 doorgerekend.

Wat is het risico?: De bedrijfsresultaten worden door de gematigd huurbeleid/aftoppingen van de huren lager. Dat kan leiden tot verliezen.

Wat hebben we gedaan om de risico's te beperken?:

Het huurbeleid is zodanig opgesteld dat kan worden volstaan met inflatievolgend huurbeleid en met een

streefhuur van 65% van de maximale huur. Die uitgangspunten zijn doorgerekend in de scenario's en ook dan blijven de jaarresultaten positief, ondanks de steeds groeiende overheidsheffingen en belastingen.

Cybercrime:

Deze vorm van criminaliteit blijft continue aandacht vragen. Dagelijks komen er mails binnen die de bedoeling hebben het automatiseringssysteem te hacken of te besmetten met een virus.

Wat is het risico?: Wij worden voor onze bedrijfsprocessen steeds afhankelijker van ICT, data en betrouwbare internetverbindingen. Door cybercrime nemen de financiële risico's steeds verder toe. Schade door bedrijfsstilstand, verlies van gegevens, chantage door hackers en kosten van voorkoming/beperking.

Wat hebben we gedaan om de risico's te beperken?:

We hebben door een extern adviseur ons systeem laten analyseren en de benodigde (technische en organisatorische) maatregelen getroffen. We werken continue aan ons beveiligingsbewustzijn, controle op naleving van de procedures. Door de steeds nieuwe wijze waarop cyberaanvallen worden uitgevoerd moeten we alert blijven en ons blijven wapenen. Vanaf 1 januari 2016 dienen meldingen van datalekken te worden gemeld bij CBP. Dit stelt hogere eisen aan de procedures. We zijn samen met andere corporaties binnen WoonTwente bezig hiervoor een plan van aanpak op te stellen.

Kwetsbaarheid organisatie:

De kleine organisatie Wonen Delden is kwetsbaar bij uitval personeel.

Wat is het risico?: De voortgang van de dagelijkse werkzaamheden staat op het spel bij uitval van een of meerdere personeelsleden.

Wat hebben we gedaan om de risico's te beperken?:

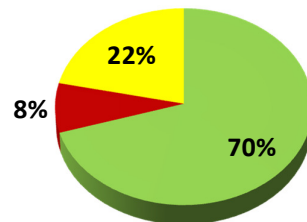
Om organisatieproblemen bij uitval van personeel te voorkomen zijn aanvullende maatregelen genomen. Met collega-corporaties zoals Viverion en Welbions hebben we afspraken om tijdelijk assistentie te krijgen bij uitval van personeel. Met name op cruciale bedrijfsonderdelen dient á la minute vervanging geregeld te worden, zoals bij de maandelijkse prolongatie van de huurpenningen. Door middel van nul-uren-contracten kunnen we op minder spoedeisende werkzaamheden ondersteuning inhuren. Bij vervanging van de bestuurder liggen de zaken gecompliceerder.

DOELEN VOOR 2015

In onderstaand overzicht ziet u de voortgang van de doelen die we ons gesteld hebben voor het boekjaar 2015.

STAND VAN ZAKEN DOELSTELLINGEN 2015

- GEHAALDE DOELSTELLINGEN
- NIET-GEHAALDE DOELSTELLINGEN
- DOORGESCHOVEN, BIJGESTELD OF VERVALLEN



II. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2015

Algemeen

Stichting Wonen Delden is 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. Beschikbaarheid en woningkwaliteit (ontwikkelingen in de huurvoorraad)
2. Betaalbaarheid en woningtoewijzing (het bij voorrang huisvesten van de doelgroep)
3. De leefbaarheid van de woonomgeving
4. Huurdersparticipatie (het betrekken van bewoners bij beheer en beleid)
5. Wonen en zorg
6. Het waarborgen van de financiële continuïteit



Foto 6 en 7: Impressies bovenverdieping 1945-Huis

1. BESCHIKBAARHEID EN WONINGKWALITEIT

Het huidige woningbestand

Het woningbestand is op 31 december 2015 als volgt samengesteld:

Aantal woningen:	Totaal 2014	Toevoeging 2015	Verkoop 2015	Andere bestemming 2015	Totaal ultimo 2014
Voor 1945	15				15
1945-1968	239				239
1969-1975	172		1		171
1976-1991	173				173
1991-heden	132		1		131
Totaal	731		2		729

Tabel 1: Aantallen woningen,

Bron: Wonen Delden

Verdeling in woningtypes:	Totaal 2014	Toevoeging 2015	Verkoop 2015	Andere bestemming 2015	Totaal ultimo 2014
Eengezinswoning	516		1		515
Etage zonder lift b.g.g.	33				33
Etage zonder lift verdieping	33				33
Appartement met lift	129		1		128
Senioren grondgebonden	20				20
Totaal	731		2		729

Tabel 2: Verdeling woningen per woningtype,

Bron: Wonen Delden

Ontwikkeling voorraad

Oplevering Stadshagen

Op 1 januari 2015 stonden nog twee appartementen Stadshagen leeg. Het penthouse Stadshagen 253 is verkocht voor € 425.000 (boekwaarde € 472.000). De woning Stadshagen 252 afgewerkt en voorzien van tegelwerk, sanitair en een aanrecht en daarna verhuurd. Naast laatstgenoemde appartement is ook Stadshagen 114 verhuurd. Deze woningen behouden het verkooplabel.

Planontwikkeling en bouwen

Nieuwbouw Peperkamp

Op het bouwterrein Peperkampweg, waar het vroegere kantorencomplex van Wonen Delden, de brandweerkazerne, de gemeentewerf van de voormalige gemeente Stad Delden en het appartementengebouw Pluimershof in 2014 zijn gesloopt, is het nieuwbouwplan op 13 april 2015 van start gegaan. Architectenbureau Peters & Lammerink heeft de nieuwbouwplannen voor 21 appartementen voor jongeren met een beperking met een inloop/zorgpost en 30 seniorenappartementen ontwikkeld. Na een langdurige bestemmingsplanprocedure konden de Deldense aannemers Lammersen/Droste en installatiebedrijf ten Dam in 2015 van start gaan en naar verwachting wordt eind april 2016 het complex opgeleverd. Er is een grote behoefte aan deze appartementen. Bij begin van de bouw waren alle woningen toegewezen en geaccepteerd.

In 2015 is een investering gedaan van € 4.893.000. De geraamde onrendabele investeringen van het nieuwbouwproject is per ultimo 2015 berekend op € 2.715.000. Een vrijval van € 356.000 van de in 2014

berekenen voorziening van € 3.071.000. Dit wordt veroorzaakt door o.a. niet benutten van de post onvoorzien en lagere geprognostiseerde onderhoudslasten over de komende jaren. De woningen van het nieuwbouwproject worden passend toegewezen. Vanaf 1 januari 2016 moeten woningen aan woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag passend worden toegewezen. In het plan Peperkamp komen alleen 1- en 2- persoonshuishoudens te wonen. De maximaal toelaatbare huurprijs komt volgens de regeling 'passend toewijzen' op € 586,68. We hebben via Aedes getracht de regeling voor dit project niet van toepassing te laten verklaren omdat de toewijzing al in 2014 heeft plaatsgevonden. Dit verzoek is door het Ministerie van BZK niet overgenomen.

Verkoop bestaand bezit

In 2015 zijn 2 woningen verkocht (in 2014: 5 woningen) conform het verkoopbeleidsplan. Stadshagen 253 is verkocht voor € 425.000. In verband met de BTW afdracht was de boekwaarde hoger dan de verkoopprijs. De huurder van Morsweg 40 heeft belangstelling getoond om zijn woning te kopen. Deze woning is met een korting van 10% t.o.v. de taxatiewaarde aan de zittende huurder verkocht conform het verkoopbeleidsplan. Een tweetal vrijgekomen woningen, Wilhelminastraat 13 en Wethouder Bloemenstraat 18, maken ook deel uit van de 'verkoopvijver', maar op verzoek van de gemeente Hof van Twente zijn deze woningen niet verkocht maar opnieuw verhuurd. Op deze wijze werd het aantal beschikbare woningen voor verhuur en voor statushouders vergroot.

Ultimo 2015 zijn 28 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 €1.182.008. De totale WOZ-waarde van de gelabelde woningen bedraagt € 4.663.000.

Overige verhuureenheden

Per 31 december 2015 bedraagt het woningbestand 729 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 en t.b.v. JP van den Bentstichting. Voorts worden nog 34 garages en 10 parkeerplaatsen verhuurd. Er staan geen parkeerplaatsen/garageboxen leeg.

Per 31 december 2015 worden de volgende ruimtes verhuurd/beschikbaar gesteld aan instellingen met een maatschappelijke functie:

1. Grand-café/restaurant In de Hagen aan de Stadshagen 201. In het kader van de te sluiten samenwerkingsovereenkomst met Carintreggeland en de JP van den Bentstichting is er voor gekozen om het vastgoed en de inrichting om niet beschikbaar te stellen aan de beide samenwerkingspartners.
2. Bibliotheek Hof van Twente, locatie Delden gelegen aan de Stadshagen 200 (begane grond Eschtoren).
3. Kantoor beheerder Stadshagen en kantoor JP van den Bentstichting, de Jan Lucaskamp 149;
4. Kantoor in de Jan Lucaskamp 50; staat momenteel leeg en wordt tijdelijk als berging gebruikt;
5. Kantoor/zorgpost t.b.v. Carintreggeland in gebruik door Thuiszorgafdeling Carintreggeland, Stadshagen 318;
6. Fysiotherapieruimte , Stadshagen 328, gehuurd door Fysiotherapie Delden;
7. Dagbehandeling/ontmoetingsruimte de Bijenkorf, Langestraat 70, verhuurd aan Carintreggeland/Twinta.

Strategisch Voorraadbeleid

Eind 2014 heeft Wonen Delden haar nieuwe ondernemingsplan vastgesteld waarbij is zoveel mogelijk rekening werd gehouden met de verwachte regelgeving van de nieuwe Woningwet. In het ondernemingsplan zijn doelen

vastgelegd die hun uitwerking moeten krijgen in de vastgoedportefeuille. In 2015 is het strategisch voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd. Onderzocht is of onze voorraad voldoende kwaliteit heeft en passend is om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag vanuit de markt. In het strategisch voorraadbeleid hebben we de wensportefeuille en de andere doelen op complex- en perceelniveau nader bepaald.

Portefeuillestrategie: Op basis van de uitkomsten van de marktanalyse, uitgevoerd in het kader van het ondernemingsplan en het gemeentelijke woonwensenonderzoek, is bepaald wat de gewenste omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille van Wonen Delden in 2025 zou moeten zijn. Dat wil zeggen welke aantallen en soort woningen zijn de komende jaren nodig om in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voorzien.

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

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

Strategiekeuze: De uitkomsten vormen in onderlinge samenhang de basis voor het bepalen van de beheerstrategie van de complexen. De volgende strategieën en deelstrategieën hebben we onderscheiden:

- **Doorexploiteren:** Deze woningen hebben een voldoende tot goede marktpotentie en worden op reguliere wijze doorgeëxploiteerd voor een periode van in principe 25 jaar.
- **Aftoppen:** Tot de strategie doorexploiteren wordt ook de deelstrategie 'aftoppen' gerekend. Voor deze woningen geldt dat de streefhuur bij mutatie hoger is dan de eerste en tweede aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs die in rekening mag worden gebracht bij aanvang van de huur bij mutatie.
- **Herbestemmen:** Woningen die slecht verhuurbaar zijn voor de doelgroep waarvoor ze in eerste instantie bestemd zijn, kunnen een grotere marktpotentie krijgen door ze voor een andere doelgroep te bestemmen.
- **Verbeteren:** Woningen die een onvoldoende kwaliteit hebben (marktkwaliteit, technische kwaliteit of energetische kwaliteit), kunnen door aanvullende maatregelen weer voldoende verhuurperspectief krijgen om zodoende weer exploitabel zijn voor in principe 25 jaar.
- **Herontwikkelen:** Woningen met onvoldoende marktpotentie, die zelfs door een aanvullend pakket aan maatregelen niet meer financieel verantwoord te verbeteren zijn. Deze woningen worden gesloopt en geheel of gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw.
- **Verkoop:** Woningen worden verkocht om evenwicht in de voorraadsamenstelling te krijgen, dan wel door versnipperd bezit af te stoten. Als blijkt dat op termijn leegstand kan ontstaan, is verkoop een mogelijkheid deze leegstand te voorkomen. Daarnaast is verkoop een mogelijkheid om het eigen woningbezit onder starters en huishoudens die behoren tot de secundaire doelgroep te bevorderen. Ook kan verkoop een noodzaak zijn om liquide middelen te genereren.

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

Uit de berekeningen die de onderzoekers hebben gemaakt blijkt dat in Delden een overschot ontstaat aan grondgebonden huurwoningen. Maar tegelijkertijd een tekort aan grondgebonden koopwoningen. Er blijkt uit de cijfers een extra behoefte aan 100 huurappartementen. Indien we rekening houden met de uitbreiding Peperkamp dan blijft er een toekomstige toename van 50 sociale huurappartementen. De extramuralisering van het verzorgingshuis de Wieken naar zelfstandige woonruimte dient hierin ook te worden betrokken. Deze appartementen worden de komende jaren door de eigenaar Carintreggeland/Twinta aangepast en verhuurd in de sociale sector. Kwantitatief is de behoefte aan appartementen hiermee afgedekt.

De vraag is echter of aan de kwantitatieve vraag is voldaan door het extra aanbod van de voormalige zorgappartementen. We houden de vinger aan de pols.

Per ultimo 2015 bezit Wonen Delden 729 woningen, 44 garages/parkeerplaatsen en 7 maatschappelijk vastgoed-objecten. Er zijn 51 woningen en een zorgpost (maatschappelijk vastgoed) in aanbouw.

Woningbehoefte Stad Delden en Ambt Delden tot 2025		
		2013-2025
koop	grondgebonden	+ 175
	appartement	+ 70
huur	grondgebonden	- 165
	appartement	+100
totaal		+ 180

Tabel 3: Marktanalyse, Bron: Woningmarktsimulatie Rigo, o.b.v. Woon 2012

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

Tabel 4: Wensportefeuille 2040 uit beleidsnotitie SVB

In totaal geeft de wensportefeuille minder woningen dan de huidige woningvoorraad. De kernvoorraad zou tot het jaar 2040 met 123 woningen kunnen verminderen. Dat is een vermindering van 5 woningen per jaar. Dat sluit aan op de wensportefeuille. Als er krimp optreedt, zullen de grondgebonden huurwoningen als eerste met leegstand te kampen krijgen. Om leegstand voortijdig te voorkomen zou een deel van de kernvoorraad verkocht kunnen worden. Zodoende wordt ook de extra vraag naar koopwoningen bedient. Deze woningen moeten dan wel aansluiten bij de vraag, dus woningen van voldoende grootte en kwaliteit. In termen van de sector: de woningen met de hoogste wws-punten. Dat zijn ook de woningen die voor de doelgroep van beleid de komende jaren onbereikbaar worden als deze niet worden afgetopt. Omdat de komende jaren de vraag naar huurwoningen nog onverminderd hoog is en de speciale doelgroep statushouders een blijvend beroep zal doen op onze voorraad is vooralsnog besloten de verkoop te beperken tot 3 woningen per jaar en in 2016 geen woningen te verkopen.

In het SVB 2015 worden vier 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)
- PMC 4: maatschappelijk vastgoed (deze PMC is toegevoegd omdat hiervoor aparte parameters gelden)

In het Strategisch Voorraadbeleid zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het streefhuurpercentage voor woningen is vastgesteld op 65% van de maximale huur.
- Bij verhuur wordt de aftoppingsgrens van € 710,68 (prijspeil 2016) gehanteerd. Mochten woningen boven de huurtoeslaggrens komen, dan worden deze huren afgetopt beneden deze grens.
- 80% van de vrijkomende woningen moeten worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 35.739 (per 1 januari 2016) .

- 90% van de vrijkomende woningen moeten worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot
- € 39.874 (per 1 januari 2016)
Hiermee voldoet Wonen Delden aan het beleid waarbij ze urgentie, herstructurering en leegstand laat meewegen.
- Vrijkomende huurwoningen die verhuurd worden aan huurders met recht op huurtoeslag moeten voor 95% passend worden toegewezen.



Foto: Impressie woonkamer 1945-Huis

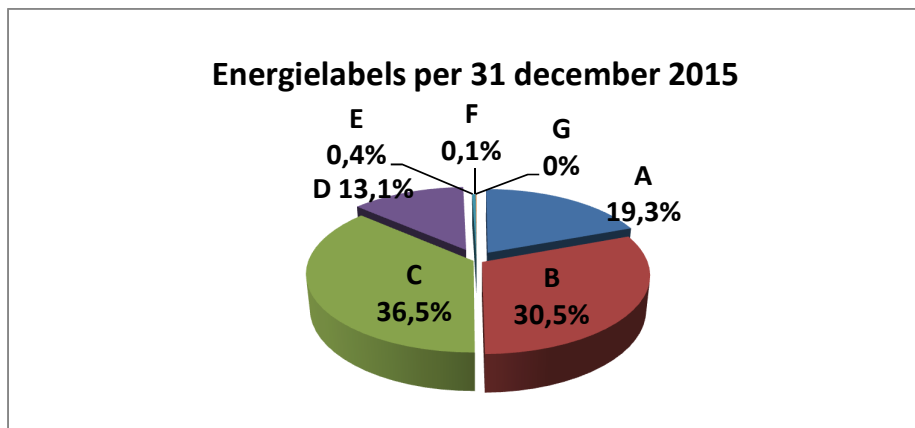
Woningkwaliteit

Duurzaamheid

Energielabels

Wonen Delden heeft in 2015 door de laatste woningen te voorzien van spouwmuurisolatie 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. Naar verwachting zal die doelstelling al eind 2016 bereikt worden.

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



Grafiek 2: Energielabels per 31 december 2015, bron Delto BV

Met ingang van 1 januari 2015 is een nieuw systeem ingevoerd op gebied van de labeling. De lettercombinatie wordt verlaten en daar komt de Energie-index (EI-index) voor in de plaats. De komende jaren worden deze twee systemen door elkaar gebruikt. Dit kan de nodige verwarring met zich mee brengen aangezien de labeling ook onderdeel uit maakt van de woningwaarderingstelsel.

Op 31 december 2015 was de gemiddelde energie-index 1,34 (C-label). De grens naar het gemiddelde B-label ligt op 1,31. Ruim 86% van het woningbestand bezat een groen energielabel (A, B of C).

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 een groot onderhoudsbeurt hebben gekregen, geïnventariseerd en asbestvrij gemaakt.

In 2015 is in de volgende woningen asbest gesaneerd voor een bedrag van € 40.647:

- 30 appartementen in de Jan Lucaskamp, panelen van de schachten;
- asbesthoudende riolering, Marijkestraat 17, 38, 47;
- asbesthoudend vloerzeil Lijsterstraat 2, Reigerstraat 58;
- asbesthoudende gevelkachel, Wethouder Bloemenstraat 13.

De integrale inventarisatie van het asbest betekent dat er nog in 112 woningen asbest verwijderd moet worden. Dit is financiële doorgerekend en de gevolgen van de werkzaamheden zijn verwerkt in de 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 in 2014 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. Bij 22 van de aangelegde zonnepanelen is de werkelijke opbrengst gemeten. Het is gebleken dat de geprognostiseerde opbrengsten zijn gehaald. Met deze informatie hebben we de bewoners van het Lannink opnieuw benaderd. Twee bewoners hebben alsnog besloten deel te nemen aan het project. Bij de beleidskeuzes voor het strategisch voorraadbeleid hebben we er voor gekozen om het project Zonnig Delden ook uit te rollen over het overige woningbestand. Waarbij wel de kanttekening is gemaakt dat de zonnepanelen bij een verwacht rendement van minimaal 75% door Wonen Delden worden gefinancierd en aangebracht.

Dagelijks onderhoud

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

In 2015 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud in totaal € 439.413 . Begroot was € 433.000.

Het bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

- € 141.318 voor reparatieverzoeken (inclusief € 40.648 voor asbestonderzoek/verwijdering);
- € 64.958 voor contractonderhoud centrale verwarming, liften en automatische deuren
- € 171.437 voor mutatieonderhoud;
- € 61.700 uitgaven VvE's in de Stadshagen

De uitgaven voor onderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken van de huurder vertonen de laatste jaren een wisselend beeld: In 2015:€ 141.318 in 2014: € 100.298, in 2013 € 191.146)

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2015: 528, (in 2014: 517 in 2013: 780). De uitgaven per reparatieverzoek bedroegen gemiddeld: € 267 (in 2014 € 194). De kosten van het klachtenonderhoud zijn dit jaar niet verder gedaald; dit werd veroorzaakt door de asbestwerkzaamheden.

Contractonderhoud

De werkzaamheden aan de centrale verwarming en warmwatervoorzieningen zijn op basis van een contract uitbesteed aan GEAS Energiewacht. De reparatieverzoeken naar aanleiding van het contractonderhoud zijn niet verwerkt in de cijfers van de reparatieverzoeken die hierboven vermeld staan. De reparaties worden door de bewoners rechtstreeks gemeld aan de GEAS. De kosten van het GEAS-contract zijn in 2015 € 56.723, (in 2014: € 61.767, in 2013: € 56.886, in 2012: € 67.295, in 2011: € 72.082). Begroot was € 60.000.

Andere onderhoudscontracten zijn liftonderhoud, brandmeldinstallaties, automatische deuren.

Mutatieonderhoud

In dit verslagjaar zijn 47 woningen vrijgekomen en zijn 46 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiekosten zijn zeer afhankelijk van het bouwjaar, van het type woning en van wijze waarop de woning is bewoond/ aangepast door de vertrekkende bewoner. De kosten wisselen sterk en bedroegen in 2015: € 171.737 ten opzichte van een begroot bedrag van € 120.000.

(In 2014 bedroegen de kosten € 70.891, in 2013 bedroegen de kosten € 61.901, in 2012: € 67.392, in 2011: € 184.487, in 2010 € 136.809, in 2009 € 297.827).

De sterke stijging van 2015 wordt veroorzaakt door de leeftijd en kwaliteit van de vrijkomende woningen. In deze woningen zijn vrij veel plafonds en vloeren vervangen, stucwerk bij niet meer in gebruik zijnde schoorsteenkanalen in de woonkamer en asbest-rioolbuizen onder de vloer vervangen. Woningen met houten woonkamervloeren in de Marijkestraat zijn, na een geslaagde proef in 2015, nu voorzien van nieuwe isolerende vloeren na verwijdering van de aanwezige asbestrioolleidingen.

Als we tijdens de uitvoering van mutatieonderhoud ook werkzaamheden uitvoeren die zijn opgenomen in de meerjarenplanning onder planmatig onderhoud, dan boeken we de onderhoudskosten als planmatig onderhoud. In 2015 zijn voor € 107.388 mutatiekosten als planmatig onderhoud verantwoord (in 2014 €55.781, 2013 € 74.113).

De volgende planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiewoningen uitgevoerd:

- 7 badkamers vernieuwd;
- 5 toiletten gerenoveerd;
- 12 keukens vervangen;
- 5 woningen plafonds vervangen 24 ruimtes;
- 5 cv-installaties aangebracht.

VvE-beheer Stadshagen

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

Serviceabonnement klein onderhoud

Wonen Delden verzorgt een extra service aan haar klanten door huurdersonderhoud te verrichten. De abonnementskosten hiervoor bedragen € 4,20 per maand (inclusief BTW) voor een grondgebonden woning en € 2,10 (inclusief BTW) voor een appartement. Dit is een met BTW-belaste activiteit. De BTW over de inkomsten wordt afgedragen. De BTW over de ontvangen facturen wordt hierop in mindering gebracht.

Eind 2015 maakten 651 huurders gebruik van het serviceabonnement klein onderhoud. De kosten voor dit huurdersonderhoud bedroegen in 2015 totaal € 24.970 (in 2014 € 21.522, in 2013 totaal € 24.708). Er zijn 209 werkbonden gemaakt. De opbrengsten van het servicefonds bedroegen over 2015 € 24.561, in lijn met voorgaande jaren. De maandelijkse bijdrage is sedert 2012 niet aangepast, omdat deze dekkend is.

Planmatig onderhoud

In 2015 is voor € 401.745 aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit betrof de volgende werkzaamheden:

- Vervangen dakbedekking 5 bergingen Noordwal en 4 bergingen Willem Alexanderweg;
- Buitenschilderwerk en vervangen plaatselijk houtrot aan
 - 10 woningen Ranninkstraat
 - 18 woningen Sleutelbloem
 - 45 bergingen 't Lannink
- Binnenschilderwerk algemene ruimten 't Ickert en De Klokkenkamp;
- Aanbrengen spouwmuurisolatie 75 woningen op diverse adressen;
- Vervangen algemene verlichting 't Ickert en De Klokkenkamp;
- Reinigen mechanische ventilatie de Jan Lucaskamp;
- Cv-ketel vervangen in 57 woningen in verschillende complexen;
- Reinigen aluminiumkozijnen en hang- en sluitwerk 71 appartementen De Vleugel en Eschtoren;
- Renovatie van 8 keukens, 3 badkamers en 1 toilet op diverse adressen;
- Herstraten van de voortuinpaden aan de Peppelaar;
- Overlagen van balkons aan de Beatrixstraat, Reigerstraat en Julianastraat;
- Verwijderen asbestpanelen in de appartementen van de Jan Lucaskamp;

- Asbesthoudende riolering vervangen aan Marijkestraat 17, 38, 47;
- Asbesthoudend vloerzeil Lijsterstraat 2, Reigerstraat 58 verwijderen;
- Asbesthoudende gevelkachel, Wethouder Bloemenstraat 13 verwijderen.

In de begroting was een bedrag van € 470.000 opgenomen. Enkele bewoners hebben ervoor gekozen om de geplande verbeterwerkzaamheden in badkamer, toilet en keuken (nog) niet te laten uitvoeren. Een ander deel van de geplande werkzaamheden is niet uitgevoerd en doorgeschoven naar 2016. Dit betreft buitenriolering de Reigerstraat (in afwachting herinrichting straat door gemeente). Daarnaast is inkoopvoordeel ontstaan door de gunstige aanbestedingsresultaten van de verschillende werkzaamheden.

Het volgende grotere project is in 2015 voorbereid:

- Kozijnvervanging en aanpassing bergingen en tuinen in de Reigerstraat

Groot onderhoud / woningverbeteringen

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

In 2015 zijn er geen grootonderhoudsprojecten uitgevoerd.

Voor de komende jaren worden nog enkele projecten voorbereid. Het betreft:

- 6 kleine woningen aan 't Reef (geplande uitvoering 2016)
- 29 woningen Waterland (2017)
- 16 beneden-bovenwoningen Willem-Alexanderweg en Benteloseweg (2018)
- 23 woningen aan De Horst en Het Reef (2019)

Woningverbeteringen

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

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

Onderdeel	aantal
Thermostatische mengkraan	2 woningen
Overname/aanleg cv-installatie	5 woningen
Zonnepanelen	2 woningen
Afbouw Stadshagen 252	1 appartement

Tabel 5: uitgevoerde individuele woningverbeteringen

De totale uitgaven voor de individuele verbeteringen bedroegen € 97.713 en zijn geactiveerd. Deze kosten zijn via een huurverhoging doorberekend aan de huurder.

Woningaanpassingen in het kader van de WMO

In 2015 zijn 4 aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de WMO. Het totaalbedrag aan woningaanpassing bedroeg € 5.711. Van deze aanvragen zijn er in 2015 drie gehonoreerd en vergoed door de gemeente Hof van Twente. De vierde aanvraag wordt in 2016 afgewikkeld.

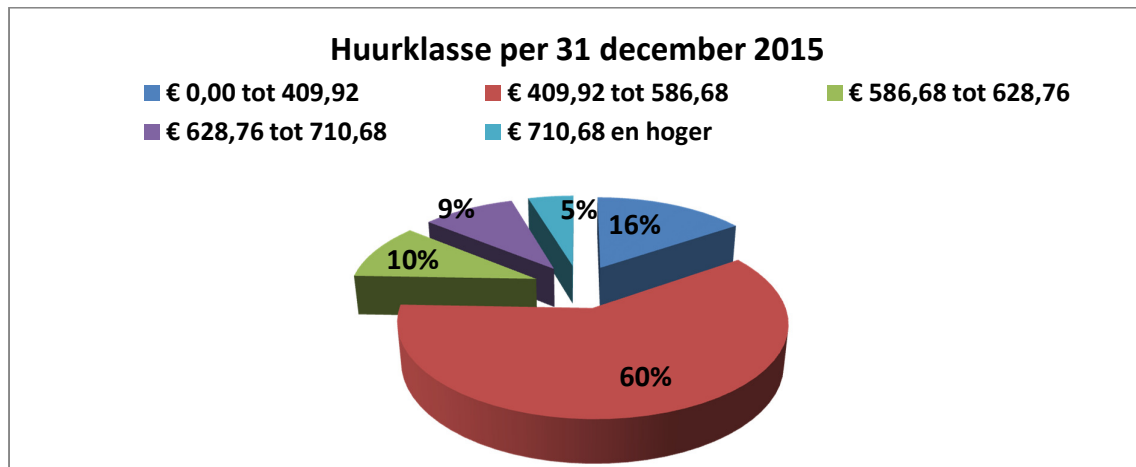
2 BETAALBAARHEID EN WONINGTOEWIJZING

Ondernemingsplan

Het bouwen, verhuren en beheren van woningen is de kerntaak van Wonen Delden. Daarbij wordt vooral aandacht gegeven aan mensen die minder goed in staat zijn om zelf in hun huisvesting te voorzien. Met name starters, gehandicapten, senioren en statushouders behoren tot de doelgroep.

Eind 2014 is het ondernemingsplan vernieuwd en in 2015 is het strategisch voorraadbeleid naar aanleiding daarvan herzien. Door verbeteringen in het voorzieningenniveau zoals energiebesparende maatregelen en de aanpassingen in het woningwaarderingssysteem hebben we de laatste jaren een stijgende streefhuur gezien. Dat zou op termijn kunnen leiden tot een vermindering van het aandeel betaalbare huurwoningen. In ons ondernemingsplan hebben we de doelstelling verwoord om in ieder geval 75% van de woningen betaalbaar (huurprijs t/m € 628,76 nog bereikbaar voor doelgroep) te houden.

Zoals in onderstaande grafiek is te zien is ultimo 2015 86% betaalbaar. Door de nieuwbouw van betaalbare appartementen aan de Peperkampweg zal dat percentage nog gaan stijgen.



Grafiek 3: Huurklasse woningbestand op 31-12-2015

Bron Wonen Delden

Huurverhoging 2015

De overheid heeft voor de huidige kabinetsperiode een extra huurverhoging boven inflatie mogelijk gemaakt van 1,5%. De inflatie over 2014 bedroeg 1,0%. Daarnaast wordt wettelijk de mogelijkheid geboden om voor de hogere inkomens een hogere huurverhoging door te berekenen. Dat betekent tot maximaal 5% voor de inkomens boven € 43.786,-.

Na het vaststellen van het ondernemingsplan en de begroting van 2015 is er voor gekozen om betaalbaarheid van de woningen prioriteit te geven. In de meerjarenbegroting is uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid voor de komende jaren. Omdat onze doelgroep al jaren is geconfronteerd met lastenverzwaringen en de huurprijzen de laatste jaren sterk zijn gestegen is er voor gekozen om terughoudend te zijn met de jaarlijkse huurstijgingen. Wonen Delden is door haar kostenbewuste exploitatie met lage bedrijfslasten in staat gebleken ondanks de zware heffingen van de overheid positieve exploitatieresultaten te behalen. In de nieuwe Woningwet heeft de overheid een nieuwe heffing opgenomen; de overcompensatie, die de positieve resultaten afroomt. Corporaties die goede resultaten behalen op hun exploitatie en efficiënt werken krijgen te maken met deze heffing. Minder efficiënte corporaties hoeven deze heffing niet te betalen.

In overleg met de Huurdersvereniging Delden is gelet op het bovenstaande besloten om voor 2015 af te zien van een algemene huurverhoging voor de sociale huurwoningen. Wonen Delden is daarmee de enige corporatie in Nederland die deze maatregel heeft genomen.

Bezwaarschriften

Vóór 1 juli 2015 zijn geen verzoeken binnengekomen voor toezending van bezwaarformulieren. Geen enkele huurder heeft bezwaar aangetekend.

Huurharmonisatie

Bij nieuwe verhuringen in 2015 is de huur naar de streefhuur opgetrokken. Deze streefhuur is conform de uitgangspunten in het ondernemingsplan verlaagd naar 65% van de maximale huur. 32 van de 47 gemuteerde woningen zijn geharmoniseerd. Gemiddeld per mutatiewoning steeg de huur door harmonisatie met € 83,45 per woning (in 2014 € 67,50 en in 2013 € 102) per maand. Op jaarbasis is de huursom van het totale woningbestand door de huurharmonisatie 0,33 % hoger geworden. In de begroting was rekening gehouden met 0,4%.

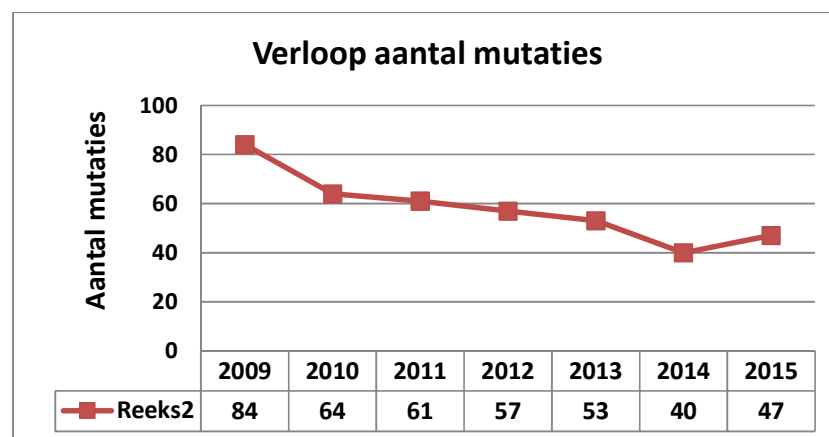
Passendheidstoets m.i.v. 1 januari 2016

Door passend toewijzen krijgen nieuwe huurders volgens de nieuwe Woningwet een woning toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. De woningen die nieuw verhuurd worden aan huishouden die recht hebben op huurtoeslag, moeten voor 95% passend worden toegewezen. Een passende huurprijs is een huur onder een van de twee aftoppingsgrenzen. Een woning boven de hoogste aftoppingsgrens valt onder de klasse 'duur'.

In de loop van 2015 is een start gemaakt met het passend toewijzen. Van de 47 vrijgekomen woningen kwamen 33 huurders in aanmerking voor huurtoeslag. Bij deze huurders werd de huur afgetopt op de aftoppingsgrens die bij dat huishouden hoort. In 2015 was de aftoppingsgrens voor 1+2 persoons huishouden €576,87. Voor een groter huishouden geldt een grens van € 618,24. De aftoppingsgrenzen zijn per 1 januari 2016 aangepast. Het verschil in huur tussen de streefhuur en de aftoppingshuur komt voor rekening van Wonen Delden. In 26 gevallen is de woning passend toegewezen. Dit is 79%. Voor 2016 dient 95% passend te worden toegewezen. Voor de nieuwbouw aan de Peperkamp heeft de toewijzing in het voorjaar van 2015 plaatsgevonden. Ook voor deze woningen dient in 2016 de passendheidstoets plaats te vinden. Het Ministerie heeft ons desgevraagd medegedeeld dat het moment van overdracht van de sleutels bepalend is voor de berekening van de passendheid. Dit heeft tot gevolg dat nagenoeg alle woningen in dit complex een aanvangshuur krijgen onder de laagste aftoppingsgrens (prijsspeil 1 januari 2016 € 586,68).

Mutatiegraad

In het verslagjaar is de huur opgezegd van 47 woningen. Dit is een mutatiegraad van 6,4%. Dit is een geringe stijging t.o.v. vorig jaar toen de mutatiegraad historisch laag was met 5,6%.



Grafiek 4: Verloopoverzicht aantal mutaties Bron Wonen Delden

Toewijzingsbeleid

Van de 47 te verhuren woningen werden 32 woningen volgens het aanbodsysteem (door middel van een advertentie in Hofweekblad en via de website en Facebook) toegewezen aan woningzoekenden. De actieve woningzoekende kan bij dit systeem zelf aangeven voor welke woning hij of zij benaderd wil worden. De inschrijfduur is het toewijzingscriterium.

In 7 gevallen is een seniorenwoning volgens het optie-systeem rechtstreeks toegewezen. Senioren geven jaarlijks vooraf (via onze enquête) aan of zij benaderd willen worden om een woning toegewezen te krijgen. Ook hebben ze hun voorkeur voor een van de complexen bekend gemaakt. Deze woningzoekenden krijgen een toewijzing als een woning muteert. Na actualisatie van de seniorenlijst in oktober 2015 hebben 40 senioren aangegeven in 2016 voor een woning in aanmerking te willen komen. De senioren die niet reageren blijven op de lijst staan en maken volgend jaar opnieuw een keuze.

Urgentie

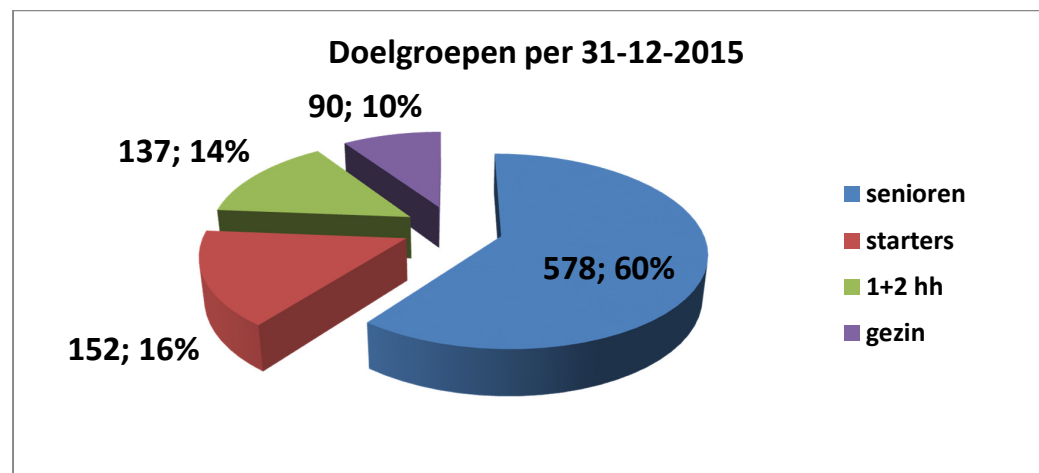
In 2 gevallen heeft toewijzing op basis van een urgentieverklaring plaatsgevonden.

In 5 gevallen is een woning toegewezen aan een statushouder. De huisvesting van statushouders heeft probleemloos plaatsgevonden. De afgelopen 5 jaar zijn in Stad Delden 24 woningen t.b.v. statushouders in de sociale huurwoningen toegewezen, die bewoond worden door circa 70 statushouders.

Woningzoekenden

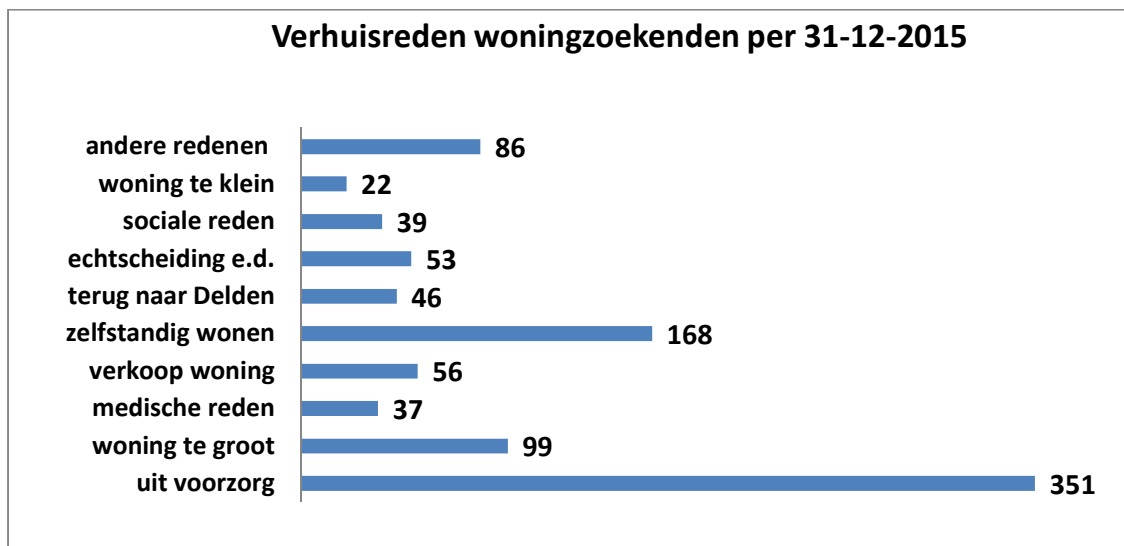
Op 31 december 2015 waren bij Wonen Delden 957 woningzoekenden ingeschreven. De lijst is in 2015 deels (ingeschreven senioren) geactualiseerd. In 2015 schreven zich 142 woningzoekenden in. 106 woningzoekenden zijn op eigen verzoek weer uitgeschreven of hebben een woning toegewezen gekregen. Daardoor is het aantal woningzoekenden al enkele jaren stabiel.

De ingeschreven woningzoekenden zijn te verdelen in de volgende doelgroepen:



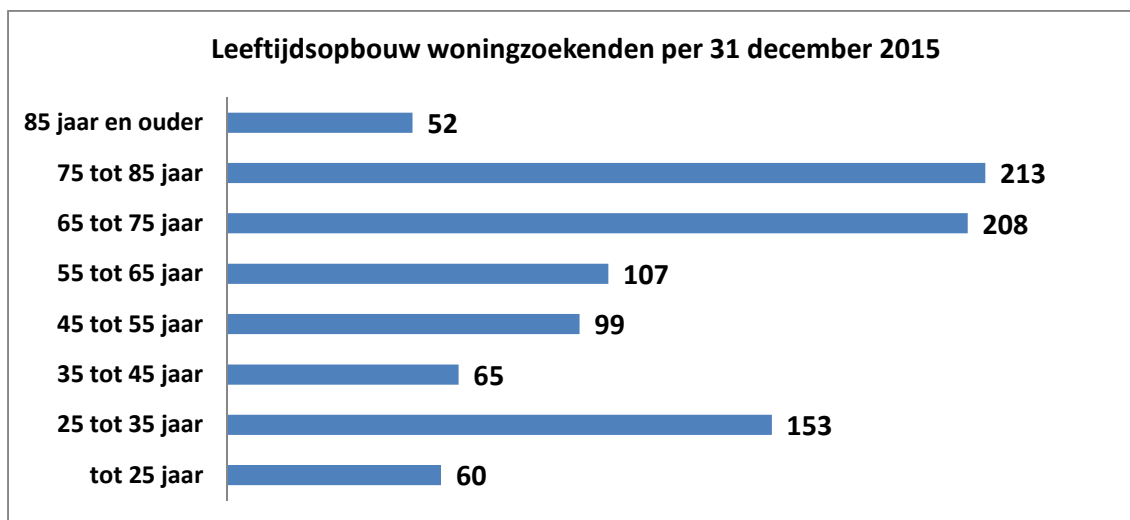
Grafiek 5: Verdeling doelgroepen

Bron: Wonen Delden



Grafiek 6: Verhuisredenen woningzoekenden

Bron: Wonen Delden



Grafiek 7: Leeftijdsofbouw woningzoekenden

Bron: Wonen Delden

Uit bovenstaande grafiek blijken er een tweetal leeftijdsgroepen uit te springen. De groep starters en de senioren vanaf 65 jaar. De startende woningzoekende is actief. De senior staat over het algemeen uit voorzorg ingeschreven en is niet actief zoekend.

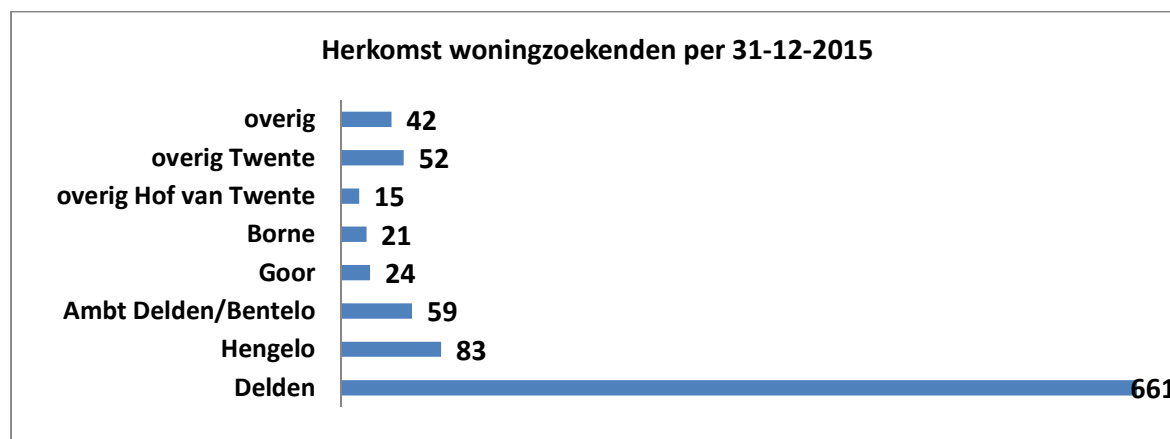
Starters

Jaarlijks schrijven zich rond 40 nieuwe starters in voor een huurwoning van Wonen Delden. Onze aandacht gaat dan ook in eerste instantie uit naar de starters. Voor deze doelgroep geldt dat de betaalbaarheid een probleem is. Gezien de relatief lage inkomens wordt een huurprijs voor deze doelgroep tot € 450,- nog betaalbaar geacht. In het woningbestand van Wonen Delden zijn voor starters ruim 110 woningen beschikbaar. Door de geringe mutatiegraad komen jaarlijks maar 7 á 8 woningen in die prijs categorie vrij. Wonen Delden onderzoekt hoe dit bestand kan worden vergroot. In het Strategisch Voorraadbeheer hebben we rekening gehouden met het aftoppen van de aanvangshuurprijs van vrijkomende woningen voor starters.

Senioren

Uit de grafiek valt het grote aantal senioren op die staan ingeschreven. Dit is echter de groep die het minst actief is op de woningmarkt. In onderstaande tabel is de verhuisreden inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt een groot deel 'uit voorzorg' ingeschreven. Dat betreft met name de senioren. In de categorieën 'verkoop', 'medische redenen' en 'woning te groot' zijn ook de senioren de belangrijkste doelgroep. De categorie senioren bestaat voor bijna de helft uit alleenstaanden.

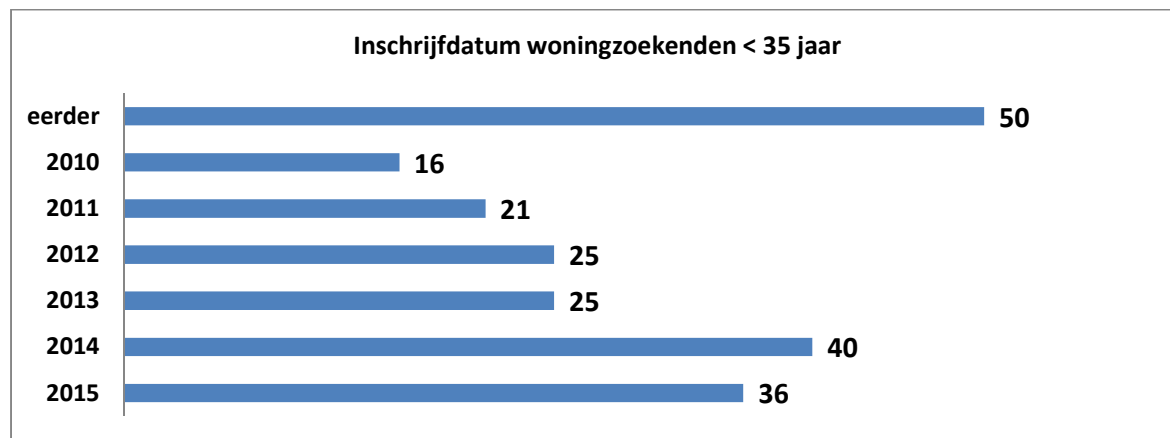
Herkomst woningzoekenden



Grafiek 8: Herkomst woningzoekenden

Bron: Wonen Delden

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



Grafiek 9: Inschrijftijd woningzoekenden tot 35 jaar

Wachttijden en slaagkansen woningzoekenden

In 2015 was de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Stad Delden 3,2 jaar. 47 huurwoningen kwamen vrij. Vijf van deze woningen werden toegewezen aan statushouders, dat is ruim 10%.

Zeven seniorenwoningen kwamen vrij en zijn toegewezen aan woningzoekenden met een gemiddelde wachttijd van 5,6 jaar. De gegadigde met de kortste inschrijftijd bij deze categorie was ingeschreven in september 2011.

Aan kleine appartementen en beneden-bovenwoningen kwamen 7 woningen vrij. De nieuwe huurders die hiervoor in aanmerking kwamen waren als woningzoekende ingeschreven tussen januari 2012 en januari 2015.

De kortste inschrijftijd derhalve minder dan een jaar. De gemiddelde wachttijd bedroeg 1,8 jaar. Er kwamen 28 eengezinswoningen vrij. De gemiddelde wachttijd bedroeg hiervoor 3,0 jaar. De kortste wachttijd bedroeg 13 maand.

Op 31 december 2015 was één toegewezen woning nog niet bewoond i.v.m. werkzaamheden.

De grote verschillen in wachttijd hebben voornamelijk te maken met de aantrekkelijkheid van de aangeboden woning. Op een aantrekkelijke woning komen meer woningzoekenden op af. Dat is ook af te lezen in het aantal reacties op de advertentie in het Hofweekblad en op de website en Facebook. Dat varieert van 4 reacties voor een mindere woning tot 24 reacties op een aantrekkelijke woning. Het gemiddeld aantal reacties is het afgelopen jaar wel sterk gestegen van 7 reacties per woning in 2014 naar 12 reacties in 2015. Doordat de mutatiegraad de laatste jaren laag is van (rond 6%) kunnen minder woningzoekenden aan een woning geholpen worden; dat beïnvloedt de slaagkansen negatief.

Leegstand

Per 1 januari 2015 stonden 2 woningen Stadshagen 252 en 253 leeg. Dit zijn uit voorraad komende niet verkochte koopwoningen. Het appartement Stadshagen 253 is verkocht op 26 mei 2015. Stadshagen 252 is per 1 juli 2015 verhuurd. De woning Wethouder Bloemenstraat 13 is tijdelijk ingericht als 1945-Huis. De overige leegstand werd veroorzaakt door onderhoudstechnische oorzaken.

We onderscheiden de volgende leegstandsredenen:

leegstandsreden	aantal	dagen	Bijzonderheden
aansluitend verhuurd	31		
verkoop	3	278	2 woningen uit verkoop genomen i.v.m. statushouders
planmatig onderhoud	7	450	aanleg nieuwe badkamer/toilet/keuken bij mutatie
geen huurder	2	260	2 vrije woningen in Stadshagen
mutatieonderhoud	6	61	i.v.m. reparaties wordt huurder gecompenseerd met enkele dagen
totaal	49	1049	

Tabel 6: leegstandsredenen en omvang in 2015

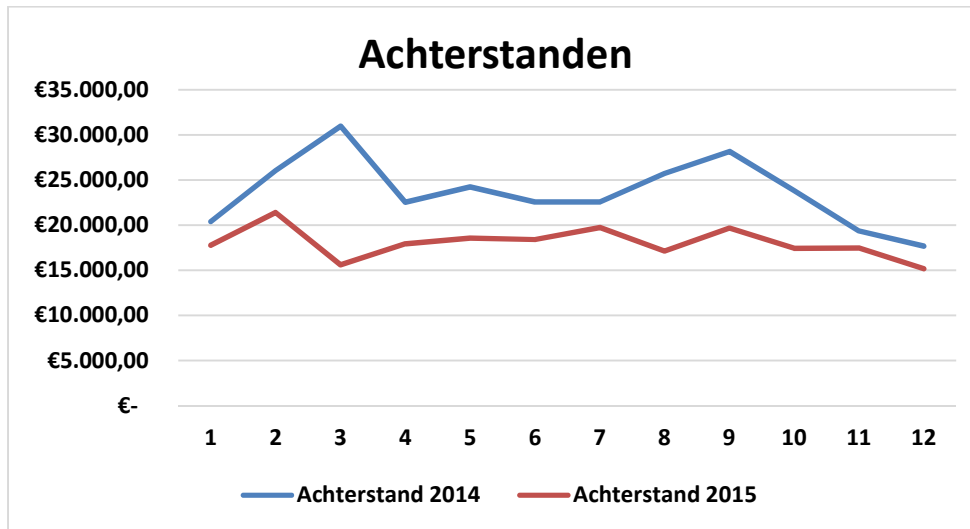
In 66% van de mutaties konden we de woning aansluitend verhuren. Dit percentage is ten opzichte van 2014 opnieuw met 6% gestegen. De gemiddelde leegstand in 2015 bedroeg 21 dagen. Als we de bijzondere mutaties Stadshagen 252, 253, Wethouder Bloemenstraat 13 en de leegstand door verkoop niet meerekenen is de gemiddelde leegstand 7,1 dagen. (in 2014, ook zonder de verkoop 7,2 dagen).

Huurtoeslag

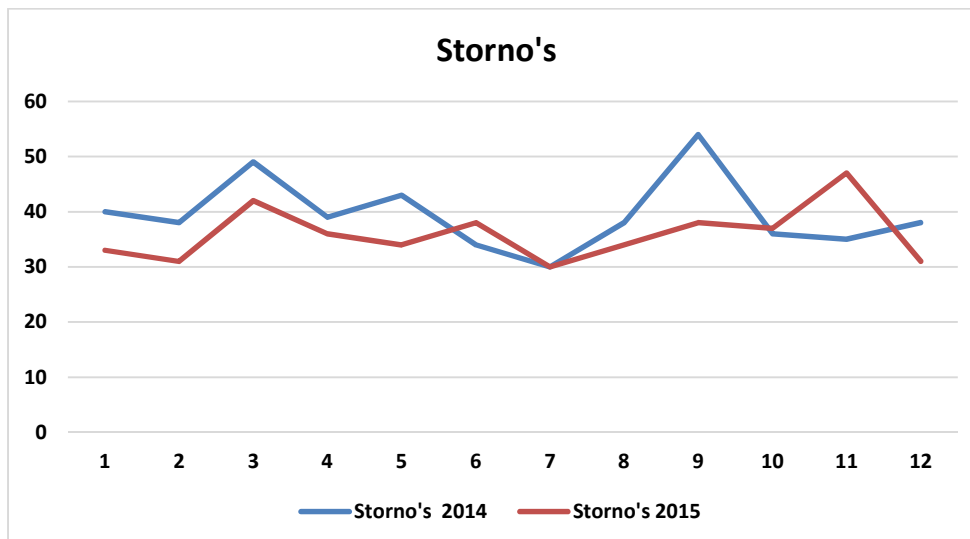
Ultimo 2013 is de huurmatiging voor de huurtoeslag afgeschaft. Het aantal huurtoeslagontvangers in het bestaande bezit is daardoor voor Wonen Delden niet meer in beeld.

Huurachterstand

De huurachterstanden in 2015 zijn gedaald ten opzichte van 2014: € 15.163. De huurachterstanden in 2014 lagen op een veel hoger peil. Als we kijken naar de maandelijkse gemiddelden zien we een gemiddelde achterstand in 2015 van € 18.033 t.o.v. € 23.686 in 2014. Een daling van 24%! Na de stijging in 2013 en 2014 is nu weer het lage peil van 2012 bereikt. Uitgedrukt in een percentage van de ontvangen jaarhuur bedraagt de achterstand per 31 december 2015 0,34%. Om sneller te kunnen anticiperen op achterstanden worden vanaf 2014 ook de storno's gemonitord. Als een machtiging voor een incasso niet uitgevoerd kan worden wegens onvoldoende saldo, dan heeft dit een storno als gevolg. In onderstaande grafieken worden achterstanden en storno's in beeld gebracht. Gemiddeld bedroeg het aantal storno's in 2015 35,9 (in 2014 nog 39,5).



Grafiek 10: Huurachterstanden 2014 en 2015



Grafiek 11: Storno's in 2014 en 2015

De voorstand bedroeg ultimo 2015 totaal € 21.635. Dit wordt veroorzaakt door vooruitbetaalde huur. Er is nog een vordering van € 1.478 op vertrokken huurders.

Drie huurders hadden een achterstand van meer dan 3 maanden. In 1 huishouden betrof de achterstand 2 maanden, in 15 gevallen was de achterstand een maand.

In 6 gevallen werd incasso uitbesteed aan de deurwaarder; evenveel als in 2014.

In 2015 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 bewoners met een huurachterstand tijdig op de mogelijkheden van de Stadsbank wordt gewezen. Door deze samenwerking zijn hoge incassokosten en uitzettingen te voorkomen. Het beleid van Wonen Delden is er op gericht om bewoners vroegtijdig te waarschuwen en snel actie te ondernemen om grotere achterstanden te voorkomen.

Tabel 7: Aantal toewijzingen in het verslagjaar 2015

Gehuisveste doelgroepen	Huurgrenzen		
	onder of gelijk aan kwaliteitskortingsgrens <= € 403,06	boven kwaliteitskortingsgrens, onder of gelijk aan laagste aftoppingsgrens € 403,06- € 576,87 resp. € 403,06-€ 618,24 voor 2+ huishoudens	boven laagste aftoppingsgrens > € 576,87 resp. >€ 618,24 voor 2+ huishoudens
1. Eenpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 21.950	5	6	1
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 21.950	1	8	2
65 jaar en ouder, inkomen <= € 21.950		3	1
65 jaar en ouder, inkomen > € 21.950			
2. Tweepersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 29.800		7	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 29.800			1
65 jaar en ouder, inkomen <= € 29.825		1	
65 jaar en ouder, inkomen > € 29.825		1	
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen <= € 29.800		6	3
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 29.800			
65 jaar en ouder, inkomen <= € 29.825			
65 jaar en ouder, inkomen > € 29.825			
totaal aantal toewijzingen	6	32	8

grenzen/periode	periode 1-1-2015 t/m 31-12-2015
kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06
laagste aftoppingsgrens	€ 576,87
hoogste aftoppingsgrens	€ 618,24
huurtoeslaggrens	€ 710,68

Bijzonderheden toewijzingen:

Er is geen sociale huurwoning verhuurd aan een huishouden met een inkomen boven de € 34.678.

Eén woning stond leeg per 31-12-2015, verhuurd per 15-1-2016.

Eén woning is verhuurd in de vrije sector.

Te samen met bovenstaande 46 toewijzingen komt het totaal aantal op 47 mutaties.

3. LEEFBAARHEID

Inleiding

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

Al vanaf de oprichting in 1918 bekommert Wonen Delden zich om de huisvesting van de inwoners van Stad Delden die daarin niet zonder meer zelf kunnen voorzien. Oftewel, ze voorziet in *kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor (financieel) kwetsbare groepen*. De aard van die groepen wijzigt echter. De lokale politiek en diverse maatschappelijke organisaties erkennen dat er weer een (groeiend) deel van de bevolking is dat economisch, financieel en sociaal erg kwetsbaar is. De toename van die doelgroepen houdt verband met verschillende (grotendeels structurele) maatschappelijke trends: werkloosheid of tijdelijke arbeidscontracten, economische onzekerheid, vergrijzing en extramuralisering van diverse zorgvormen en de recente vluchtelingenstroom. Het zijn doelgroepen die doorgaans forse hulpvragen hebben op zorg- en/of sociaal terrein, en dat zal alleen maar toenemen. Wat opvalt, is dat het overgrote deel van deze groepen in corporatiewoningen woont. Of daar naar op zoek is. Hierdoor groeit het maatschappelijk besef dat de huisvesting van deze kwetsbare groepen om specifieke aandacht vraagt: aandacht in termen van betaalbare huren, leefbaarheid in het fysieke en sociale domein en een veilig thuis. De woningcorporaties zijn de belangrijkste en waarschijnlijk enige pijler bij het bieden van acceptabele huisvesting aan deze groepen (goed, doelmatig en aantrekkelijk geprijsd). Dit wordt door onze maatschappelijke partners in toenemende mate erkent.

Adequate sociale signalering

De woningcorporatie heeft tientallen jaren een informele ondersteunende rol ingenomen in het sociale domein richting collectieve én individuele bewoners. Zij richtte zich niet alleen op de fysieke woning maar ook op de mens in die woning. De toegenomen individualisering en de politieke keuzes (nieuwe regelgeving) maakt dat corporaties steeds minder mogen interveniëren in het sociale domein. Door de economische crisis hebben we met het inleveren op die ondersteunende rol in het sociale domein het kind met het badwater weggegooid. Want terwijl we het er over eens zijn dat we juist een toename zien van groepen die (noodgedwongen) zelfstandig wonen maar wel forse hulpvragen hebben op zorg- en/of sociaal terrein, blijft die sociale taak steeds vaker liggen. Er is geen andere partij die dat breed oppakt. Integendeel: elke maatschappelijke organisatie lijkt steeds strikter te kijken naar de eigen taken, definieert die vrij smal (wegens tijd- en geldgebrek, maar ook wegens toenemende marktwerking en regeldruk en angst om iets verkeerd te doen).

De corporatie als verbindende partij

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

Formeel kunnen we stellen dat coördineren en signaleren formeel een gemeentetaak is (WMO). Kijken we echter in de praktijk naar slagingskansen en naar 'zicht op de doelgroepen', dan moeten we constateren dat de corporatie veel betere papieren heeft. En feitelijk is zo'n werkwijze niets nieuws onder de zon. We doen dit als Wonen Delden al jaren. Het is tijd om deze belangrijke maatschappelijke taak expliciet te maken. We vinden hierin in elk geval veel partijen aan onze zijde. In de amendementen op de nieuwe Woningwet zien we dat zowel leefbaarheid als woonmaatschappelijk werk 'achter de voordeur' weer deels corporatietaken zijn geworden, die in de oorspronkelijke versie niet meer waren opgenomen.

Korte lijnen, menselijke maat

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

Leefbaarheid

Leefbaarheid als kerntaak van corporaties

In de toelichting bij de Woningwet 2015 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 deel terrein 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.

Wonen Delden heeft in de afgelopen jaren de taakopvatting zoals die hierboven omschreven is ook als zodanig uitgevoerd.

Die taakopvatting bestond uit de volgende opsomming van activiteiten die we onder de noemer van leefbaarheid uitvoeren:

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

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

Overlast

Wanneer huurders onder elkaar problemen hebben of overlast van elkaar ervaren, is Wonen Delden bereid een helpende hand te bieden. Als bewoners de kwestie onderling niet naar tevredenheid oplossen, gaan we zelf over tot actie. Op dit terrein werken we nauw samen met politie, gemeente Hof van Twente en maatschappelijk werk. In 2015 zijn 9 klachten in behandeling genomen die betrekking hebben op overlast. Met alle bewoners en melders zijn gesprekken gevoerd. In 8 gevallen is de overlastsituatie opgelost.

Buurtbemiddeling

In de Hof van Twente is in 2012 het project buurtbemiddeling gestart. Het doel van het initiatief is om inwoners die onderling problemen hebben, weer met elkaar te laten praten. De 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 2015 zijn in Stad Delden 3 verzoeken om buurtbemiddeling gedaan waarvan er uiteindelijk 1 is behandeld door de bemiddelaars. Wonen Delden draagt een bedrag van € 2.800 per jaar bij. In 2015 is besloten dat het project een jaar wordt voortgezet, waarbij de opdracht is meegegeven om meer gemeenten te interesseren. Daardoor kunnen de hoge backofficekosten worden verdeeld over meer deelnemers.

Leefbaarheidsprojecten

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 bestuursfunctie 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 of kennis 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 in 2015 een financiële bijdrage van €2.500 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. Bij mutaties zorgen we standaard voor het laten vervangen van de cilinders in de sloten. Ultimo 2015 zijn alle woningen van Wonen Delden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk op niveau van het Politiekeurmerk, met uitzondering van 104 woningen waar de komende jaren nieuwe kozijnen worden geplaatst.

Vitaal-Wonen-concept

‘Mensen zo lang als mogelijk de kans bieden om zelfstandig, veilig en aangenaam te blijven wonen in hun eigen woonomgeving’. Dat is het motto dat wij hebben gehanteerd bij het tot stand komen van het woonconcept ‘Vitaal Wonen’ in de Stadshagen. In samenwerking met Stichting Welzijn Ouderen, Unie van Vrijwilligers Delden, de JP van den Bent-stichting en Carintreggeland 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 verzorgd 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 maaltijd tegen aantrekkelijke prijzen aangeboden. De beheerder/gastheer initieert activiteiten in de Stadshagen zoals bridgen, studieclub, leesclub, fietsclub, kerstmarkt, koersbal, ouderengym, muzikale wandeling, scootmobiel-cursus, excursie, zomercafé, enz. De meeste activiteiten worden goed bezocht en staan open voor alle inwoners van Delden en omgeving.

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. Eind 2015 is de exploitatie van het restaurant In de Hagen overgedragen aan Carintreggeland. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin de afspraken tussen Carintreggeland, JP van den Bent en Wonen Delden zijn vastgelegd.

Budget voor leefbaarheid

In 2015 is een bedrag van € 10.664 aan leefbaarheid besteed:

- Bijdrage aan de gemeente voor Buurtbemiddeling
- Bijdrage aan de Rolstoelvierdaagse
- Bijdrage aan bewonerscommissie Stadshagen
- Bijdragen aan activiteiten in kader van 95 jarig jubileum Wonen Delden (1945-Huis)

In de Oordeelsbrief 2015 van 27 november 2015 van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, waaronder de Autoriteit woningcorporaties per 1 juli 2015 valt, heeft de inspecteur namens de Minister van Wonen en Rijksdienst laten weten dat corporaties enkel nog mogen bijdragen aan leefbaarheid in de vorm van:

- woonmaatschappelijk werk;
- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden van de corporaties;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen voor een schone woonomgeving;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen ter voorkoming van overlast;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van de veiligheid.

Dat betekent dat sponsoring niet langer is toegestaan. Dat betekent ondermeer dat Wonen Delden de bijdrage t.b.v. Rolstoelvierdaagse niet meer mag verstrekken. De overeenkomst m.b.t. de Rolstoelvierdaagse liep in 2015 af en is niet verlengd.



Foto: Impressie 1945-Huis

4 HUURDERSPARTICIPATIE

Huurdersvereniging Delden

Overleg

In 2015 heeft maandelijks regulier overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder van Wonen Delden en het bestuur van de Huurdersvereniging Delden. Daarbij zijn huurdersparticipatie, huurbeleid, grootonderhoud, bestuurlijke structuur van de Huurdersvereniging, nieuwsbrief, jaarvergadering en het Bod op de Woonvisie aan de orde geweest. Op 13 april 2015 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 aan de hand van het ondernemingsplan nader toegelicht. Alle huurders hebben de samenvatting van het ondernemingsplan thuis ontvangen.

Samenwerkingsovereenkomst

De Huurdersvereniging dient jaarlijks een begroting in bij Wonen Delden. In 2015 is besloten in het kader van de huurdersparticipatie de huurdersvereniging te ondersteunen bij het opzetten van een eigen website. Door middel van een website kan het bestuur van de Huurdersvereniging rechtstreeks en 24/7 informatie verstrekken aan de huurders maar ook meningen peilen over onderwerpen die de Huurdersvereniging van belang acht.

Huurderstevredenheidsenquête

De afgelopen twee jaren is de landelijke Aedes huurderstevredenheidsenquête onder de huurders van Wonen Delden uitgezet. Deze enquête wordt in de benchmark van Aedes gebruikt om landelijk de vergelijking te maken tussen de corporaties. Het resultaat van de huurderstevredenheidsenquête is in 2015 weer gestegen naar 7,8. Samen met de score op bedrijfslasten leverde dat een AA-score op. Maar slechts 22 andere corporaties in Nederland hebben een dergelijke hoge score behaald.

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.

Buurtparticipatie

In overleg met Wonen Delden heeft de Huurdersvereniging Delden een klankbordgroep uit bewoners geformeerd. Deze bewoners zijn de buurtcontactpersonen voor de Huurdersvereniging. Zij vormen de “oren en ogen” van de buurt. De groep bestaat uit 8 huurders. Uit elke buurt participeert een contactpersoon. De Huurdersvereniging heeft advies gevraagd aan de buurtcontactpersonen naar aanleiding van het huurbeleid 2015 en de bestuursstructuur van de vereniging. De Huurdersvereniging heeft daarna, namens de contactpersonen, aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de huren.

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:

- Huurverhoging per 1 juli 2015
- Nieuwsbrieven over diverse zaken in april 2015
- Jaarkalender 2016 is af te halen op kantoor Wonen Delden

5 WONEN EN ZORG

Langer zelfstandig wonen

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

Door alle veranderingen in wet- en regelgeving en door de afbouw van verzorgingshuizen moeten mensen nu noodgedwongen langer zelfstandig blijven wonen. Dat wil nog niet zeggen dat deze mensen allemaal in hun eigen woningen kunnen blijven wonen. Ook al is de verhuisbereidheid onder ouderen laag, wanneer de woning niet langer geschikt is of de sociale binding uit de buurt wegvalt, kiezen ouderen er toch voor om te verhuizen. Door de oplevering van het project Peperkamp hebben we inmiddels meer dan 226 woningen geschikt voor mensen met een fysieke beperking. Dit zijn de appartementencomplexen Jan Lucaskamp, 't Ickert, Klokkenkamp, Stadshagen en Peperkamp. Daarnaast zijn nog 45 benedenwoningen die geschikt zijn. Dit is 29% van ons woningbestand. Meer dan 50% van onze huurders is inmiddels de leeftijd van 65 jaar gepasseerd. Een groot deel van onze oudere huurders woont nog in een gewone eengezinswoning. In dit deel van het woningbestand is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in voorzieningen. Naast vervangen van daken en kozijnen met bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

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

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

Scheiden van wonen en zorg

In 2014 en 2015 zijn gesprekken gevoerd met zorginstelling Carintreggeland met betrekking tot het extramuraliseren van het verzorgingshuis De Wieken. Dit 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 in de markt zetten. Dat betekent dat de toekomstige bewoners een zelfstandig huurcontract krijgen en moet Carintreggeland deze appartementen aanpassen om ze als zelfstandige woning te laten fungeren. Wonen Delden heeft contact gezocht met Carintreggeland om hen, indien gewenst, 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 uitgewerkt. Het bouwplan Peperkamp is niet specifiek voor jongeren met een beperking ontwikkeld. Het is ook geschikt voor andere doelgroepen zoals senioren. Om deze (grotere) appartementen ook voor deze doelgroep jongeren met een beperking betaalbaar te houden is de huurprijs begrensd op € 586 (prijspeil 2016). Deze doelgroep jongeren 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 zijn zodanig aangepast dat ze geschikt zijn om 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.

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 deelnemers aan het wijkserviceteam hebben ook 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 2015 zijn 25 casussen in het wijkserviceteam besproken. Op 31 december 2015 waren nog 15 situaties in behandeling. De casussen betreffen niet alleen huurders van Wonen Delden.

Niemand hoeft op straat te slapen

De corporaties in Twente en omgeving hebben de ambitie uitgesproken dat niemand op straat *hoeft* te slapen. Mensen worden niet zomaar dakloos; daaraan gaan vaak veel problemen vooraf. Voor het aanpakken van dakloosheid in Twente is een lange adem nodig. Het vereist een '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 hulpmiddelen zoals beugels en douchezitjes, die ze gratis aan belangstellenden beschikbaar stelt.

Nultredenwoningen

Per 31 december 2015 maken 174 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 133 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 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 met 2,7% van 48,3% in 2014 naar 50,0% in 2015. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook de overige financiële ratio's die het WSW vraagt. Dat betreft de renteverdien capaciteit (ICR), de aflossingsverdien capaciteit (DSCR), en de Loan to value (LTV). Deze worden verderop in dit hoofdstuk onder de vooruitblik 2016 nader toegelicht.

Ultimo 2015 bedraagt het eigen vermogen € 20.152.000 (€ 27.643 per woning). Ultimo 2014 bedroeg het eigen vermogen € 19.012.000 (€ 26.009 per woning).

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/herstructurering

De onrendabele investeringen van het nieuwbouwproject "Peperkamp" zijn in 2015 nader geraamd aan de hand van de prognose en uitgangspunten bedrijfswaarde ultimo 2015. De nadere raming 2015 komt uit op € 2.716.000 t.o.v. de eerder geraamde basis van de begrote investering € 4.716.000, waarvoor in het boekjaar 2013 een voorziening werd gevormd. In 2014 was al reeds een deel ad. € 1.645.000 ten gunste van het resultaat vrijgevallen. Het verschil ad. € 356.000 is in 2015 ten gunste van het resultaat verantwoord.

Jaarresultaat

Over 2015 is een batig resultaat behaald van € 1.183.000 tegen een batig resultaat van € 1.665.000 over 2014. In de begroting 2015 werd een batig saldo geraamd van € 999.000.

Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

Tabel 8: Het resultaat voor belastingen (x € 1.000):

	Realisatie 2015	Begroting 2015	Realisatie 2014
1. Bedrijfsopbrengsten(excl. verkoopresultaat)	4.861	4.974	4.776
2. Bedrijfslasten	3.455	3.609	3.646
3. Subtotaal	1.406	1.365	1.130
4. Saldo rentelasten en –baten	678	662	654
5. Resultaat excl. bijzondere posten	728	703	476
6. Bij: Opbrengst verkopen	63	300	582
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA	1.157	0	-781
8. Resultaat(voor belasting)	1.948	1.003	1.839
9. Vennootschapsbelasting	765	4	174
10.Resultaat na belasting	<u>1.183</u>	<u>999</u>	<u>1.665</u>

Toelichting jaarresultaat.

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

Ad 5: Resultaat exclusief bijzondere posten:

Over 2015 bedraagt het resultaat exclusief bijzondere posten € 728.000 positief. Er was een batig resultaat begroot van € 703.000. Dat betekent een voordelig verschil van € 25.000. Een nadere analyse van dit verschil geven we weer in tabel 9:

Tabel 9: Resultaat exclusief bijzondere posten

	realisatie	begroting	
	2015	2015	verschil
Batig:			
Lagere kosten onderhoud	826	933	107
Lagere verhuurders- en saneringsheffing	448	460	12
Lagere overige bedrijfslasten	593	617	23
Lagere personeelslasten	287	295	8
Saldo servicekosten min vergoedingen	14	4	<u>10</u>
Totaal batig			160
 Nadelig:			
Saldo rentelasten en –baten	678	662	16
Lagere huuropbrengsten	4.709	4.722	13
Hogere afschrijvingen	1.175	1.070	105
verige opbrengsten	15	14	<u>1</u>
Totaal nadelig			135
 Beter resultaat exclusief bijzondere posten			<u>25</u>

De toename van de afschrijvingen wordt veroorzaakt door de investeringen in 2014 en 2015. De lagere realisatie van de onderhoudskosten wordt veroorzaakt door gunstige inkoopresultaten en niet uitgevoerd onderhoud aan badkamers, toiletten en aanrechten. De bewoners hadden hiervoor geen interesse.

Ad 6. Opbrengst verkopen

In 2015 zijn 2 woningen verkocht met een gerealiseerde boekwinst van € 63.000. In de begroting 2015 is rekening gehouden met de verkoop van 3 huurwoningen met een gemiddeld boekwinst van € 100.000 per woning. De relatief lage gerealiseerde boekwinst over 2015 wordt veroorzaakt door de verkoop van een woning welke in 2009 is opgeleverd en waar derhalve nog niet veel op is afgeschreven.

Ad 7. Overige waardeveranderingen

De afboekingen in verband met onrendabele investeringen zijn als volgt:

a. Terugneming waardevermindering Peperkamp	€ - 356.000
b. Terugneming verlies verleden PMC2 (cpl 24 en 37)	€ -565.000
c. Terugneming verlies verleden PMC3 (cpl 38)	€ <u>-236.000</u>
Totaal	€ <u>-1.157.000</u>

Ad a: Terugneming waardevermindering Peperkamp

De onrendabele top voor het plan Peperkamp is in de jaarrekening 2014 berekend op € 3.072.000. Herberekening ultimo 2015 leidt tot een lagere onrendabele top van € 2.716.000. Het verschil ad € 356.000 is onder de post 'overige waardeveranderingen' ten gunste van het jaarresultaat 2015 verantwoord.

Ad b: Terugneming verlies verleden PMC 2 (cmplx 24 en 37) en PMC 4 (nz woningen)

In 2014 is op basis van de gehanteerde waarderingsgrondslag voor PMC 2 en PMC 4 afgewaardeerd tot een lagere bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed is ten opzichte van 2014 gestegen. Oorzaak hiervan zijn nieuwe parameters en het inrekenen van huurharmonisatie. De afwaarderingen uit 2014 zijn derhalve niet duurzaam en worden teruggenomen in 2015.

Ad c: Terugneming verlies verleden PMC 3 (cmplx 38)

In 2014 is op basis van de gehanteerde waarderingsgrondslag voor PMC 3 afgewaardeerd tot een lagere marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat van het commercieel vastgoed is ten opzichte van 2015 gestegen. De afwaarderingen uit 2014 zijn derhalve niet duurzaam en worden teruggenomen in 2015.

Financiering en beleggingen

Financieringspositie

De ontwikkeling van de financieringspositie ultimo 2015 ten opzichte van 2014 is als volgt (x € 1.000):

	31-12-2015	31-12-2014
<u>Financieringsbehoefte op lange termijn</u>		
Materiële vaste activa	25.406	24.253
Vastgoedbeleggingen	5.994	6.543
Financiële vaste activa	<u>1.230</u>	<u>1.244</u>
Totale vaste activa	32.630	32.040
<u>Financieringsmiddelen op lange termijn</u>		
Langlopende schulden	16.762	16.839
Saldo eigen vermogen, egalisatierekening en voorzieningen	<u>21.168</u>	<u>21.603</u>
Totale financieringsmiddelen	37.930	38.442
Financieringsoverschot	<u>5.300</u>	<u>6.402</u>

Rente langlopende schulden

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt voor 2015: 4,20%

Meerjarenperspectief 2016 -2020

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van de meerjarenbegroting 2016 tot en met 2020.

Voor de meerjarenbegroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging:	
- 2016	0,75%
- 2017	0,75%
- 2018	1,00%
- 2019	2,00%
- 2020 e.v.	2,00%
- huurderving	0,50%
- disconteringsrentepercentage	5,00%
- de kosten van onderhoud zijn gebaseerd op de (meerjaren) onderhoudsbegroting waarbij rekening wordt gehouden met een jaarlijkse kostenstijging van	2,50%
- de financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhoudsplannen;	
- vennootschapsbelasting.	

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

Tabel 10: Prognose resultaat (x € 1.000)						
	Realisatie 2015	Boekjaar 2016	Boekjaar 2017	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
Bedrijfsopbrengsten	4.924	5.368	5.759	5.843	5.984	6.054
Bedrijfslasten	2.298	4.454	4.269	4.313	4.185	4.678
Bedrijfsresultaat	2.626	914	1.490	1.530	1.799	1.376
Financieringsresultaat	678	636	589	523	470	329
Intern bedrijfsresultaat	1.948	278	901	1.007	1.329	1.047
Belastingen	-765	-461	-461	-471	-524	-498
Jaarresultaat	1.183	-183	440	536	805	549

Toelichting op de prognose balansposten:

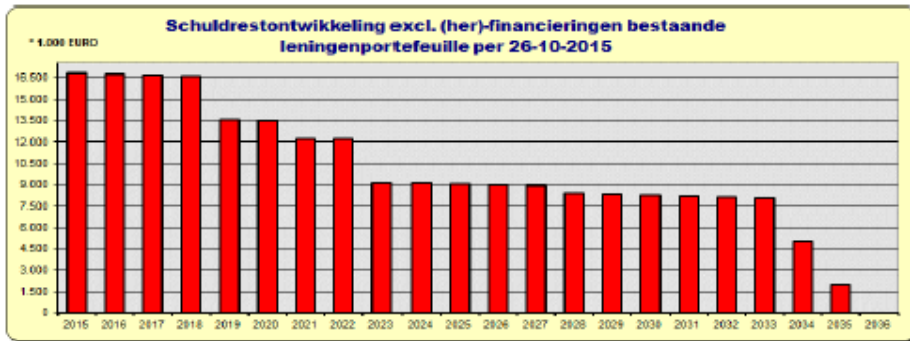
De geprognostiseerde cijfers zijn gebaseerd op de vastgestelde begroting 2016.

Tabel 11: Prognose balansposten (x € 1.000)						
	Realisatie 2015	Boekjaar 2016	Boekjaar 2017	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
Materiele vaste activa	32.193	33.116	32.389	31.524	30.697	29.709
Financiële vaste activa	808	540	529	517	506	495
Eigen vermogen	20.178	19.305	19.745	20.280	21.084	21.633
Voorzieningen	1.359	1.281	1.338	1.402	1.470	1.501
Schulden op lange termijn (incl. aflossing boekjaar)	16.839	16.762	16.683	16.603	13.520	13.436
Vlottende activa - schulden (werkkapitaal)	5.375	3.692	4.848	6.244	4.871	6.366

Financierings- en renterisicomanagement

In 2015 was er geen sprake van leningen met een verplichte renteconversie of contractuele eindaflossing. Per 7 oktober 2015 is de spread van een basisrentelening ad. € 3,0 miljoen van de NWB voor een nieuwe periode van 2 jaar vastgelegd op een niveau van 0,18%.

In onderstaande grafiek wordt het verloop van het schuldrestant van de bestaande leningenportefeuille weergegeven:



Grafiek 10: Renterisico's bestaande leningenportefeuille 2016 - 2036.

Borgingsplafond WSW

Eind 2013 stelde WSW een nieuw risicobeoordelingsmodel vast. Onderdeel van het nieuwe risicobeoordelingsmodel van WSW is de introductie van het borgingsplafond voor een deelnemer. Het borgingsplafond komt in de plaats van het faciliteringsvolume en is het maximale bedrag aan een door WSW geborgde lening dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben.

Op 24 juni 2015 heeft het WSW het borgingsplafond voor de jaren 2015 - 2017 vastgesteld. De WSW geborgde leningenportefeuille per 31 december 2015 bedraagt € 16,8 miljoen. Het vastgestelde borgingsplafond ultimo 2015 bedraagt € 12,9 miljoen. Dit betekent dat ultimo 2015 de volledige leningenportefeuille is geborgd door het WSW. De feitelijke financieringsbehoefte 2015 is door de aanwezige liquide middelen nihil, het WSW zal het nieuwe borgingsplafond voor de komende drie jaar uiterlijk op 30 juni 2016 vaststellen.

Het WSW hanteert een raamwerk van financiële ratio's. WSW bepaalt voor deze vijf financiële ratio's een sturende normstelling. De vijf financiële ratio's zijn:

- Interest Coverage Ratio (ICR)
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
- Loan To Value (LTV)
- Solvabiliteitsratio
- Dekkingsratio

Het WSW past de financiële ratio's toe bij de jaarlijkse integrale risicobeoordeling:

- bij de jaarlijkse integrale risicobeoordeling op basis van verantwoordingsinformatie (dVi) en prognose-informatie (dPi)
- bij de beoordeling van een individueel borgingsverzoek (zwarte toets als onderdeel van het borgingsproces)
- en bij verzoeken tot aanvullend borgingsvolume.

Vooruitblik 2016

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de nieuwe Woningwet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe zijn de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. De wet ging in op 1 juli 2015.

Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de nieuwe Woningwet ook van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de nieuwe Woningwet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij de samenstelling en financiering van het

niet-DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing plaats moet vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door Wonen Delden van bovenstaande nog moet plaatsvinden, is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Onderstaande ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer zonder bovengenoemde effecten. Deze zijn gebaseerd op de begroting 2016-2020. De ratio van Wonen Delden is afgezet tegen de ondergrens gehanteerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Begroting 2016	2016	2017	2018	2019	2020	Norm WSW
Interest dekkings ratio	2,5	2,4	2,2	2,5	2,5	1,4
Debt Service Coverage Ratio (WSW)	2,9	3,0	2,8	2,9	4,3	1
Loan to Value Bedrijfswaarde	47,7%	47,9%	48,4%	40,6%	41,7%	75%
Solvabiliteit	50,3%	50,5%	51,2%	56,3%	57,0%	20%

Tabel 12: Ratio's financiële ontwikkeling Wonen Delden

Interest dekkingsratio

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

Debt Service Coverage Ration (DSCR)

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

Loan to Value (Bedrijfswaarde)

Loan to value meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie (bedrijfswaarde). Het WSW hanteert een bovengrens van 75% (Bedrijfswaarde).

Solvabiliteit

De solvabiliteit is het eigen vermogen gedeeld door het totale vermogen en meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Het WSW hanteert een ondergrens van 20%.

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

III VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

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

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

Wonen Delden heeft geen direct met haar verbonden deelnemingen.

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

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 2015. Als toezichtskader hanteert de RvC:

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

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2015 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, zoals over governance en nieuwe wetgeving.
- Het bezoeken van cursussen en workshops van o.a. VTW en WoONTwente.
- Bijeenkomst met de gemeenteraadsleden, college van de gemeente georganiseerd door de corporaties in Hof van Twente over de nieuwe Woningwet.
- Bezoeken van websites en lezen van relevante vakliteratuur.

Bijeenkomsten RvC

In 2015 kwam de RvC 7 keer bijeen voor een reguliere vergadering. Verder heeft de RvC in wisselende samenstellingen enkele bijeenkomsten gehouden. 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. 2014 plaatsgevonden en is de controleaanpak, zoals opgenomen in het auditplan 2015 voorbesproken. In WoON Twente-verband zijn er netwerkbijeenkomsten bezocht. Ten slotte hebben RvC-leden regelmatig informeel bestuur, medewerkers van Wonen Delden en bestuur van de huurdersvereniging gesproken.

Geen van de leden van de RvC is in 2015 frequent afwezig geweest bij de vergaderingen.

Besluiten

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

1. Benoeming van de heer J.H.B. Averdijk tot lid van de Raad van Commissarissen.
2. Goedkeuring op de aankoop 1.181 m2 grond van de gemeente Hof van Twente t.b.v. bouwplan de Peperkamp onder voorbehoud dat er geen belemmerende grondverontreinigingen aanwezig zijn.
3. Goedkeuring investeringsstatuut met de kanttekening dat als de novelle beschikbaar is, het investeringsstatuut herijkt wordt op 'aankoop onroerende zaken'.
4. Goedkeuring investeringsvoorstel project Peperkamp.
5. Goedkeuring op de uitwerking van de business case rondom samenwerking Carint en J.P. van der Bent.
6. Benoeming mevrouw E. Prent tot vice voorzitter.
7. Goedkeuring jaarrekening 2014 na kennisneming van het verslag van de controlerend accountant.
8. Dechargeverlening aan het bestuur m.b.t. de jaarrekening 2014 en het gevoerde beleid over 2014.
9. Goedkeuring treasury-statuut.
10. Goedkeuring beleidsnotitie Strategisch voorraadbeheer, met de gemaakte kanttekeningen.
11. Herbenoeming mevrouw E. Prent onder voorbehoud uitkomsten Fit en Proper test.
12. Goedkeuring Begroting 2016 en meerjarenbegroting 2016-2021.
13. Instemming met het bestuursbesluit tot aanpassing van de begroting 2015 waarbij het huurbeleid een fundamentele wijziging ondergaat.
14. Goedkeuring van maatregelen ter waarborging van het behoud van de onafhankelijkheid/ onpartijdigheid van de directeur-bestuurder bij de verkoop van een woning aan een familielid.
15. Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst Viverion – Wonen Delden.
16. Herbenoeming H. Zwiers onder voorbehoud uitkomsten Fit en Proper test.

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 2015 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

Governance

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governancestructuur essentieel is, zeker voor een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie. Als maatschappelijke organisatie is Wonen Delden zich bewust van haar verantwoordelijkheden. Wonen Delden onderschrijft de uitgangspunten in de Governancecode Woningcorporaties. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode in 2015 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.

- Er is gekozen voor een gelijktijdige actualisatie van de statuten, reglement en integriteitscode naar aanleiding van de wijzigingen van de Woningwet per 1 juli 2015 met de intentie dit in 2016 intern af te ronden.

Zelfevaluatie

In 2015 heeft de RvC besloten in tegenstelling tot voorgaande jaren geen zelfevaluatie te houden. De RvC heeft om agenda-technische reden als alternatief er voor gekozen om begin 2016 in een breder verband een themabijeenkomst te organiseren. Onder externe begeleiding zal het functioneren van Wonen Delden worden besproken en met diverse stakeholders zal de toekomst van Wonen Delden worden verkend.

Integriteitsbeleid

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

Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder leeftijd, beroep, nevenfuncties, deskundigheid, benoemingsjaar en rooster van aftreden per 31 december 2015.

Naam Functie	Herman Zwiers voorzitter	Ellen Prent vice-voorzitter	Wiendelt de Lange lid	Erik Averdijk lid	vacature
Geboortedatum	30 maart 1970	8 februari 1969	26 maart 1947	14 dec. 1968	
Beroep	manager/ adviseur Kleissen	wethouder gemeente Haaksbergen	zelfstandig accountant in business	advocaat Damsté	
Deskundigheid	bouw en vastgoed	zorg en sociaal maatschappelijk	financiën bedrijfsvoering, governance	juridische zaken en governance	
Jaar benoeming	2012	2013	2013	2015	
Herbenoeming	2016	2015	2017	2019	
Aftredend	2020	2019	2021	2023	
Nevenfuncties	geen	voorzitter muziekschool Hengelo		Voorzitter stichting Ekiko	
PE- punten 2015	26		9	7	

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 2015 bestond de RvC uit 4 leden. De vacature is nog niet ingevuld in afwachting van de wijziging van de statuten. Op dit moment is de deskundigheid die gevraagd wordt in het reglement ruim voldoende geborgd.

Mevrouw Ellen Prent en de heer Erik Averdijk bekleedden in 2015 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 2015 is de procedure gestart voor herbenoeming van de heer Herman Zwiers en mevrouw Ellen Prent. Beide procedures zijn begin 2016 afgerond met een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties.

Hiermee zijn beide herbenoemingen onherroepelijk geworden.

Bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van goed bestuur. In 2015 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 in de RvC besproken. Vervolgens heeft de werkgroep een functionerings- en beoordelingsgesprek gehouden met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn het functioneren en de resultaten over de gestelde doelen voor 2015 aan de orde gesteld. Tevens zijn er nieuwe doelstellingen voor 2016 vastgesteld. De RvC heeft vastgesteld dat de prestaties van het Wonen Delden onder het bestuur van de heer Manrho zeer goed zijn. Naast het vaste 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, waarop een bijtelling van € 5.867 van toepassing was. De pensioenregeling en overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten. De remuneratiewerkgroep heeft haar bevindingen en adviezen omtrent genoemde zaken schriftelijk vastgelegd en gerapporteerd aan de RvC. De directeur-bestuurder heeft in 2015 42 PE punten behaald.

De beloning zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is hoger dan de nieuwe staffel uit de Wet Normering Topinkomens (WNT). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals die in de WNT is beschreven.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC houdt rekening met in de maatschappij levende opvattingen m.b.t. honorering van RvC-leden bij een maatschappelijke organisatie van de omvang als Wonen Delden. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bruto-vergoeding bedraagt voor leden van de RvC € 3.750 per jaar. De onkostenvergoeding bedraagt € 250 per jaar. De voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 4.750 per jaar en € 250 onkostenvergoeding. Het totale budget voor de RvC in 2015 bedroeg € 45.000. De totale lasten inclusief onkosten, zoals cursuskosten bedroegen € 32.802

Tot slot

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de bestuurder van Wonen Delden voor hun inzet. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de bereikte resultaten in 2015.

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

Herman Zwiers
voorzitter

KENGETALLEN	2015	2014	2013	2012	2011	2010
<u>Gegevens woningbezit</u>						
Aantal verhuureenheden in exploitatie :						
- Voor-oorlogse woningen	15	15	15	15	15	15
- Na-oorlogse woningen	714	716	720	731	743	745
	729	731	735	746	758	760
- BOG/MOG	5	6	6	4	3	3
- Garages	44	43	43	43	43	43
	778	780	784	793	804	806
Mutaties woningbezit:						
- Woningen in aanbouw	52	0	0	0	0	0
- Aantal opgeleverd	0	1	0	0	0	0
- Aantal aangekocht	0	0	0	0	0	0
- Aantal verkocht	2	5	3	2	2	6
- Aantal gesloopt/uit exploitatie	0	0	8	10	0	0
- Aantal opgesplitst	0	0	0	0	0	0
Grondslag onroerende zaakbelasting (x € 1.000)	107.247	109.110	114.930	122.101	129.505	128.485
<u>Het verhuren van woningen</u>						
- Mutatiegraad	6,4	5,4	7,1	7,5	8,7	8,4
- Aantal reacties op aanbod	12	7	7,1	7,9	12,9	8,1
- Huurachterstand in een percentage van de jaarhuur	0,38	0,36	0,35	0,35	0,25	0,22
- Huurderving in een percentage van de jaarhuur	0,51	0,84	0,77	0,96	0,82	0,30
- Gemiddelde nettohuurprijs per maand	525	524	501	474	452	443
- Gemiddelde punten WWS	173	163	160	156	149	149
<u>Aantal woningen naar huurprijsklasse</u>						
- Laag (< € 403,06)	103	84	89	109	152	145
- Betaalbaar (> € 403,06 < € 618,24)	505	505	516	526	533	536
- Duur tot huurtoeslaggrens (> € 618,24 < € 710,69)	87	106	93	77	40	47
- Duur boven huurtoeslaggrens (> € 710,69)	34	35	37	34	33	32
<u>Kwaliteit</u>						
- Aantal reparatieverzoeken per vhe	0,72	0,71	1,00	0,89	1,17	1,06
- Aantal gevallen mutatieonderhoud per vhe	0,06	0,05	0,07	0,06	0,08	0,07
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	582	424	351	600	638	512
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	551	895	1.007	415	570	215
- Kosten totaal onderhoud per vhe	1.133	1.319	1.358	1.015	1.208	727

KENGETALLEN	2015	2014	2013	2012	2011	2010
<u>Financiële continuïteit</u>						
- Solvabiliteit	50,6	48,3	43,7	54,2	51,5	46,3
- Liquiditeit	4,3	7,9	4,9	6,6	6,2	2,9
- Rentabiliteit eigen vermogen	5,86	8,77	-18,24	9,07	8,00	25,35
- Rentabiliteit vreemd vermogen	4,77	6,04	4,2	4,27	4,34	4,43
- Rentabiliteit totaal vermogen	4,8	6,0	-8,0	6,5	-1,1	14,0
<u>Balans en W&V rekening per woning (x € 1,-)</u>						
- Eigen vermogen (incl egalisatierekening)	27.679	26.008	23.602	28.446	25.677	23.576
- Voorzieningen	1.864	3.543	5.513	0	0	0
Totaal	29.543	29.551	29.115	28.446	25.677	23.576
- Totaal opbrengsten	6.754	7.330	6.691	6.379	6.411	7.106
- Kapitaalslasten (afschrijving)	-1.612	-1.551	-1.501	-1.377	-1.298	-1.261
- Waardeverandering materiele vaste activa	1.587	1.069	-6.619	236	-133	3.643
- Overige bedrijfslasten	-3.128	-3.436	-3.075	-2.451	-2.717	-2.126
- Renteresultaat	-930	-894	-830	-873	-916	-1.009
- Belastingen	-1.049	-238	0	449	703	389
- Jaarresultaat	1.622	2.278	-5.261	2.363	2.050	5.963
(+/- is baten; -/- is lasten)						
<u>Personeel in dienst</u>						
- Aantal formatieplaatsen x 1.000 woningen	7,5	7,5	7,5	7,5	7,6	4,9

31-12-2015 (voor resultaatverdeling)
(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014	PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA			VERMOGEN LANG		
1. Materiële vaste activa			7. Eigen vermogen		
1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	23.734	24.174	7.1. Overige reserve	18.995	17.330
1.2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.178	0	7.2. Resultaat boekjaar	1.183	1.665
1.3 Onroerende en roerende zaken t/d v/d exploitatie	58	79			
Totaal vaste activa	25.970	24.253	Totaal eigen vermogen	20.178	18.995
2. Vastgoedbeleggingen			8. Egalisatierekening	0	17
2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie	6.223	6.543			
3. Financiële vaste activa			9. Voorzieningen		
3.1. Te vorderen BWS-subsidies	0	14	9.1. Latente belastingverplichting	1.359	1.016
3.2. Actieve belastinglatentie	808	1.230	9.2. Voorziening onrendabele investeringen	0	1.574
Totaal vaste activa	33.001	32.040	Totaal voorzieningen	1.359	2.590
VLOTTENDE ACTIVA			10. Langlopende schulden		
4. Voorraden	0	0	10.1. Leningen overheid	540	540
5. Vorderingen			10.2. Leningen kredietinstellingen	16.222	16.299
5.1. Huurdebiteuren	18	16	10.3. Waarborgsommen	0	0
5.2. Overlopende activa	20	66	Totaal langlopende schulden	16.762	16.839
Totaal vorderingen	38	82	Totaal vermogen lang	38.299	38.441
6. Liquide middelen	6.867	7.245	VLOTTENDE PASSIVA		
Totaal vlottende activa	6.906	7.326	11. Kortlopende schulden		
TOTAAL	39.907	39.366	11.1. Schulden aan kredietinstellingen	77	76
			11.2. Schulden aan leveranciers	799	153
			11.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	270	235
			11.4. Overlopende passiva	462	461
			Totaal kortlopende schulden	1.608	925
			TOTAAL	39.907	39.366

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

Bedragen x € 1.000

	Realisatie 2015	Begroting 2015	Realisatie 2014
Bedrijfsopbrengsten			
12. Huren	4.709	4.722	4.628
13. Vergoedingen	137	238	135
14. Verkopen onroerende goederen	63	300	582
15. Overige bedrijfsopbrengsten	15	14	13
Som der bedrijfsopbrengsten	4.924	5.274	5.358
Bedrijfslasten			
16. Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.175	1.070	1.134
17. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-1.157	0	-781
18. Lonen en salarissen	218	223	226
19. Sociale lasten	32	26	33
20. Pensioenlasten	40	46	43
21. Lasten onderhoud	826	933	964
22. Overige bedrijfslasten	1.041	1.077	1.111
23. Servicekosten	123	234	135
Som der bedrijfslasten	2.298	3.609	2.865
Bedrijfsresultaat	2.626	1.665	2.493
Financiële baten en lasten:			
24. Rentebaten	39	39	57
25. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	3	0	0
26. Rentelasten	720	701	711
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.948	1.003	1.839
27. Belastingen	765	4	174
Resultaat na belastingen	1.183	999	1.665

KASSTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)		
(x € 1.000)	2015	2014
Operationele activiteiten		
Huren	4.707	4.621
Vergoedingen	137	135
Overheidsontvangsten	0	3
Overige bedrijfsontvangsten	15	13
Renteontvangsten	39	136
Saldo ingaande kasstromen	4.897	4.908
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	357	380
Onderhoudsuitgaven (incl servicekosten)	879	1.031
Overige bedrijfsuitgaven	347	351
Belasting en verzekering	199	158
Renteuitgaven	720	714
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	450	538
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	11	38
Saldo uitgaande kasstromen	2.964	3.210
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.934	1.698
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	572	769
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	571	769
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.704	75
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	101	1.108
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	2.804	1.183
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.234	-414
Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
Aflossing leningen	-76	-76
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-76	-76
Mutatie liquide middelen	-376	1.208

Algemene toelichting

Algemene grondslagen

Algemeen

Wonen Delden is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Delden de feitelijke vestigingsplaats is Langestraat 61b te Delden. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie van woningen voor de sociale huursector. De stichting heeft specifieke toelating in de regio Twente en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Bij de opstelling van de jaarrekening wordt de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 ‘Toegelaten Instellingen volkshuisvesting’ toegepast.

Financiële instrumenten

In 2015 is het treasurystatuut geactualiseerd waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de directeur-bestuurder na goedkeuring door de Raad van Commissarissen. In het nieuwe treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten niet meer toegestaan.

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

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

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 Wonen Delden is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen van de leningenportefeuille van het laatst afgesloten boekjaar (conform de sectornorm van het WSW).

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Wonen Delden en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Wonen Delden heeft inmiddels op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, is het mogelijk kasgeld- en rekening courant faciliteiten aan te gaan.

Valutarisico

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

Vergelijkende cijfers

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers geherrubriceerd. Deze herclassificaties hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat over 2015.

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wonen Delden zich oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen inclusief de bijbehorende veronderstellingen en inschattingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Algemeen

Voor zover niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

1. Materiële vaste activa

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 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Wonen Delden kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, omdat 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 bijzondere waardevermindering 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 verwachte 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.

Voor de componenten van de stichtingskosten wordt 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 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 zijn gemaakt, op 15 jaar gesteld of zo lang als in de vastgoedsturing is vastgesteld.

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

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

Bedrijfswaarde

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

	<u>jaarrek. 2015</u>	<u>jaarrek. 2014</u>
- Trendmatige huurverhoging (incl. huurharmonisatie):		
- 2015		0,20%
- 2016	0,75%	0,70%
- 2017	0,75%	0,95%
- 2018	1,00%	1,20%
- 2019 e.v.	2,00%	2,00%
- Huurderving	0,50%	0,50%
- Jaarlijkse kostenstijging variabele lasten		
- 2015 t.m. 2018	2,50%	2,50%
- 2019 e.v.	2,50%	3,00%
- Jaarlijkse kostenstijging onderhoud		
- 2015 t.m. 2018	2,50%	2,50%
- 2019 e.v.	2,50%	3,00%
- Disconteringsvoet	5,00%	5,25%
- Verhuurderheffing (percentage van de WOZ-waarde)/ bedrag per woning		
- 2015		640,00
- 2016	0,49%	700,00
- 2017 e.v.	0,54%	765,00

- De restwaarde van de grond en de sloopkosten van de complexen zijn gebaseerd op reële schattingen.
- De verwachte opbrengstwaarde van de woningen die aangemerkt zijn voor verkoop worden alleen voor de eerstkomende vijf jaar op basis van de verwachte mutatiegraad ingerekend.
- Inrekening huurharmonisatie maximaal 5 jaar.
- Inrekening toerekenbare overige exploitatielasten.
- Geen inrekening planmatig onderhoud 10 jaar vóór einde levensduur.
- Groot onderhoud:

De uitgaven voor dak-en kozijnvervanging zijn volgens begroting in het jaar van de geplande uitgaven verwerkt.

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 4.

- 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)
- PMC 4: garages en het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed.

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.

Kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, directievoering en rente tijdens de bouw worden niet aan de stichtingskosten toegerekend. Afschrijving vindt plaats vanaf het moment dat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs (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 worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De actieve belastinglatentie is gevormd voor de waardeverschillen commercieel-fiscaal van de leningenportefeuille o/g, de toekomstige verkopen en compensabele verliezen.

De latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2015 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.

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. De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

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. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

8. Egalisatierekening

De egalisatierekening is ontstaan uit de, door de overheid, toegekende BWS-subsidies voor nieuwbouwprojecten. De egalisatierekening valt gedurende een vooraf vastgestelde periode vrij 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 wordt 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.

10. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

11. Kortlopende schulden

Deze verplichtingen met een looptijd korter dan één jaar worden tegen nominale waarde opgenomen.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd; verliezen zodra deze voorzienbaar zijn.

12. Huren

Deze post betreft de te ontvangen netto huuropbrengst verminderd met eventuele huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maxima. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Bij het aanbrengen van comfort verbeterende voorzieningen wordt een zodanige huurverhoging berekend dat sprake is van een kostendekkende exploitatie.

14. Verkopen onroerende goederen

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

15. Overige bedrijfsopbrengsten

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

16. Afschrijvingen

De afschrijvingen 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. Er zijn geen inhaalafschrijvingen gedaan.

17. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De onder overige waardeveranderingen materiële vaste activa verantwoorde onrendabele investeringen hebben betrekking op een afboeking dan wel een terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op de boekwaarde, de minimumwaarderingsgrondslag.

18 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

20. Pensioenen

Wonen Delden is aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De pensioenregeling van de SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt Wonen Delden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van deze premies, heeft Wonen Delden geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling. Wonen Delden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2015 volgens opgave van het fonds 109%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

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

21. 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 worden de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

22. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

23. Servicekosten.

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

24. Rentebaten

Deze baten bestaan uit de rente-opbrengsten van liquide middelen

26. Rentelasten

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

27. 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 niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Grondslag kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is 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**

	31-12-2015	31-12-2014
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie		
a. Woningen en woongebouwen	22.007	22.403
b. Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.727	1.770
subtotaal	23.734	24.174
1.2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.178	0
1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste v/d exploitatie	58	79
Totaal materiele vaste activa	25.970	24.253

1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie

a. Woningen en woongebouwen

Saldo per 1 januari :

- Aanschaffingswaarde	35.098	34.729
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	10.924	9.311

Boekwaarde per 1 januari

24.174 25.418

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings woningverbetering	43	556
- Desinvesterings (boekwaarde verkopen)	-35	-187
- Afschrijvingen	-1.013	-985
- Waardevermeerdering en/of -vermindering	565	-628

Saldo mutaties

-440 -1.244

Saldo per 31 december :

- Aanschaffingswaarde	35.106	35.098
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	11.372	10.924

Boekwaarde per 31 december

23.734 24.174

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 2015 berekend op € 39.377.920. De berekende bedrijfswaarde ultimo 2014 bedroeg € 32.015.000.

In de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met een verdere stijging van de verhuurderheffing en de mogelijke impact daarvan. De verwachting is dat het Rijk de verhuurderheffing de komende jaren verder gaat verhogen naar uiteindelijk € 2,5 miljard in 2019. Dit zal leiden tot andere percentages.

Verhuurderheffing (percentage van de WOZ-waarde):

- 2016	0,49%
- 2017	0,54%
- 2018	0,60%
- 2019 e.v.	0,75%

Rekening houdend met deze parameters bedraagt de bedrijfswaarde per 31 december 2015 € 36.539.000.

WOZ-waarde		2015	2014
De WOZ-waarde van de onder het sociaal vastgoed:			
woningen		98.964	100.267
garages		161	161
maatschappelijk vastgoed		773	797
		<u>99.898</u>	<u>101.225</u>

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

Er is geen sprake van een verzekerd bedrag maar er is een premie per woning vastgesteld. Voor de Stadshagen en De Jan Lucaskamp is in opdracht van de VvE Stadshagen een taxatie op basis van herbouwwaarde uitgevoerd. De getaxeerde waarde is sindsdien geïndexeerd.

1.2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	1.497	1.511
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	-3.071	-4.716
- Naar voorziening onrendabele top	1.574	3.205
Boekwaarde per 1 januari	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	3.396	-14
- Waardevermeerdering en/of -vermindering	356	1.645
- Mutatie voorziening onrendabele investerings	-1.574	0
Totaal	<u>2.178</u>	<u>1.631</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	4.893	1.497
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	-2.715	-3.071
- Naar voorziening onrendabele investering	0	1.574
Boekwaarde per 31 december	<u>2.178</u>	<u>0</u>

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

De investeringen van het project "Peperkamp" in 2015 bedragen totaal € 4.893.000. De geraamde onrendabele investeringen van het nieuwbouwproject "Peperkamp" zijn per ultimo 2015 berekend op € 2.715.000

Dit leidt in 2015 tot een terugneming bijzondere waardevermindering van € 356.000.

1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	427	427
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	348	327
Boekwaarde per 1 januari	<u>79</u>	<u>100</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Afschrijvingen	-21	-21
Saldo	<u>-21</u>	<u>-21</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	427	427
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	369	348
Boekwaarde per 31 december	<u>58</u>	<u>79</u>
De boekwaarde per 31 december is als volgt te specificeren :		
- Kantoorgebouw-verbouwingskosten	38	48
- Inventaris	20	31
Totaal	<u>58</u>	<u>79</u>

Afschrijvingsmethode en termijnen

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

2. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2015	31-12-2014
Woningen en woongebouwen		
Saldo per 1 januari :		
- Cumulatieve aanschaffingswaarde	7.372	6.749
- Cumulatieve afschrijvingen	593	465
- Cumulatieve waardevermindering	236	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>6.543</u>	<u>6.284</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings / overboeking van voorraden 1 app. Stadshagen	58	623
- Desinvesteringen (boekwaarde verkopen)	-472	0
- Afschrijvingen	-140	-128
- Waardevermeerdering en/of -vermindering	234	-236
saldo mutaties	-320	259
saldo per 31 december		
- Cumulatieve aanschaffingswaarde	6.958	7.372
- Cumulatieve afschrijvingen	735	593
- Cumulatieve waardevermindering	0	236
Boekwaarde per 31 december	<u>6.223</u>	<u>6.543</u>

Marktwaaarde in verhuurde staat

De taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2015 € 6.416.000 (2014 € 6.543.000)

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed per 31 december 2015 bedraagt € 6.734.308.

De berekende bedrijfswaarde ultimo 2014 bedroeg € 6.649.374.

WOZ waarde

De WOZ waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2015 € 7.349.000 (2014: € 7.885.000).

3. Financiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
3.1. Te vorderen BWS-subsidies:		
Saldo per 1 januari	<u>14</u>	<u>17</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Toegerekende rente	0	0
- Herziening subsidie	-14	0
- Ontvangen bijdrage	0	-3
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>14</u>

De BWS-bijdrage heeft betrekking op de bouw van een drietal complexen. De subsidie is in 2006 herzien (renteherziening) waardoor de looptijd van de subsidie is verkort. In 2014 is de laatste bijdrage conform herziening ontvangen.

3.2. Actieve belastinglatenties	31-12-2015	31-12-2014
Saldo 1 januari	1.230	1.235
Mutatie boekjaar	-422	-5
Saldo 31 december	808	1.230

De voorziening latente belastingvorderingen betreffen de fiscaal afwijkende waardering van de langlopende geldleningen, toekomstige verkopen en compensabele fiscale verliezen:

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	latentie (25%)
Compensabele verliezen	0	1.581.000	395.000
Agio leningenportefeuille	0	867.000	217.000
Waardering verkopen komende 5 jaar	343.587	1.126.000	196.000
Totaal 31-12-2015			808.000

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2015	31-12-2014
Koopwoningen Stadshagen	0	0
	0	0

De voorraden worden nader gespecificeerd:

Boekwaarde begin boekjaar	0	416
Mutaties in het boekjaar: overboeking naar vastgoedbelegging	0	-416

Totaal	0	0
---------------	----------	----------

5. Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

5.1. Huurdebiteuren	18	17
5.2. Overlopende activa	20	66
Totaal	38	83

5.1. Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		achterstand	
	31-12-15	31-12-14	31-12-15	31-12-14
- tot 1 maand	22	37	9	11
- 1 tot 2 maanden	1	2	1	2
- 2 tot 3 maanden	2	1	3	1
- 3 maanden of meer	2	2	5	3
Totaal	27	42	18	17

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren bedraagt 0,36% (voor 2014: 0,37%)

5.2. Overlopende activa	31-12-2015	31-12-2014
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Te ontvangen rente	18	18
- Vooruit betaalde kosten	2	9
- Te verrekenen kosten VVE Stadshagen	0	25
- Af te rekenen servicekosten	0	14
Totaal	20	66

6. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Direct opvraagbaar:

- Kas	2	2
- ABN-AMRO	18	26
- ING	6	14
- Rabobank	241	113

Subtotaal	267	155
-----------	-----	-----

2. Op termijn uitgezet

- Bedrijfstelerekening Rabobank	6.600	7.090
---------------------------------	-------	-------

Subtotaal	6.600	7.090
-----------	-------	-------

Totaal	6.867	7.245
---------------	--------------	--------------

PASSIVA**7. Eigen vermogen**

Deze post is als volgt samengesteld :

7.1. Overige reserve:

saldo per 1 januari	17.330	21.197
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	1.665	-3.867
	18.995	17.330

7.2. Resultaat na belastingen

Saldo per 31 december	20.178	18.995
------------------------------	---------------	---------------

8. Egalisatierekening

Saldo per 1 januari	17	17
---------------------	----	----

Mutaties in het boekjaar:

Bij: Toegevoegde rente	0	0
Af: Herziening subsidie	17	0

Saldo mutaties	-17	0
----------------	-----	---

Saldo per 31 december	0	17
------------------------------	----------	-----------

9. Voorzieningen**9.1. latente belastingverplichting.**

Saldo 1 januari	1.016	847
Toevoegingen boekjaar	343	169
Saldo 31 december	1.359	1.016

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

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	latentie (25%)
Voorziening onderhoud	0	5.220.759	1.305.190
HIR	0	216.002	54.001
			1.359.191

9.2. Voorziening onrendabele investeringen

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo per 1 januari	1.574	3.205
Mutaties in het boekjaar:		
- Mutatie tlv/ tgv het resultaat	0	-1.645
- Naar vastgoed in exploitatie	-1.574	14
Saldo mutaties	-1.574	-1.631
Saldo per 31 december	0	1.574

10. Schulden op lange termijn

Deze post is als volgt samengesteld:

10.1. Leningen overheid	540	540
10.2. Leningen kredietinstellingen	16.222	16.299
Totaal	16.762	16.839

10.1. Leningen overheid

Saldo 1 januari	540	540
Mutaties in het boekjaar:	0	0
Subtotaal	540	540
- Aflossingsverplichtingen komend jaar	0	0
Saldo per 31 december	540	540

10.2. Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	16.375	16.449
Mutaties in het boekjaar		
- Reguliere aflossingen	-76	-74
Subtotaal	16.299	16.375
- Aflossingsverplichtingen komend jaar	-77	-76
Saldo per 31 december	16.222	16.299

Leningen met een restant looptijd langer dan 1 jaar	16.222	16.299
Leningen met een restant looptijd langer dan 5 jaar	13.453	15.905

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,20% (2014: 4,20%)

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2015 € 20.437.000 (2014: € 23.013.000).
De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

10.3 Waarborgsommen

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo per 1 januari	0	2
mutaties in het boekjaar	0	-2
Totaal waarborgsommen	0	0

VLOTTENDE PASSIVA**11. Kortlopende schulden****31-12-2015 31-12-2014**

Deze post is als volgt samengesteld:

11.1. Schulden aan kredietinstellingen	77	76
11.2. Schulden aan leveranciers	799	153
11.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	270	235
11.4. Overlopende passiva	462	461

Totaal	1.608	925
--------	-------	-----

De nadere specificatie van enkele posten is als volgt:

11.1. Schulden aan kredietinstellingen

- Aflossingsverplichtingen langlopende leningen komend jaar	77	76
---	----	----

Totaal	77	76
---------------	-----------	-----------

11.2. Schulden aan leveranciers

- Crediteuren	799	153
---------------	-----	-----

Totaal	799	153
---------------	------------	------------

11.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

- Premie volksverzekering en loonheffing en premie sociale verzekeringen	17	17
- Omzetbelasting	253	218

Totaal	270	235
---------------	------------	------------

11.4. Overlopende passiva

- Nog niet vervallen rente geldleningen	237	237
- te betalen rentelasten Forward Starting Swap (FSS)	122	122
- Vooruitontvangen huren	22	13
- te betalen adm. ondersteuning / automatisering	20	66
- Reservering accountantskosten	19	0
- Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
- Af te rekenen kosten VVE Stadshagen	8	0
- Overige	24	16

Totaal	459	461
---------------	------------	------------

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.

Invoering 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 € 619.427.

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 even groot bedrag toegezegd. In de exploitatieovereenkomst Plan Peperkamp is dit vastgelegd. Ultimo 2015 is € 572.000 hiervan al uitbetaald. Het restant ad € 144.000 wordt naar verwachting in 2016 uitbetaald.

Ultimo 2015 heeft Wonen Delden ten aanzien van het project € 1.100.990 aan investeringsverplichtingen.

Huurovereenkomst Langestraat 61b

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

Leaseverplichtingen

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

Financiële instrumenten

Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de Stichting Wonen Delden een interestderivaat (SWAP) afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past de Stichting Wonen Delden met betrekking tot dit derivaat (hedge-instrument) kostprijs-hedge-accounting toe.

Voor deze SWAP zijn geen margin calls waarbij marktwaaarde verrekening van toepassing is.

Tevens zijn geen Mutual Break Clause momenten ingebouwd.

De marktwaaarde van het derivaat, gebaseerd op de opgave van de bank, bedraagt ultimo 2015 € 958.000 negatief. De marktwaaarde-ontwikkeling wordt periodiek gemonitord.

WSW-Volmacht

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2014 € 109,1 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf formele bevestiging benodigd is van het bestuur en commissarissen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

Bedragen x € 1.000

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

12. Huren	2015	2014	begroting 2015
Huuropbrengsten:			
a. woningen en woongebouwen	4.608	4.547	4.619
b. onroerende goederen niet zijnde woningen	125	120	127
	4.733	4.667	4.746
Af: Huurderving wegens leegstand	-24	-39	-24
Totaal	4.709	4.628	4.722

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 0,79% van de te ontvangen huur (2014: 0,84%).

13. Vergoedingen	2015	2014	begroting 2015
Vergoedingen:			
- Servicekosten	142	137	239
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-5	-2	-1
Totaal	137	135	238

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. Verkopen onroerende goederen	2015	2014	begroting 2015
Deze kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
- Winst verkoop woningen uit bestaand woningbezit	63	582	300
Totaal	63	582	300

15. Overige bedrijfsopbrengsten

Deze kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- Inschrijfgelden	15	13	14
Totaal	15	13	14

BEDRIJFSLASTEN**16. Afschrijvingen**

Deze post is als volgt samengesteld:

Materiele vaste activa

- Afschrijving woningen en woongebouwen
- Afschrijving onroerende goederen niet zijnde woningen
- Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie

Vastgoedbeleggingen

Totaal

	2015	2014	begroting 2015
	971	943	840
	43	42	42
	21	21	23
	140	128	165
Totaal	1.175	1.134	1.070

17. Overige waardeveranderingen

- Terugneming waardevermindering Peperkampweg
- Bij- en afboeking tot bedrijfswaarde o.b.v. minimum
waarderingsregel
- Waardevermindering commercieel vastgoed in exploitatie

Totaal

	-356	-1.645	0
	-565	628	0
	-236	236	0
Totaal	-1.157	-781	0

De onrendabele investeringen van het nieuwbouwproject "Peperkamp" zijn in 2015 nader geraamd aan de hand van de prognose en uitgangspunten bedrijfswaarde ultimo 2015. De nadere raming komt uit op € 2.716.000 t.o.v. de eerder geraamde basis van de begrote investering € 4.716.000., waarvoor in het boekjaar 2013 een voorziening werd gevormd. In 2014 was al reeds een deel ad. € 1.645.000 ten gunste van het resultaat vrijgevallen. Het verschil ad. € 356.000 is in 2015 ten gunste van het resultaat 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.

	woningen	ov. onroerende goederen	Totaal
- Afboeking t/m 2014	686	91	777
- afboeking t.l.v. 2015	-474	-91	-565
Saldo afboeking t/m 2015	212	0	212

Waardevermindering commercieel vastgoed in exploitatie

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

18. Lonen en salarissen

Deze post is als volgt samengesteld:

- Bruto salarissen
- personeel derden

af:

doorbelasting servicekosten en leefbaarheid

Totaal

	2015	2014	begroting 2015
	268	283	268
	2	3	5
	270	286	273
	-52	-60	-50
Totaal	218	226	223

Sociale lasten en pensioenen	2015	2014	begroting 2015
Deze post is als volgt samengesteld:			
19. Sociale lasten excl. pensioenlasten	39	43	37
20. Pensioenlasten	50	53	52
	89	96	89
af:			
doorbelasting servicekosten en leefbaarheid	-17	-20	-17
Totaal	72	76	72

Personele bezetting

Het aantal fte's bedraagt:

	2015	2014
- Directie	1,00	1,00
- Woondiensten	0,78	0,78
- Administratief	0,72	0,72
- Technisch	1,00	1,00
- Stadshagen (doorbelast naar servicekosten Stadshagen)	1,47	1,47
	4,97	4,97

Beloning van de bestuurder en de commissarissen

WNT-verantwoording 2015

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Wonen Delden van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties. Op www.topinkomens.nl is meer informatie over de WNT opgenomen. Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Wonen Delden is € 93.000 (B). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en) voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% (€ 13.950) en voor de overige leden 10% (€ 9.300) van het bezoldigingsmaximum.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaats vinden

In 2015 zijn geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald.

Topfunctionarissen

Bedragen x €	H.M. Manrho
Functie(s)	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1 -31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Bezoldiging	
Beloning	100.397
Belastbare onkostenvergoedingen	900
Beloningen betaalbaar op termijn	22.499
Totaal bezoldiging	123.795
Toepasselijk WNT-maximum ¹	93.000

¹ De totale bezoldiging is hoger dan het toepasselijk WNT-maximum. Wonen Delden maakt gebruik van de overgangsregeling. Vanaf 2018 wordt deze in 3 jaar afgebouwd tot het toepasselijk WNT-maximum.

De honorering van de Raad van Commissarissen is in het volgende schema weergegeven. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Wonen Delden.

Topfunctionarissen				
Bedragen x €	H. Zwiers	W. de Lange	E. Prent	E. Averdijk
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2015	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Omvang functie vervulling (in maanden)	12	12	12	12
Bezoldiging				
Beloning	4.750	3.750	3.750	3.750
Belastbare onkostenvergoedingen	250	250	250	250
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	5.000	4.000	4.000	4.000
Toepasselijk WNT-maximum	13.950	9.300	9.300	9.300

22. Lasten onderhoud	2015	2014	begroting 2015
De specificatie van de onderhoudsuitgaven is als volgt:			
- Klachten-onderhoud	166	100	230
- Mutatie-onderhoud	171	71	120
- Planmatig- en groot onderhoud	402	654	470
- Service abonnement	25	21	30
- Onderhoud- en beheerkosten VVE woningen	62	118	83
Totaal ten laste van de exploitatie	826	964	933

23. Overige bedrijfslasten

Beheerskosten			
- Overige personeelskosten	25	40	42
- Huisvestingskosten	54	58	59
- kosten toezichthoudend orgaan	32	33	45
- Algemene kosten	255	181	194
Subtotaal beheerskosten	366	312	340
Heffingen			
- Bijdrageheffing bijzondere projectsteun	0	148	0
- Verhuurderheffing	448	390	460
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	2	0	0
- Belastingen	177	176	180
- Verzekeringen	22	15	23
- Jaarlijkse contributies, Aedes etc.	8	11	14
Subtotaal heffingen	657	740	677
Overige lasten			
- Leefbaarheid	11	13	20
- Exploitatieresultaat Restaurant In de Hagen	4	25	40
Overige lasten	3	16	
- Afboeking oninbare debiteuren	0	5	0
Subtotaal overige lasten	17	59	60
Totaal overige bedrijfslasten	1.041	1.111	1.077

Onder de algemene kosten zijn de accountantsshonoraria opgenomen. De specificatie van het accountantsshonorarium is:

	2015	2014	begroting 2015
- Onderzoek van de jaarrekening	59	20	25
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	26	9	15
	85	29	40

Exploitatieresultaat Restaurant In de Hagen

- Totaal kosten	170	236	200
- Totaal opbrengsten	166	211	160
Exploitatietekort	4	25	40

24. Servicekosten

- Servicekosten	123	135	234
	123	135	234

25. Rentebaten

Liquide middelen

- Rente beleggingsrekeningen inclusief rekening-courant	39	57	39
--	----	----	----

Totaal

39	57	39
-----------	-----------	-----------

26. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten

Financiële vaste activa

- Vrijval door herziening subsidie BWS	3	0	0
--	---	---	---

27. Rentelasten

- Rente belastingdienst	10	0	0
- Rente leningen kredietinstellingen	710	711	701

Totaal

720	711	701
------------	------------	------------

28. Belastingen

- Vennootschapsbelasting belaste activiteiten boekjaar	0	0	4
- Toevoeging passieve belastinglatentie	343	169	0
- Vrijval actieve belastinglatenties	422	5	0

Totaal

765	174	4
------------	------------	----------

Voorstel toerekening jaarresultaat

Overige reserve

2015	2014
1.183	1.665

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Bijlage: Deloitte

Vaststelling van de jaarrekening

Het bestuur van stichting Wonen Delden heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2015 op 17 mei 2016 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, 17 mei 2016

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, 17 mei 2016

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 rapport opgenomen) jaarrekening 2015 van Stichting Wonen Delden te Delden gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

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 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 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, 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 te Delden per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, 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, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 17 mei 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA