

# Jaarverslag 2020





#### Gegevens Wonen Delden

Naam : Stichting Wonen Delden  
 Adres : Noordwal 72, 7491 BK Delden  
 Telefoonnummer : 074-376 64 64  
 E-mail : info@wonendelden.nl  
 Website : www.wonendelden.nl  
 KvK-nummer : 06032843  
 BTW-nummer : 002637522  
 Toelatingsnummer : L0765

## Voorwoord

We kunnen terugkijken op een veelbewogen jaar 2020. Het coronavirus heeft een aanzienlijke impact op de gehele maatschappij, en ieder individu. De directe consequenties van het virus zullen voorlopig nog volop aanwezig zijn. De toekomstige gevolgen van het coronavirus zijn weliswaar nog niet te overzien, maar zullen naar verwachting een langdurige invloed hebben. Wonen Delden heeft ingespeeld op de ontstane situatie en haar dienstverlening aangepast, om er binnen de gegeven kaders zo goed mogelijk voor de huurders te zijn.

Daarnaast stond 2020 vooral in het teken van het doorzetten van de ingezette vernieuwing. In 2020 hebben we onze toekomstvisie en concrete plannen verwoord in ons Koersplan 2025. Het plan is erop gericht om in samenwerking met onder andere Huurdersbelang Delden, gemeente Hof van Twente, Carintreggeland en Welzijnsorganisatie Salut een wezenlijke bijdrage te leveren aan een toekomstbestendige en prettige samenleving in Delden, waar het voor onze huurders prettig wonen is. In het Koersplan zijn de welbekende thema's voor de toekomst benoemd, waaronder de inclusieve samenleving en leefbaarheid, ontwikkeling van de doelgroepen, de klimaatopgave, de transformatie van de vastgoedportefeuille, en de financiële toekomstbestendigheid. Aan de hand van de thema's zijn concrete acties tot vernieuwing in het plan uitgewerkt.

Een concreet voorbeeld van een vernieuwing is het dichterbij de huurder aanwezig zijn. In 2020 is onze wijkbeheerder gestart die volop in de wijk aanwezig is en een inloopspreekuur voor onze huurders heeft. Maar ook digitaal zijn we sinds 2020 beter bereikbaar door het in gebruik nemen van een woonruimteverdeelsysteem voor woningzoekenden en een klantportaal voor onze huurders. Onze bereikbaarheid is verbeterd en geeft de huurder de mogelijkheid om op velerlei manieren met ons in contact te zijn. Door corona is het fysieke contact met de klant helaas tijdelijk verminderd. We kijken uit naar het moment dat we het contact met de huurder weer kunnen intensiveren.

Nog een interessante concrete vernieuwing is de oprichting van de Jongerenraad Delden in 2020 door een groepje jongvolwassenen uit Delden. Zij zijn de gesprekspartner voor Wonen Delden als het gaat om huisvesting voor jongvolwassenen, en zij denken mee over de ontwikkeling van appartementen aan de Noordwal. De planontwikkeling voor de Noordwal is in 2020 opgestart, evenals de verkenningen voor appartementen op de locatie van sporthal De Reiger. Dit zijn mooie ontwikkelingen om bij te dragen aan een gedifferentieerder woningaanbod voor onze huidige en toekomstige huurders.

De organisatie Wonen Delden vernieuwde ook in 2020. Er zijn drie nieuwe medewerkers en een nieuw RvC-lid gestart. Daarnaast hebben we ons in 2020 volop ingezet om de dienstverlening aan onze huurder nog verder te verbeteren, is het digitaliseringstraject nagenoeg afgerond, en professionaliseerden en optimaliseerden we onze bedrijfsprocessen.

Terugkijkend was het een jaar vol veranderingen en vernieuwingen, waarbij wederom grote verbeteringen voor de huurder zijn gerealiseerd. Graag complimenteer ik de medewerkers met de behaalde resultaten en dank ik hen voor hun veerkracht en aanhoudende inzet.

*Dave van Zalk*

*Directeur-bestuurder*

# Inhoudsopgave

## Jaarverslag

1. Bestuursverslag .....	7
2. Verslag Raad van Commissarissen .....	17

## Volkshuisvestingsverslag

3. Vastgoedportefeuille .....	29
4. Verhuur van de woning .....	33
5. Leefbaarheid .....	39
6. Klantoordeel .....	41
7. Onderhoud en investeringen .....	45
8. Strategie en stakeholder .....	51
9. Organisatie .....	55
10. Waarborgen van de financiële continuïteit .....	59
11. Treasury .....	63

## Jaarrekening

Kengetallen .....	67
Balans per 31 december 2020 .....	68
Winst- en verliesrekening over 2020 .....	71
Kasstroomoverzicht 2020 .....	72
Grondslagen .....	74
Toelichting op balans per 31 december 2020 .....	91
Toelichting op de onderscheiden posten winst- en verliesrekening 2020 .....	105
Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB .....	114
Winst- en verliesrekening over 2020 .....	117
Kasstroomoverzicht 2020 .....	118
Overige toelichtingen .....	120
Overige gegevens .....	125



## Huurders worden op hun wenken bediend met het online huurdersportaal

Sinds februari 2019 hoeft een woningzoekende zelf niet meer in de gaten te houden of er een huurwoning vrijkomt die aan z'n woonwensen voldoet. "Nadat je dit online ingevuld hebt, krijg je vanzelf een seintje" weet Lindsey Oude Geerdink (30). Volgens haar heeft deze nieuwe online werkwijze alleen maar voordelen. "Het is heel gebruiksvriendelijk ingericht. Wat ik vooral positief vind, is de transparantie. Je ziet meteen hoeveel mensen er gereageerd hebben op de woning die jij interessant vindt. Ook is vrij goed in te schatten hoeveel tijd het nog ongeveer duurt voordat je in aanmerking komt voor een woning."

### Een paar foto's erbij

Ze kende de online 'woonmatch' al van een woningcorporatie in Hengelo, waar ze een appartement huurde. Achteraf ging het allemaal best snel, vindt Lindsey. "Ik heb ongeveer twee jaar ingeschreven gestaan bij Wonen Delden." Haar ogen stralen als ze zegt: "Maar ik heb me inmiddels uitgeschreven want sinds anderhalve week woon ik aan de Beatrixstraat! Zooo fijn!" Volgens Lindsey doet Wonen Delden het goed als woningcorporatie. "De bereikbaarheid en het oplossingsgerichte meedenken met huurders vind ik positief. Wat in het online woningzoekensysteem nog iets beter kan, is het toevoegen van foto's. Nu zie je één foto van de woning plus een plattegrondje. Dat wat je minimaal nodig hebt om een beetje in te kunnen schatten of het wat voor je is," vindt de Deldense. "Een paar foto's erbij van de leefruimtes zoals keuken, badkamer en het toilet, zou wat mij betreft écht van toegevoegde waarde zijn."

## 1. Bestuursverslag

### 1.1 Landelijke ontwikkelingen in de sector

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

### 1.2 Prioriteiten in maatschappelijke woonopgave

We staan in Nederland voor grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt, waaronder de groeiende vraag naar (betaalbare) woningen en een grote verduurzamingsopgave. Op basis van gesprekken tussen het Ministerie BZK, de VNG, de Woonbond en Aedes zijn eind 2020 de volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021-2025 vastgesteld. De zes prioriteiten van de corporatiesector voor de periode van 2021-2025 zijn, in willekeurige volgorde:

- Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*
- Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk*
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie*
- Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking*
- Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*
- Investeren in leefbaarheid – *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer*

### 1.3 Ontwikkelingen woningmarkt

In het rapport *Staat van de woningmarkt 2020* staat vermeld dat het Nederland in 2035 naar verwachting 18,8 miljoen inwoners telt. Mede door dit aantal zal de vraag naar woningen vanzelfsprekend toenemen. Om aan de groeiende vraag te voldoen, moeten tussen 2020 en 2030 in totaal 845.000 woningen gebouwd worden. Momenteel is er een tekort van 331.000 woningen (4,2 procent van de woningvoorraad). De inzet is om dit tekort terug te brengen naar 2% in 2035.

Een aantal gebieden in Nederland is geïdentificeerd als krimpregio (*Staat van de Woningmarkt - Jaarrapportage 2020*), en zijn voornamelijk gelegen in delen van Achterhoek, Groningen, Friensland, Drenthe, Limburg en Zeeland. De eind 2019 opgeleverde EIB rapportages "De kwalitatieve woningvraag in Twente - Een herijking van de prognoses tot 2030" laat een beeld zien van een lichte toename van het aantal huishoudens in Twente naar 2030 waarbij een verwachte verschuiving zichtbaar is van een toenemende vraag naar aantal woningen in de koop- en vrije huursector en een afnemende vraag naar woningen in de gereguleerde huur.

### 1.4 Onderzoek Opgaven en Middelen<sup>1</sup>

#### Landelijk onderzoek

In 2018 vond een eerste verkenning plaats naar de indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties, waarbij de voorlopige conclusie werd getrokken dat corporaties voor de korte termijn over voldoende leenruimte beschikken om extra te investeren bovenop bestaande plannen, maar ook dat de (middel)lange termijn beter in beeld gebracht moet worden. Volgend op deze eerste verkenning heeft de Tweede Kamer met de motie Ronnes de regering verzocht om te onderzoeken hoe,

<sup>1</sup>Overgenomen uit: Hoofdrapport Opgaven en middelen corporatiesector, juli 2020

gegeven de financiële positie van corporaties, op de korte en lange termijn hun maatschappelijke opgave in voldoende mate kunnen oppakken. Daarnaast zijn het kabinet en Aedes in de annex bij het Klimaatakkoord overeengekomen dat een breed (interdepartementaal) onderzoek uitgevoerd zal worden naar de ontwikkeling van de financiële positie van de corporatiesector en de haalbaarheid van de opgaven op lange termijn.

Naar aanleiding van de aangehaalde motie en afspraak, hebben het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en Aedes gezamenlijk onderzocht of en in hoeverre corporaties financieel in staat zijn om de maatschappelijke opgaven voor de korte en lange termijn in voldoende mate op te pakken. De onderzoeksresultaten zijn in juli 2020 gepresenteerd in het rapport Opgaven en Middelen Corporatiesector. In het rapport wordt geconcludeerd dat uit de berekeningen blijkt dat de corporatiesector de stapeling van maatschappelijke opgaven onder de huidige investeringscondities niet volledig kan oppakken. Als corporaties tot de grenzen van hun financiële mogelijkheden en die van het stelsel gaan, kan tot en met 2035 voor circa € 30 miljard aan maatschappelijke opgaven niet gerealiseerd worden. Dat is ongeveer een kwart van de totale gemiddelde investeringen in die periode. Het tekort speelt sectorbreed.

In het onderzoek is een aantal beleidsopties getoetst met hun effect op het investeringsvermogen, waaruit is gebleken dat een verlaging van de verhuurderheffing het investeringsvermogen van de sector het meest vergroot. De orde van grootte die is berekend is een halvering van de verhuurderheffing, wat het tekort om aan de opgave te voldoen met 21 miljard verkleint. Halvering is echter onvoldoende om de volledige opgave te realiseren. Het onderzoek heeft tot doel gehad agenderend te zijn, waarbij ingrediënten gepresenteerd zijn voor het haalbaar maken van de opgave. De minister BZK geeft ook nadrukkelijk in haar begeleidende brief aan dat ze de oplossing aan een nieuw kabinet wordt gelaten.

#### *Regionaal onderzoek*

In 2020 is door de woningcorporaties van de woningmarkt Oost-Nederland, waar de regio Twente en de regio Achterhoek onder vallen, de verkenning Opgaven en

Middelen opgestart. Het doel van dit onderzoek is zicht te krijgen in welke mate de woningcorporaties in Oost-Nederland op de korte en lange termijn hun maatschappelijke opgave in voldoende mate kunnen oppakken, binnen haar financiële mogelijkheden. Doel is inzicht te verkrijgen voor de gehele regio en voor de afzonderlijke woningcorporaties. Op basis van de uitkomsten kan mogelijk verkend worden of woningcorporaties elkaar al dan niet kunnen ondersteunen bij hun volkshuisvestelijke opgaven. Ten tijde van het schrijven het Bestuursverslag zijn de uitkomsten van de verkenning nog niet bekend.

#### **1.5 Actieagenda Wonen**

Op basis van bovengenoemd landelijk onderzoek Opgaven en Middelen is met een brede coalitie gewerkt aan de Actieagenda Wonen. Bij de totstandkoming van de Actieagenda Wonen zijn 34 partijen betrokken, die allemaal actief zijn op het brede werkveld van het wonen, bouwen en op het werkveld van zorg en ondersteuning, waaronder de Woonbond, VGN, Nederlandse Vereniging van Banken, NVM, Bouwend NL, Actiz en GGZ Nederland. De Actieagenda Wonen is tijdens het Aedes congres op 9 februari 2021 goedgekeurd door een ruime meerderheid van de leden van Aedes. De Actieagenda is erop gericht samen te werken aan goed wonen, waarbij iedereen in Nederland in een huis moet kunnen wonen dat bij hem of haar past. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, autochtoon of nieuwkomer. Een goed woonklimaat is cruciaal voor het welzijn van iedereen. Een goed functionerende woningmarkt is van groot belang voor de Nederlandse economie. De ambities in de Actieagenda richten zich op een ambitieus maar haalbaar woningbouwprogramma, stevige investeringen in verduurzaming, meer samenwerking van instanties, zorgprofessionals en vrijwilligers in kwetsbare wijken, meer mogelijkheden om woonwensen te realiseren, meer keuzemogelijkheden voor ouderen en startmogelijkheden voor jonge mensen, en met extra maatregelen zodat woonlasten betaalbaar zijn voor mensen. In de Actieagenda wordt uitgegaan van de volledige afschaffing van de verhuurdersheffing, in tegenstelling tot de vermelde beleidsoptie in het hoofdrapport Opgaven en Middelen om de verhuurdersheffing te halveren.

#### **1.6 Regionale ontwikkelingen**

Het "Woningmarktonderzoek Hof van Twente - Viverion, Wonen Delden, gemeente Hof van Twente" uit 2019 laat een gelijkblijvend aantal huishoudens in Hof van Twente naar 2030 zien, dit in tegenstelling tot een lichte groei van het aantal huishoudens in Twente. Voor Hof van Twente geldt eveneens een verwachte verschuiving van een toenemende vraag naar het aantal woningen in de koop- en vrije huursector en een afnemende vraag naar woningen in de gereguleerde huursector. Voor Delden zou dit naar verwachting betekenen dat in 2030 een verminderde behoefte is aan grote eengezinswoningen en een toenemende behoefte aan appartementen in de sociale huursector bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Naar verwachting zal sprake zijn van een toenemende behoefte aan woonruimte met een lage huurprijs voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. In 2020 is de planontwikkeling voor de Noordwal gecontinueerd en is de verkenning opgestart voor nieuwbouw op de locatie van Sporthal de Reiger. Voor het behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven binnen Delden is het behouden en aantrekken van jongeren en jongvolwassenen van belang. Daarnaast is de opgave van Wonen Delden de kwaliteit van de woningvoorraad beter af te stemmen op de vergrijzing van de huurders en de daarbij behorende verandering van woonwensen.

De uitgevoerde woningmarktanalyse heeft onder meer gediend als input voor het nieuwe ondernemingsplan 'Koers Wonen Delden 2020-2025' en bijbehorende vastgoedportefeuillestrategie, dat in 2020 is afgerond. De gemeente Hof van Twente is in 2020 begonnen met de actualisatie van de woonvisie, dat in 2021 zal worden afgerond.

#### **1.7 Coronavirus**

Ten tijde van het schrijven van het jaarverslag 2019 was de impact van het coronavirus al zichtbaar. Nu, circa een jaar later, is de impact op het openbare leven nog steeds volop aanwezig en heeft het gevolgen voor het welzijn van de huurders, de dienstverlening van Wonen Delden aan de huurders en de werkwijze en het welzijn van de medewerkers.

In verband met de uitbraak van het coronavirus heeft Wonen Delden maatregelen ingevoerd op basis van richtlijnen en protocollen, onder andere van de Rijks-overheid en het RIVM. De medewerkers van Wonen Delden zijn goed in staat geweest om de genomen maatregelen te implementeren en hun manier van werken te veranderen. In het afgelopen jaar, gedurende de uitbraak van het virus, heeft Wonen Delden haar werkzaamheden voor woningzoekenden en huurders zo goed als mogelijk gecontinueerd. Met name in de beginfase van de uitbraak heeft dit geleid tot een lagere tevredenheidswaardering van enkele nieuwe en vertrekkende huurders. Het merendeel van het jaar is de balie voor huurders gesloten geweest en werkten medewerkers zoveel als mogelijk vanuit huis. Overeenkomstig de door Aedes met de bouwbranche gemaakte afspraken, zijn reparaties en bouwactiviteiten gecontinueerd met inachtneming van de geldende richtlijnen en protocollen. De veiligheid en gezondheid van huurders, medewerkers en leveranciers heeft hoge prioriteit.

Wonen Delden ging er begin 2020 vanuit dat de situatie een negatieve impact zou hebben op haar (volkshuisvestelijke) prestaties. Voor 2020 is echter gebleken dat de uitgaven aan onderhoud en renovaties niet achterblijven bij de gestelde doelen. De huurachterstanden zijn in beperkte mate opgelopen ten gevolge van toename betalingsproblemen van huurders. De gemaakte prestatieafspraken 2020 zijn grotendeels gerealiseerd. De negatieve impact van de coronacrisis op de volkshuisvestelijke prestaties zijn tot een minimum beperkt gebleven. Tevens is voornamelijk geen noemenswaardige impact van de crisis zichtbaar op de continuïteit van leveranciers van Wonen Delden of op de (her)financieringsrente.

Voor 2021 is de verwachting dat de uitgaven aan onderhoud en renovaties niet zullen achterblijven bij de gestelde doelen ten gevolge van de aanhoudende coronacrisis. Voornamelijk is het onzeker wat de impact zal zijn op de huurachterstanden. De onzekerheid over de continuïteit van leveranciers van en de (her)financieringsrente blijft bestaan. De situatie zal gemonitord worden zodat tijdig geanticipeerd kan worden op wijzigende omstandigheden.

Samengevat kan gesteld worden dat de impact van de crisis voor Wonen Delden voornamelijk beperkt is gebleven, maar dat de ontwikkelingen op dit moment onzeker

en onderhevig aan veranderingen zijn. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de coronacrisis is het niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op de corporatie. Vooralsnog ziet het bestuur van Wonen Delden geen aanleiding dat de coronacrisis de continuïteit van Wonen Delden in gevaar zou kunnen brengen.

### 1.8 Leefbaarheid

Wonen Delden ziet dat in toenemende mate aandacht nodig is voor de leefbaarheid in haar werkgebied en voor kwetsbare mensen, naast de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Door de decentralisaties van ouderenzorg, jeugdzorg, geestelijk gezondheidszorg en verstandelijk gehandicaptenzorg en maatschappelijke opvang, liggen meer verantwoordelijkheden bij gemeenten. Dit betekent dat mensen met een hulpvraag in toenemende mate in de thuissituatie zorg of ondersteuning krijgen. Dit maakt samenwerking tussen burgers, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties noodzakelijk, zowel voor de mensen die zorg en ondersteuning ontvangen, alsook voor de omwonenden. In 2019 is aangevangen de samenwerking met de gemeente Hof van Twente, Carintregeland en Salut te intensiveren, en in 2020 is deze lijn doorgezet onder de noemer "Gezonde Verbinding in Delden". In 2020 heeft Wonen Delden eveneens vele andere maatschappelijk betrokken organisaties en verenigingen het manifest "Iedereen doet mee!" van de gemeente Hof van Twente ondertekend.

Tevens is in 2020 de intensivering van de samenwerking binnen WoON Twente op gebied van het Sociaal Domein gecontinueerd, zodat binnen Twente de samenwerking tussen woningcorporaties, gemeentes en zorg- en welzijnsorganisaties wordt verstrekt, gericht op een verbeterde ondersteuning van mensen met een ondersteuningsvraag. In 2020 is een structureel overleg tussen IZO Twente (een netwerkvereniging van Twentse zorg- en welzijnsinstellingen) en WoON Twente opgestart, en is het traject Integrale aanpak Maatschappelijke Opvang actief gecontinueerd met inzet van gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties, gericht op het voorkomen van dakloosheid en het verbeteren van de uitstroom uit de maatschappelijke

opvang naar een passende woonomgeving. De directeur-bestuurder van Wonen Delden is samen met de directeur-bestuurder van Mijande Wonen kartrekker van het Sociaal Domein binnen WoON Twente.

### 1.9 Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van de woonlasten voor de huurders is een belangrijke doelstelling van Wonen Delden. In 2020 heeft Wonen Delden ingezet op de betaalbaarheid, door passend toe te wijzen, een huuraanpassing te hanteren onder inflatieniveau, en door te investeren in duurzaamheidsmaatregelen die een reductie van de energielasten voor huurders tot gevolg heeft. Voor de vrijesectorwoningen werden de huren verhoogd met inflatie, zijnde 2,6%.

In 2020 is het Koersplan 2025, het Strategisch Portefeuilleplan, en het huurbeleid vastgesteld, waarin een jaarlijkse huuraanpassing is opgenomen ter hoogte van de jaarlijks geldende inflatie. Deze voorgenomen jaarlijkse huuraanpassing is overeengekomen met Huurdersbelang Delden en zal met ingang van 2021 worden toegepast, mits passend binnen het overheidsbeleid.

In 2021 is de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen, en is erop gericht huishoudens in een sociale huurwoning, die relatief te duur wonen, recht hebben op een eenmalige huurverlaging. Het betreft huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Voor hen geldt een eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Daarnaast heeft de Tweede Kamer in 2021 een motie aangenomen om de huurprijzen in de sociale huursector in 2021 te bevroren, en door de Minister Ollongren (BZK) tot uitvoering gebracht. De woningcorporaties zullen slechts ten dele gecompenseerd worden voor deze huurbevroering. Het effect van de huurbevroering bedraagt circa € 0,5 mln op de marktwaarde en de beleidswaarde. De kasstromen zullen als gevolg van de huurbevroering de komende jaren € 30.000,- tot € 40.000,- lager zijn.



## Gezelligheidsboekje in coronatijd

### Een beetje gezelligheid aan huis

"Het begon met een teken- en kleuractie die ik bedacht in coronatijd", vertelt stagiaire Djainem Gosseling (25) uit Ootmarsum. "Ik riep kinderen op via social media om een vrolijke tekening te maken voor mensen die wel wat positieve afleiding konden gebruiken. Eén van die tekeningen vormde de basis voor het 'gezelligheidsboekje' dat ik gemaakt heb. Het boekje is een verzameling van leuke verhaaltjes over mensen die huren bij Wonen Delden, met gedichten, een kleurplaat en een recept voor een fruittaartje. Toen de boekjes klaar waren, heb ik ze, samen met wijkcoach Han Markerink, bij alle huurders aan huis bezorgd. Gelukkig hadden we extra exemplaren laten printen, want mensen kwamen ze ook afhalen bij ons op kantoor. Gewoon om weg te geven aan iemand...!" Met het oplossen van de woordzoeker konden mensen een prijs winnen. "Inmiddels hebben we een paar keer een heerlijke taart van Bakker Meen bezorgd aan een inzender."

### Aandacht voor welzijn en wonen

Voordat Djainem in februari begon aan haar stage bij Wonen Delden, deed ze ervaring op bij commerciële bedrijven. "Focus ligt dan vooral op winst maken en groei. Ook bij Wonen Delden is efficiënt samenwerken belangrijk en is er oog voor kostenbesparing en innovatieve werkwijzen, maar de sfeer is toch anders. Ik merk dat hier écht meer aandacht is voor welzijn in relatie tot wonen." Ze vindt het bijzonder om te zien dat Wonen Delden intensief samenwerkt met de gemeente en de wijkagent, maar ook met partijen op het gebied van welzijn, gezondheid en ouderenzorg. "Voor mij is dat een nieuwe ervaring. En ja, ik vind dat een goede zaak. Misschien is het soms wat bewerklijker, maar er ontstaat een soort gevoel van 'samen sterker'. 'van toegevoegde waarde zijn."

### 1.10 Vertegenwoordiging van huurders

Huurdersbelang Delden vertegenwoordigt de huurders van Wonen Delden in Delden en Hengevelde. Als huurdersorganisatie heeft zij in 2020 periodiek overleg met de directeur-bestuurder van Wonen Delden gehad. Huurdersbelang Delden is daarnaast actief betrokken geweest bij de werving van een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen, de totstandkoming van het Koersplan 2025, het Strategisch Portefeuilleplan en diverse beleidsstukken, waaronder het Huurbeleid. Huurdersbelang Delden is tevens volwaardig gesprekspartner in de totstandkoming van de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid. Voor het project De Jan Lucaskamp is geen gebruik gemaakt van een tijdelijke bewonerscommissie maar zijn keukentafelgesprekken met alle individuele bewoners gevoerd. Naar aanleiding van een sessie voor jongeren in 2019 is in 2020 de Jongerenraad Delden tot stand gekomen. De Jongerenraad wordt nauw betrokken bij de nieuwbouw van appartementen in Delden.

### 1.11 Duurzaam wonen

In 2015 is het internationaal Klimaatakkoord van Parijs gesloten met als doelstelling een vermindering van 80 tot 95% van de uitstoot van CO<sub>2</sub> in 2050 ten opzichte van 1990 en een toenemend gebruik van hernieuwbare energie. Nederland stemde in met dit internationale VN-Klimaatakkoord en de Klimaatwet is op 28 mei 2019 in de Eerste Kamer aangenomen. De Klimaatwet gaat uit van 95% minder CO<sub>2</sub> uitstoot in 2050 (en 49% in 2030). De brancheorganisatie Aedes heeft als lange termijn doel gesteld dat in 2050 alle woningen moeten beschikken over een CO<sub>2</sub>-neutrale energievoorziening. Wonen Delden heeft in haar Koersplan 2025 geformuleerd te onderzoeken of, en op welke wijze, de ambitie gerealiseerd kan worden, om in 2040 in plaats van 2050 een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te hebben. Dit onderzoek zal in 2021 aanvangen. Kortetermijndoelstelling vanuit de brancheorganisatie Aedes is dat in 2021 de vastgoed-

portefeuille van iedere woningcorporatie gemiddeld een energielabel B moet hebben. Ultimo 2020 heeft de vastgoedportefeuille van Wonen Delden gemiddeld een label A en heeft 97% van de woningen een groen label (energielabel A, B en C)<sup>2</sup>. Wonen Delden voldoet daarmee ruimschoots aan de geformuleerde doelstellingen, en zet de ingezette weg van verduurzaming de komende jaren actief voort. In 2020 zijn wederom daken van diverse complexen vervangen en beter geïsoleerd, zijn zonnepanelen op woningen en wooncomplexen aangebracht en is het appartementencomplex De Jan Lucaskamp gemoderniseerd tot all-electric (zie ook hoofdstuk 7, onderdeel 'Groot onderhoud en woningverbeteringen').

De ambitie van de gemeente Hof van Twente is om in 2035 volledig omgeschakeld te zijn van het gebruik van fossiele brandstoffen naar opwekking uit duurzame bronnen als zon, wind en biomassa. In 2020 heeft de gemeente Hof van Twente slechts beperkt haar verantwoordelijkheid genomen op het duurzaamheidsdossier, om invulling te geven aan de overeengekomen prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties van Viverion en Wonen Delden. In de prestatieafspraken 2021 is wederom nadrukkelijk de afspraak gemaakt dat de gemeente Hof van Twente haar verplichtingen nakomt ten aanzien van de prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid.

Binnen WoON Twente is in 2020 uitgesproken dat er veel potentieel aanwezig is om intensief samen te werken op het duurzaamheidsdossier, waarbij de corporaties hun kennis en ervaringen met elkaar delen, en samen optrekken in experimenten en in opschaling. WoON Twente is voornemens een samenwerkingsmodel te hanteren, waarbij expliciet onderscheid wordt gemaakt tussen koplopers, snelle volgers en peloton, en bijpassende ambitieniveaus worden geformuleerd. In 2021 wordt deze samenwerking nader uitgewerkt en geïmplementeerd.

### 1.12 Prestatieafspraken

De prestatieafspraken 2020 hadden betrekking op: kwaliteit en duurzaamheid van woningen, betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, huisvesting van specifieke doelgroepen, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en aankoop van woningen, en tot slot liberalisatie, aankoop en verkoop. Gedurende het jaar zijn de prestatieafspraken gemonitord en periodiek besproken met Huurdersbelang Delden en de gemeente Hof van Twente.

Wonen Delden heeft haar volkshuisvestelijk bod 2021 voor 1 juli 2020 aangeleverd bij de gemeente Hof van Twente. Dit heeft geleid tot de prestatieafspraken 2021 voor de Hof van Twente, die voor 15 december 2020 door alle betrokken partijen werden ondertekend.

### 1.13 Visitatie 2016-2019

In 2020 heeft het gecertificeerde bureau Raeflex Wonen Delden gevisiteerd over de periode 2016 t/m 2019. Wij zijn trots op de geboekte resultaten en de waardering die geuit is door de visitatiecommissie en onze belanghebbenden. Wonen Delden werd beoordeeld met *ruim voldoende* op het onderdeel Governance, en met *goed* op de onderdelen Presteren volgens Belanghebbenden, Presteren naar Opgaven en Ambities, en Presteren naar Vermogen. In het bijzonder zijn de volgende pluspunten naar voren gebracht: de sterke lokale focus, het betrekken van huidige en toekomstige huurders, de slag naar zakelijke professionaliteit, en de prestaties op gebied van verduurzaming. Daarnaast bieden de verbeteringsuggesties mooie aanknopingspunten voor verdere verbetering; ze hebben betrekking op het vasthouden aan de ingeslagen weg, het behouden van de balans tussen doelmatigheid en het werken aan de opgaven, het vergroten van de wederkerigheid in de prestatieafspraken, de openbare verantwoording verbeteren, en het onderzoeken of hogere ambities geformuleerd kunnen worden op gebied van betaalbaarheid, huisvesting specifieke doelgroepen en de dienstverlening aan de huurders.

### 1.14 Interne organisatie

Het jaar 2020 stond in het teken van continuering van de professionalisering van de werkprocessen vastgoed, wonen, verhuur en financiën, en de implementatie van het woonruimte-verdeel-systeem (Woonmatch) en een nieuw Enterprise Resource Planning systeem (Dynamics Empire van Cegeka-dsa). Tevens is de personele bezetting op verder op orde gebracht, zodat de aandachtsgebieden vastgoed, wonen en financiën goed zijn toegerust de juiste dingen goed te doen. De ontwikkeling van de organisatie is erop gericht de dienstverlening aan onze klant te verbeteren, en is tevens gericht op de bedrijfsvoering en de continuïteit van Wonen Delden.

Om richting te geven aan de langetermijndoelstellingen van Wonen Delden is begin 2020 het definitieve Koersplan 2025 en het bijbehorende Strategisch Portefeuilleplan afgerond. Een publieksvriendelijke versie van het Koersplan is verspreid onder alle huurders en stakeholders.

### 1.15 Beleidsmatige beschouwing marktwaarde

Als gevolg van de krapte op de woningmarkt kenmerkt het jaar 2020 zich door een wederom sterk stijgende prijzen voor een woning. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wonen Delden heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 4 miljoen gegroeid naar een waarde van bijna € 109 miljoen. Dit betreft een waardegroei van bijna 4%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

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

<sup>2</sup> Per 1 januari 2021 is de NTA8800 de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van woningen. De nieuwe bepalingmethode vervangt de in 2020 geldende Energie-Index.

In 2020 is het handboek marktwaardering geactualiseerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen de actualisatie van de normen en parameters naar peildatum 31 december 2020, het vervallen van de zogeheten aannemelijkheidsverklaring, de mutatiegraad (minimaal 4%), de toevoeging van het renovatiejaar en DAEB-kwalificatie aan de objectgegevens en de aftopping op liberalisatiegrens (DAEB-woningen).

*Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde*

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In 2020 is door Aw/WSW een definitief normenkader vastgesteld. Daarbij is de norm voor de Loan to Value (LTV) verhoogd naar 85% en de solvabiliteit verlaagd naar 15%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over

moet maken voor de jaarrekening. Terwijl bij de bepaling van de marktwaarde de eigen invloed zeer beperkt is omdat wordt uitgegaan van de uitgangspunten in het Handboek marktwaardering (basisversie), is de invloed bij de bepaling van de beleidswaarde aanwezig door eigen schattingen in de vorm van te realiseren streefhuren, toekomstige onderhoudsuitgaven en kosten van algemeen beheer.

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

*Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie*

Het bestuur van Wonen Delden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ruim € 48 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)		
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>		<b>108.778</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-11.735	
Betaalbaarheid (huren)	-30.945	
Kwaliteit (onderhoud)	-8.433	
Beheer (beheerkosten)	2.851	
		-48.262
<b>Beleidswaarde</b>		<b>60.516</b>

Tabel 1: verschil marktwaarde en beleidswaarde

Dit impliceert dat € 48 miljoen (circa 50% van het totale eigen vermogen ad € 96 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Door de lage beheerkosten van Wonen Delden werkt zij goedkoper dan de markt, wat leidt tot een positieve correctie in de beleidswaarde berekening.

*Gevoeligheidsanalyse*

In navolgende tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van het betreffende uitgangspunt heeft op de beleidswaarde.

Tabel 2: gevoeligheidsanalyse

Uitgangspunt	mutatie t.o.v. uitgangspunt	effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 5,5 mln lager
Mutatiekans	1% hoger	€ 3,3 mln hoger
Streefhuur *)	€ 25 hoger	€ 1,8 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 2,1 mln lager

\*) Het effect van de streefhuurverhoging wordt beperkt door aftoppingen op huurcategoriegrens en liberalisatiegrens.

**1.16 Brand**

In de nacht van 25 april 2021 is brand ontstaan in één appartement op de eerste etage van de Eschtoren, onderdeel van het wooncomplex De Stadshagen. Wonen Delden heeft in de Eschtoren 34 van de 36 appartementen in eigendom. Ten gevolge van de woningbrand zijn twee bewoners overleden. De overige bewoners van de Eschtoren zijn in de nacht van 25 april geëvacueerd en opgevangen bij St. Elizabeth. Daarna hebben de bewoners een tijdelijk onderkomen gevonden bij familie, Carintreggeland of in een vakantievoorziening. Ten tijde van het schrijven van het jaarverslag zijn de herstelwerkzaamheden reeds gestart, maar is nog niet bekend wat de gevolgen zijn van de brand- en rookschade voor het moment van terugkeer van de bewoners. Wonen Delden zet in op zorgvuldig herstel van het wooncomplex én een zo spoedig mogelijke terugkeer voor haar bewoners.

Het gecombineerde onderzoek van politie en brandweer concludeerde dat “de brand in de inboedel is ontstaan. De brand is in elk geval niet ontstaan door of vanuit de installaties van het gebouw. Er is in elk geval geen sprake geweest van opzet of verwijtbaar handelen. Er is sprake geweest van een noodlottig ongeluk.”

**1.17 Bestuurswisseling**

De directeur-bestuurder Dave van Zalk zal met ingang van 1 augustus 2021 starten als directeur-bestuurder van woningcorporatie IJsseldal Wonen. De Raad van Commissarissen heeft Harry Rupert bereid gevonden om voor de tijdelijkheid de rol van directeur-bestuurder in te vullen, opdat de Raad van Commissarissen op zorgvuldige wijze de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder kan organiseren. Ten tijde van het schrijven van het jaarverslag ligt de voorgenomen benoeming van Harry Rupert ter beoordeling voor bij de Autoriteit Woningcorporaties. De opdracht van Raad van Commissarissen aan de interim directeur-bestuurder is de ingezette weg voort te zetten.





## Renovatie Lucaskamp met verhuizing in coronatijd

"Voor het eerst in ons ruim honderd jarig bestaan, waren we genoodzaakt om huurders tijdelijk te verhuizen naar een 'wisselwoning'. Reden hiervoor was de inval van het coronavirus tijdens de grote renovatie van 30 appartementen in De Jan Lucaskamp", vertelt projectleider Anja Spijker. "Toen de regering half maart de maatregelen rond corona bekend maakte, zijn we direct gestopt met uitvoering van de werkzaamheden bij mensen thuis. Ik ben in gesprek gegaan met bewoners en betrokken familieleden. Conclusie was al vrij snel dat uitstel van renovatie geen optie was. Samen vonden we een manier die veilig was voor de bewoners en waarop het werk door kon gaan. De bewoners van het appartement dat aan de beurt was, verhuisden voor een week naar één van de drie wisselwoningen in hetzelfde complex."

### Een 'wisselwoning' biedt uitkomst

In juni hoorde Renske Weenink (27) tot het eerste groepje bewoners dat enkele nachten 'logeerde' op de begane grond. "Ik kijk goed terug op die week. Alles was tot in de puntjes geregeld. Zelfs het eten werd verzorgd, al had ik daar zelf niets aan omdat ik op dieet ben. Ik ben heel blij met m'n mooie, opgeknapte woonkamer en keuken op de tweede etage, en naar m'n slaapkamer op de derde etage", Renske lacht bij het zien van fronsende wenkbrauwen. "Gelukkig is de lift dichtbij, want met mijn rolstoel over de trap... dat wordt wat moeilijk. Het nieuwe verwarmingssysteem en de radiatoren werken goed, maar niet alle bewoners zijn dat met me eens. De één vindt het te warm en de ander heeft het koud. Ik zeg dan tegen hen; 'gewoon op automatisch laten staan, in plaats van handmatig bedienen. Dan zul je zien dat de problemen snel voorbij zijn."

## 2. Verslag Raad van Commissarissen

### 2.1 Algemeen

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

- Het realiseren van de volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Wonen Delden;
- De risico's verbonden aan de activiteiten van Wonen Delden;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- De kwaliteit van de maatschappelijke en financiële verantwoording;
- Het naleven van de voor Wonen Delden geldende wet- en regelgeving;
- De integriteit en onafhankelijkheid van alle medewerkers, de directeur-bestuurder en van de RvC.

Wonen Delden heeft geen direct met haar verbonden deelnemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 18 van de statuten van stichting Wonen Delden, laatstelijk gewijzigd d.d. 20 december 2018. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen Wonen Delden 2018.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het boekjaar 2020. Voor de uitoefening van zijn toezicht in en vanaf 2020 hebben de directeur-bestuurder en de RvC in gezamenlijkheid hun Visie op Besturen en Toezichthouden vernieuwd. Als onderdeel van de nieuwe Visie heeft de RvC in samenspraak met de directeur-bestuurder het toezichtkader opnieuw bepaald. Vanaf 2020 maakt de RvC onderscheid in een extern bepaald en in een intern bepaald toezichtkader.

Het externe toezichtkader bestaat uit vigerende wet- en regelgeving aangevuld met overige voor de sector geldende kaders:

- Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV);
- Governancecode Woningcorporaties 2020 Aedes / VTW;
- Beleidsregels vanuit Autoriteit Woningcorporaties (AW) en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt met gemeente Hof van Twente en Huurdersbelang Delden (HBD);
- Wet normering topinkomens (WNT), regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en de VTW beroepsregel bezoldiging;
- Wet op het overleg huurders – verhuurder;
- CAO Woondiensten;
- Algemene wetgeving ten aanzien van o.a. ruimtelijke ordening, huurrecht, bouwrecht en arbeidsrecht.

Het interne toezichtkader wordt gevormd door het samenstel van de volgende documenten:

- Statuten van de Stichting Wonen Delden;
- Reglement Raad van Commissarissen inclusief de daarin vervatte profielschets Raad van Commissarissen;
- Bestuursreglement;
- Visie op Besturen en Toezichthouden.

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 zijn toezicht uitgeoefend binnen de grenzen van genoemde toezichtkaders.

## 2.2 Taak en werkwijze

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

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

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

Als gevolg van de maatregelen in verband met de coronapandemie hebben in 2020 veel vergaderingen, overleggen en bijeenkomsten digitaal in plaats van fysiek plaats gevonden. Tevens ligt het aantal contactmomenten in 2020 lager dan normaal. De RvC gaat ervan uit dat dit een tijdelijke situatie is en dat die zich ergens in de loop van 2021 weer zal "normaliseren".

Ter borging van de kwalitatieve inhoud van het toezicht hanteert de RvC een zogenoemd toetsingskader. Het toetsingskader bestaat uit een besturingskader en uit een beheersingskader. Het eerste gaat over de doelstellingen van Wonen Delden en het tweede is gericht op het In Control houden van de organisatie. Het toetsingskader is voor de directeur-bestuurder kader stellend voor zijn besturing van de organisatie en voor de RvC richtinggevend voor het houden van toezicht daarop.

De RvC hanteert de onderstaande documenten als richtinggevend voor zijn toezicht. Deze documenten vormen gezamenlijk het beheersingskader van Wonen Delden:

- De (meerjaren)begroting en het jaarplan 2020;
- Het Reglement financieel beleid en beheer;
- Het Investeringsstatuut
- Het Treasurystatuut en het treasury jaarplan 2020;
- De Integriteitscode;
- De klokkenluidersregeling;
- Het procuratiereglement.

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2020 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen van Wonen Delden. Het toezichtkader, het

toetsingskader en het besturingskader zijn onderdeel van de in 2020 vernieuwde Visie op Besturen en Toezichthouden van Wonen Delden, zoals hierna onder 1.9 nader uitgewerkt.

## 2.3 Bijeenkomsten RvC

In 2020 kwam de RvC vijf keer (deels digitaal) bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2020 bij alle vergaderingen voltallig aanwezig geweest, met dien verstande dat er in geheel 2020 een vacature open stond voor een vierde lid van de RvC. Naast de reguliere vergaderingen is de RvC in 2020 voor vier bijzondere vergaderingen bijeengekomen. In die bijzondere bijeenkomsten zijn het koersplan 2025 en de bijbehorende portefeuille strategie aan de orde geweest, heeft de RvC zijn functioneren geëvalueerd, heeft de RvC zich laten interviewen door de visitatiecommissie en is zijn visie op het houden van toezicht ontwikkeld. De visie op toezicht ontwikkeling heeft plaats gevonden in afstemming en samenwerking met de directeur-bestuurder. Hierdoor is een gezamenlijk eindproduct ontstaan: Wonen Delden Visie op Besturen en Toezicht houden. Tenslotte zijn de RvC en de bestuurder samengekomen met de RvC en de bestuurder van collega corporatie De Goede Woning in Rijssen. Gezamenlijk hebben zij de incompany training Kracht en Tegenkracht gevolgd zoals aangeboden en uitgevoerd door Marilieke Engbers van Reconsulting.

Verder heeft de RvC in wisselende samenstellingen bijeenkomsten gehouden:

- De remuneratiewerkgroep in verband met de beoordeling van het functioneren van de bestuurder;
- De auditwerkgroep in verband met de bespreking van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2019 met de externe accountant, de controleaanpak voor de jaarrekening 2020 en het jaarplan en de begroting 2020 - 2029;
- In afstemming en samenwerking met Huurdersbelang Delden (HBD) diverse bijeenkomsten gericht op de werving & selectie van een nieuw lid als huurderscommissaris voor de RvC;
- Tenslotte hebben leden van de RvC regelmatig informeel gesproken met de bestuurder, met medewerkers van Wonen Delden en met het bestuur van HBD.

## 2.4 Besluiten

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

Nummer	Omschrijving	vergaderdatum
20-01	De heer H. Kuipers wordt formeel benoemd tot lid van de RvC van Wonen Delden per 1 januari 2020 Motivatie: draagt bij aan de kwaliteit en continuïteit van (toezicht op) de organisatie, zoals ook bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties 2020	10-02-2020
20-02	De leden van de RvC kiezen J.H.B. Averdijk tot tijdelijk voorzitter, sowieso voor de periode tot het vierde lid van de RvC is geworven. Dan zal opnieuw worden gezien hoe de rolverdeling zal worden. Motivatie: idem als 20-01.	10-02-2020
20-03	De leden van de RvC kiezen H.J. Muller tot tijdelijk vicevoorzitter, sowieso voor de periode tot het vierde lid van de RvC is geworven. Dan zal opnieuw worden gezien hoe de rolverdeling zal worden. Motivatie: idem als 20-01.	10-02-2020

20-04	De leden van de RvC kiezen vooralsnog voor de volgende samenstelling van de auditwerkgroep: voorzitter: H.J. Muller / lid: H. Kuipers. Bezetting wordt opnieuw bezien zodra de RvC weer voltallig is. Motivatie: idem als 20-01.	10-02-2020
20-05	De leden van de RvC kiezen vooralsnog voor de volgende samenstelling van de remuneratiewerkgroep: Voorzitter: H.J. Muller / lid: J.H.B. Averdijk. Bezetting wordt opnieuw bezien zodra de RvC weer voltallig is. Motivatie: idem als 20-01.	10-02-2020
20-06	Mevrouw C. de Maar maakt verslag van de bijeenkomsten van de audit- en remuneratie werkgroepen. Motivatie: draagt bij aan de kwaliteit van de vastlegging.	10-02-2020
20-07	Het rooster van aftreden wordt vastgesteld. Motivatie: draagt bij aan continuïteit in het toezicht op de organisatie.	10-02-2020
20-08	De RvC keurt het Bestuursbesluit betreffende de opdrachtverstrekking aan Voerman Installatietechniek inzake het project 'De Jan Lucaskamp' goed. Motivatie: Het voorstel tot opdrachtverstrekking is voorzien van een positief advies van de controller, het project is opgenomen in de Begroting van Wonen Delden en de projectkosten blijven binnen budget. Het project 'De Jan Lucaskamp' draagt bij de Strategische Koers van Wonen Delden, onderdeel 4: Duurzame woon- en leefomgeving.	10-02-2020
20-09	De RvC keurt de Procuratieregeling Stichting Wonen Delden 2020 goed. Motivatie: draagt bij aan de Strategische Koers van Wonen Delden, onderdeel 3: Accurate Dienstverlening..	10-02-2020
20-10	De RvC keurt het Addendum bij de Arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder, de heer D. Van Zalk, getekend op 21 december 2019 goed. Motivatie: draagt bij aan de kwaliteit en continuïteit van de organisatie.	10-02-2020
20-11	De RvC gaat akkoord met de aanwijzing van de heer Lourens (voorzitter RvC De Goede Woning, Rijssen) als waarnemend commissaris van Wonen Delden in geval van volledige ontstentenis van de RvC van Wonen Delden. Motivatie: draagt bij aan continuïteit van het toezicht op de organisatie.	10-02-2020
20-12	De RvC keurt de Brief huuraanpassing 2020 goed. Motivatie: draagt bij aan de Strategische Koers van Wonen Delden, onderdeel 1: Huurder op z'n plek.	07-04-2020
20-13	De RvC verleent décharge aan de directeur-bestuurder met betrekking tot het gevoerde beleid in het boekjaar 2019. Motivatie: gezien de jaarrekening 2019, het verslag van de externe accountant over het boekjaar 2019 en de gevoerde besprekingen met de externe accountant en alle andere door de RvC ontvangen informatie is er geen enkele aanleiding om geen décharge te verlenen.	23-06-2020
20-14	De RvC keurt het Koersplan Wonen Delden 2025 en de hieraan gelieerde Portefeuillestrategie 2020 – 2035 goed. Motivatie: Het Koersplan en de portefeuillestrategie dragen bij aan de primaire / statutaire doelstelling van Wonen Delden.	23-06-2020
20-15	De RvC keurt het Overzicht voorgenomen activiteiten 2021 (BOD) goed. Motivatie: de voorgenomen activiteiten passen binnen c.q. dragen bij aan de realisatie van het Koersplan Wonen Delden 2025 en de Portefeuillestrategie 2020 – 2035.	23-06-2020

20-16	De RvC keurt de inhoud van de Positionpaper Wonen Delden periode 2016 – 2019 goed. Motivatie: de Positionpaper is opgemaakt als input voor de uitvoering van de Visitatie over genoemde periode en uitgevoerd door het bureau Reaflex.	23-06-2020
20-17	De RvC keurt de overschrijding ad € 78.676 op begroting ad € 300.000 (4-jaars basis) met betrekking tot de investering ERP (licentie- en implementatiekosten) goed. Motivatie: Overgang naar nieuw ERP draagt bij aan kwaliteit en continuïteit van de organisatie.	06-10-2020
20-18	De RvC keurt de Haalbaarheidsstudie Noordwal 72 Delden goed. Motivatie: Het Project Noordwal draagt bij aan het Koersplan 2025, de onderdelen 1: Huurder op z'n plek, 2: Samenhangend aanbod en 4: Duurzame woon- en leefomgeving. Daarnaast voldoet het project aan de normen uit het Investeringsstatuut Wonen Delden.	06-10-2020
20-19	De RvC keurt de financieringsstrategie Wonen Delden goed. Motivatie: draagt bij aan de kwaliteit en continuïteit van de organisatie.	06-10-2020
20-20	De RvC besluit opdracht te verstrekken aan Mazars voor de controle opdracht betreffende het boekjaar 2020. Motivatie: draagt bij aan kwaliteit en continuïteit van de organisatie.	06-10-2020
20-21	De RvC keurt het ingang zetten naar een haalbaarheidsstudie Reigerstraat goed. Motivatie: het potentiële project Reigerstraat Delden past binnen het Koersplan 2025 van Wonen Delden.	06-10-2020
20-22	Bij acclamatie wordt de heer Averdijk benoemd tot voorzitter van de RvC. Motivatie: draagt bij aan de kwaliteit en continuïteit van (toezicht op) de organisatie, zoals ook bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties 2020.	17-11-2020
20-23	Bij acclamatie wordt de heer Muller benoemd tot vice voorzitter van de RvC. Motivatie: idem als 20-22.	17-11-2020
20-24	De RvC keurt het Jaarplan en de Begroting 2021 - 2030 goed. Motivatie: Het Jaarplan en de Meerjaren Begroting dragen bij het koersplan 2025 van Wonen Delden.	17-11-2020
20-25	De RvC gaat akkoord met de inhoud van de opdrachtbrief van Mazars d.d. 16-11-2020. In deze brief bevestigt Mazars de aanvaarding en de interpretatie van de controle van de jaarrekening 2020 en onderzoek naar de dVI 2020. Motivatie: draagt bij aan kwaliteit en continuïteit van de organisatie.	17-11-2020
20-26	De RvC keurt het goed dat de externe accountant de externe toetsing op naleving van de WNT-normen vanaf 2021 uitvoert (na interne toetsing door controller). Motivatie: draagt bij aan kwaliteit en continuïteit van de organisatie.	17-11-2020

## 2.5 Verklaring

De RvC verklaart dat Wonen Delden geen leningen dan wel garanties verstrekt aan leden van de RvC, directeur-bestuurder of het personeel. In het verslagjaar is geen sprake van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en of de directeur-bestuurder betrokken waren. In het jaar 2020 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

## 2.6 Governance

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governance structuur essentieel is, zeker voor een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie. Wonen Delden is zich bewust van haar verantwoordelijkheden en onderschrijft de uitgangspunten in de Governance Code Woningcorporaties 2020. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governance Code 2020 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

- **Contact accountant**

De RvC is van mening dat de contacten met de accountant, bijzondere omstandigheden voorbehouden, beperkt kunnen blijven tot besprekingen met betrekking tot de controle van de jaarrekening en het naar aanleiding daarvan opgemaakte accountantsverslag, de bespreking van de managementletter en van het controleplan. Daarbij vindt zowel buiten als in aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg plaats met de accountant.

- **Samenstelling auditcommissie**

Een afzonderlijke auditcommissie is gelet op de omvang van de corporatie niet nodig. Het RvC-lid met financiële deskundigheid (voorzitter) en het RvC-lid met vastgoed en volkshuisvesting expertise, vervulden in 2020 de rol van auditwerkgroep.

## 2.7 Integriteitsbeleid

De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de RvC en Wonen Delden moet worden gemeld bij de voorzitter van de RvC. In 2020 zijn er geen meldingen gedaan.

## 2.8 Evaluatie accountant

Op grond van artikel 5.11 van de governancecode dient het bestuur en de auditwerkgroep ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling te maken van het functioneren van de externe accountant. Dit traject is eind 2020 opgestart en in 2021 afgerond. Wonen Delden heeft besloten het contract met de huidige accountant voort te zetten.

## 2.9 Zelfevaluatie

In het najaar van 2020 heeft de RvC zoals gebruikelijk zijn zelfevaluatie bijeenkomst gehouden. In het proces van zelfevaluatie is gebruik gemaakt van een vastgoedproject uit de praktijk van Wonen Delden. De RvC heeft daarbij (achteraf) vastgesteld dat in het proces van besluitvorming niet alle aspecten in voldoende mate gewogen zijn. Gezien het grote vertrouwen van de RvC in de toenmalige bestuurder was de besluitvorming te veel op vertrouwen en te weinig op controle gericht. De RvC is extra alert naar aanleiding van dit leermoment, maar wil tegelijkertijd uit blijven gaan van vertrouwen. Mede om dat mogelijk te maken is een 4-ogen principe ingevoerd en geeft de controller voorafgaand aan de behandeling in de RvC bij elk investeringsvoorstel voortaan zijn oordeel en advies.

## 2.10 Toezichtvisie

Zoals aangekondigd in het jaarverslag 2019 heeft de RvC in 2020 zijn Visie op Toezichthouden opnieuw bepaald. Met de vernieuwing van de visie heeft de RvC mede invulling gegeven aan de met de Autoriteit Woningcorporaties gemaakte afspraken ter verbetering van het interne toezicht. Aangezien besturen en toezichthouden in elkaars verlengde liggen, hebben de RvC en de directeur-bestuurder in gezamenlijkheid gewerkt aan de nieuwe Visie. Het einddocument heeft dan ook als titel Visie op Besturen en Toezichthouden. De gezamenlijke Visie wordt gekenmerkt door vertrouwen en een positief-kritische houding, open communicatie waarin feedback vanzelfsprekend is en transparantie gericht op een volledige informatievoorziening.

Het volledige Visie document is beschikbaar op [www.wonendelden.nl](http://www.wonendelden.nl).

## 2.11 Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2020.

J.H.B. (Erik) Averdijk	
Geboortedatum	14 december 1968
Functie in de RvC	Voorzitter RvC / Lid remuneratiewerkgroep / Huurderscommissaris
Beroep	Advocaat Kienhuis Hoving
Nevenfunctie(s)	Lid bezwaarschriftencommissie gemeente Haaksbergen Lid gedragscommissie FC Twente (m.i.v. 1-4-2019) Voorzitter Lionsclub Delden Voorzitter Stichting Ekiko Bestuurder Vereniging voor Bouwrechtadvocaten
In huidige termijn benoemd per	1-1-2019
Aftredend per	31-12-2022
Expertise	Juridische zaken en governance
PE-punten t/m 2020	41
H.H.J. (Huub) Kuipers	
Geboortedatum	6 februari 1974
Functie in de RvC	Lid auditwerkgroep
Beroep	Zelfstandig vastgoed professional
Nevenfunctie(s)	n.v.t.
In huidige termijn benoemd per	1-1-2020
Aftredend en herbenoembaar per	31-12-2024
Expertise	Vastgoed
PE-punten t/m 2020	40
Vacature	
Geboortedatum	
Functie in de RvC	Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden
Beroep	
Nevenfunctie(s)	

In huidige termijn benoemd per	
Aftredend en herbenoembaar per	
Expertise	
PE-punten t/m 2020	
<b>H.J. (Henk Jan) Muller</b>	
Geboortedatum	17 april 1958
Functie in de RvC	Vicevoorzitter RvC, voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Onafhankelijk commissaris
Nevenfunctie(s)	Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OPO Hof van Twente
In huidige termijn benoemd per	1-2-2017
Aftredend en herbenoembaar per	1-2-2021
Expertise	Financieel economisch
PE-punten t/m 2020	45

### Verantwoording

De leden van de RvC hebben geen (neven)functies die overlappen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Wonen Delden. Ook onderhouden zij geen directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Wonen Delden. Geen van de leden van de RvC verleent andere diensten dan die voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC. Geen van hen onderhoudt banden met Wonen Delden, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat. Ook vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

### Benoemingen

Per 31 december 2020 bestaat de RvC uit drie leden. Inmiddels is bekend dat mevrouw M.C.S. (Marcella) van Wagenveld per 1-1-2021 benoemd is als vierde lid van de RvC. Mevrouw Van Wagenveld is benoemd op voordracht van Huurders Belang Delden en is daarmee de tweede huurderscommissaris, naast de heer Averdijk. In het werving- en selectietraject is er nauw samengewerkt tussen HBD en RvC. De RvC bedankt HBD voor hun kritische en constructieve inzet in de procedure. Volgens het opgemaakte profiel was het vizier gericht op een kandidaat met een maatschappelijk profiel, waarin wonen, zorg, welzijn en leefomgeving samenkomen. Daarnaast hebben we gestreefd naar een meer evenwichtige verdeling van vrouwen en mannen in de Raad van Commissarissen. Met de aanstelling van mevrouw Van Wagenveld en haar expertise op de items wonen, leefbaarheid en huurdersparticipatie zijn deze doelstellingen bereikt.

### 2.12 Bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van goed bestuur. In 2020 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Het bestuur van Wonen Delden bestaat uit één statutair directeur, de heer D. van Zalk. De heer Van Zalk is per 1 januari 2019 voor een periode van 4 jaar benoemd.

De remuneratiewerkgroep ondersteunt de RvC bij de uitoefening van zijn taken op het gebied van het beloningsbeleid voor het bestuur en de beoordeling van het functioneren van het bestuur. De werkgroep is verantwoordelijk voor het doen van voorstellen aan de RvC voor de beloning van en de prestatieafspraken met het bestuur. De werkgroep bestond in 2020 uit de heren Averdijk en Muller (voorzitter). Buiten aanwezigheid van het bestuur is het functioneren van het bestuur in de RvC besproken. Vervolgens heeft de werkgroep een functioneringsgesprek gehouden met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn het functioneren en de voortgang in de realisatie van de doelstellingen 2020

aan de orde gesteld. In het functioneringsgesprek is afgesproken dat de RvC graag brede input wil voor de uiteindelijke beoordeling van het functioneren van de heer Van Zalk. In dat verband heeft de heer Van Zalk een zogenaamde 360 graden feedback uitgezet. Deze input wordt betrokken in het beoordelingsgesprek.

De besturing en governance zijn onder leiding van de heer Van Zalk op orde. In de afgelopen periode is er op zijn initiatief en onder zijn leiding een verandering ingezet naar een zakelijke en professionele organisatie anno 2020. Concreet is dat zichtbaar in verbetering van de werkprocessen, governance en de invulling van de functies wonen, verhuur, financiën, vastgoed, P&O, ICT en control op een hoger en (meer) zelfstandig niveau. Daarnaast is er een nieuw woonruimte-verdeelsysteem geïmplementeerd, is er software voor financiële meerjarenplanning en een nieuw ERP-systeem aangeschaft en is er geïnvesteerd in persoonlijke, team- en cultuurontwikkeling. Niet in laatste plaats heeft de heer Van Zalk geïnvesteerd in beleidsinstrumentarium. Het belangrijkste product daarvan is het Koersplan Wonen Delden 2025 met als thema "Sámen, voor beter wonen èn leven!". Dit Koersplan is onder leiding van de heer Van Zalk tot stand gekomen met behulp en de input van vele belanghebbenden van Wonen Delden. Als specifieke groep belanghebbenden noemen wij de Deldense jongeren. Ook zij hebben belangrijke input geleverd. De manier waarop de jongeren betrokken zijn geworden verdient een compliment en daaraan is onzes inziens terecht een artikel gewijd in het Aedes Magazine 1-2021. Mooi ook dat de jongeren input een structureel vervolg krijgt met de oprichting van de Jongerenraad Delden.

Het geheel maakt dat de heer Van Zalk zijn besturing op orde heeft en de RvC van mening is dat de organisatie Wonen Delden In Control is.

De bezoldiging van de bestuurder over 2020 bedraagt € 105.997,-. De remuneratiewerkgroep heeft haar bevindingen en adviezen omtrent genoemde zaken schriftelijk vastgelegd en gerapporteerd aan de RvC. De directeur-bestuurder heeft in 2020 in totaal 55,5 PE-punten behaald. De beloning zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT).

### 2.13 Visitatie

In 2020 heeft Raeflex het 4-jarige visitatieonderzoek voor Wonen Delden uitgevoerd. Het onderzoeksvak betreft de jaren 2016 t/m 2019. De RvC is zeer tevreden met en over de uitkomsten. Op alle onderdelen scoort Wonen Delden ruim voldoende tot goed en op bijna alle onderdelen is de beoordeling toegenomen ondanks de steeds hogere en andere eisen die de samenleving stelt aan (ook) corporaties. En dat is een compliment waard aan alle medewerkers van Wonen Delden. Tegelijkertijd biedt het rapport ook mooie aanknopingspunten voor verdere verbetering van de dienstverlening van Wonen Delden.

Het volledige Visitatierapport is beschikbaar op [www.wonendelden.nl](http://www.wonendelden.nl).

### 2.14 Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC houdt rekening met in de maatschappij levende opvattingen met betrekking tot honorering van leden van de RvC bij een maatschappelijke organisatie van de omvang als Wonen Delden. De honorering van de Raad van Commissarissen is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bruto-vergoeding over 2020 bedraagt voor leden van de RvC € 5.000 (excl. eventueel verschuldigde BTW) per jaar. Er is geen onkostenvergoeding van toepassing. De voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 7.500 (excl. eventueel verschuldigde BTW) per jaar. Basis voor de honorering van de RvC is de relatieve positie van Wonen Delden binnen de vigerende WNT-schaal.

Het totale budget voor de RvC in 2020 bedroeg € 36.000,-. De totale lasten inclusief onkosten, zoals opleidingen, ondersteuning en kosten van bijeenkomsten bedroegen over 2020 € 37.629,- inclusief BTW.

### 2.15 Corona

Corona heeft diepe sporen getrokken in onze samenleving. Dat geldt zeker ook voor de medewerkers en voor de huurders van Wonen Delden. Wonen Delden is een kleine corporatie en heeft de visie dat haar kleinschaligheid de belangrijkste bouwsteen is in het maximaliseren van huurders- en medewerkerswaarde door een accurate, verbonden en dichtbij dienstverlening. En juist op die aspecten heeft corona een enorme wissel getrokken. Dat betekent dat huurders in 2020 niet altijd de dienstverlening hebben gekregen die ze wel gewend waren en dus ook verwachtten. Datzelfde geldt mutatis mutandis ook voor de medewerkers. De RvC is ervan overtuigd dat dit een tijdelijke situatie is en huurders en medewerkers erop kunnen vertrouwen dat de 'oude vertrouwde' kwaliteit dienstverlening en het 'oude vertrouwde' werkplezier terugkomt zodra de beheersing van de coronapandemie In Control is gekomen.

### 2.16 Tot slot

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de bestuurder van Wonen Delden hartelijk voor hun inzet. Zij hebben in 2020, zoals hiervoor uiteengezet, onder zeer moeilijke omstandigheden hun werk moeten doen. Des te belangrijker is de door hen geleverde bijdrage aan de resultaten van 2020.

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

J.H.B. (Erik) Averdijk, voorzitter



## Je bent jong en je wilt in Delden wonen

"Als team kunnen we het allemaal bedenken, maar liever hoor ik van onze toekomstige huurders wat hun woonwensen zijn", benadrukt Dave van Zalk. "Ook in 2019 schoven jongeren al bij ons aan tafel tijdens de zogenaamde bier- en bitterballenavond die we organiseerden. Hieruit ontstonden zelfs concrete plannen voor een Jongerenraad Delden. Een mooie en ook waardevolle bijkomstigheid. In maart deden drie architecten een voorstel voor herontwikkeling van het zogenaamde 'wit-gele-kruisgebouw' aan de Noordwal. Plan is om daar 15 kleine appartementen te ontwikkelen. Dit hebben we voorgelegd aan de Deldense Paul van Egmond (28) en Marlijn Bunte (25) van de Jongerenraad Delden.

### Gezamenlijke tuin of toch parkeerplaats

Projectmanager Jan ten Napel gaf een toelichting. Hij liet zien hoe in één van de plannen een gezamenlijke tuin ontworpen was om elkaar te ontmoeten en om dingen samen te ondernemen. Marlijn keek hem vragend aan. "Waar zijn de parkeerplaatsen ingetekend dan? Want daaraan is hier ook behoefte." Volgens Paul van Egmond zijn er veel starters op zoek naar een woning in Delden. "Jongeren van mijn leeftijd wonen noodgedwongen nog bij hun ouders of zijn al vertrokken naar andere steden. De kans dat ze na studie nog terugkeren, wordt steeds kleiner. En dat is jammer voor Delden, want daarmee vergrijst dit mooie stadje onnodig snel. Delden heeft alles! Nieuwe sportaccommodaties en scholen, gezellige winkels en terrassen... Daar hoort ook variatie bij in woningaanbod voor alle doelgroepen", zo vinden Paul van Egmond en Marlijn Bunte.

## Volkshuisvestingsverslag

### 3. Vastgoedportefeuille

#### 3.1 Woningvoorraad

De samenstelling van het woningbestand op 31 december 2019 en op 31 december 2020 is in onderstaand schema weergegeven. Hierin staan ook de wijzigingen in het woningbestand, geordend naar bouwjaar en woningtype. In 2020 is de woningvoorraad gedaald van 799 naar 795. Dit komt doordat er 2 appartementen aan de Peperkampweg 28 zijn gewijzigd in maatschappelijk vastgoed. Daarnaast zijn 2 appartementen aan de Noordwal uit de exploitatie gehaald, en naar het vastgoed in ontwikkeling verplaatst, in verband met de nieuwbouwplannen.

Aantal woningen:	Totaal ultimo 2019	Mutatie 2020	Andere bestemming 2020	Verkoop 2020	Totaal ultimo 2020
Voor 1945	15				15
1945-1968	240		-2		238
1969-1975	170				170
1976-1991	170				170
1991-heden	204		-2		202
<b>Totaal</b>	<b>799</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>795</b>

Tabel 2: Aantallen woningen

Verdeling in woningtypes:	Totaal ultimo 2019	Mutatie 2020	Andere bestemming 2020	Verkoop 2020	Totaal ultimo 2020
Eengezinswoning	510				510
Etage zonder lift b.g.g.	33				33
Etage zonder lift verdieping	35		-2		31
Appartement met lift	201		-2		199
Senioren grondgebonden	20				20
<b>Totaal</b>	<b>799</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>795</b>

Tabel 3: Verdeling woningen per woningtype

### 3.2 Voorraad overige verhuureenheden

De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2020 (51 vhe) is in onderstaand schema weergegeven. Er hebben zich gedurende het jaar 2020 enkele wijzigingen voorgedaan.

Drie autoboxen zijn toegevoegd aan de bijbehorende woning. Eén parkeerplaatsen van Stadshagen is toegevoegd aan het bijbehorende appartement. Eén parkeerplaats van stadshagen is niet meer in gebruik als parkeergelegenheid. Peperkampweg 28-4 en 28-15 zijn gewijzigd in maatschappelijk vastgoed. De reeds bestaande ruimten Jan Lucaskamp 146 en 149 zijn met ingang van 2020 aan dit overzicht toegevoegd als aparte verhuureenheid.

Maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2019	Toevoeging 2020	Vervallen 2020	Totaal ultimo 2020
Stadshagen 200 Bibliotheek	1			1
Stadshagen 201 Ontmoetingsruimte	1			1
Stadshagen 318 Zorgpost		1		1
Stadshagen 328 Fysioruimte	1			1
Langestraat 70 Dagbehandelingsruimte	1			1
Pellehof te Hengevelde: Zorgpost	1			1
Autoboxen	34		-3	31
Stadshagen Parkeerplaatsen parkeerkelder	12		-2	10
Noordwal 72, ruimte zorgorganisatie	1		-1	0
Peperkampweg 28-4 huiskamer		1		1
Peperkampweg 28-15 zorgkantoor		1		1
De Jan Lucaskamp 146 logeerkamer		1		1
De Jan Lucaskamp 149 kantoor		1		1
<b>Totaal</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>-6</b>	<b>51</b>

Tabel 4: Overzicht Maatschappelijk onroerend goed en garages

Per complex is onderstaand een beknopte toelichting gegeven van de ruimtes die per 31 december 2020 zijn verhuurd dan wel beschikbaar gesteld aan instellingen met een maatschappelijke functie:

- Complex Stadshagen en De Jan Lucaskamp te Delden
  - o Bibliotheek Hof van Twente, locatie Delden gelegen aan de Stadshagen 200 (begane grond Eschtoren).
  - o Carintreggeland: Ontmoetingsruimte In de Hagen aan Stadshagen 201 (begane grond Eschtoren). In het kader van de samenwerking met Carintreggeland en JP van den Bent Stichting wordt het vastgoed en de inrichting beschikbaar gesteld aan beide samenwerkingspartners. De huurdering van de ruimte geldt als bijdrage van Wonen Delden aan de leefbaarheid;
  - o Carintreggeland: Kantoor/zorgpost ten behoeve van thuiszorg, Stadshagen 318;
  - o Fysiotherapie Delden: Fysiotherapieruimte voor bewoners Stadshagen, Stadshagen 328;
  - o De Jan Lucaskamp 146 als logeerkamer en 149 als kantoor ten behoeve van In de Hagen.
- Complex St. Elisabeth te Delden (verpleeghuis)
  - o Carintreggeland: Dagbehandeling/ontmoetingsruimte de Bijenkorf, Langestraat 70;
- Complex Peperkampweg 28 te Delden
  - o JP van den Bent Stichting: Huiskamer en kantoor/zorgpost ten behoeve van ondersteuning cliënten, Peperkampweg 28-4 en 28-15.
- Complex Pellehof te Hengevelde
  - o Carintreggeland: zorgpost;





## Wonen Delden verhuist voor een jaar naar de Noordwal

Het voormalige 'Rabobankgebouw' aan de Langestraat 61b heet sinds kort Theldenhof. Al sinds juli 2020 staat het gebouw in de steigers. De grote vergaderruimte en kantoren op verdiepingsvloeren zijn inmiddels omgebouwd tot luxe stadsappartementen. Beneden blijven de kantoren van Wonen Delden. "Plan is dat we eind 2021 terug kunnen verhuizen naar onze kantoren", zegt Rita Benning.

### Een 'wisselwoning' biedt uitkomst

Voor de medewerkers van Wonen Delden hield de rigoureuze verbouwing van het pand, een tijdelijke verhuizing in. "Dat we het voormalige consultatiebureau aan de Noordwal 72 in eigendom hebben, kwam goed van pas. Plan is nog steeds om hier appartementen te bouwen. De ontwikkeling van nieuwbouwplannen zijn al in volle gang. Maar tot die tijd, maken wij nog even gebruik van de voormalige 'wacht- en spreekkamers' in dit pand."

## 4. Verhuur van de woning

### 4.1 Huuraanpassing 2020

Wonen Delden heeft in 2020 een huurverhoging gehanteerd van 2% voor alle woningen met een 'groen' energielabel. De woningen met een minder goed energielabel (label D of minder) hebben 1% huurverhoging gehad. Daarmee is de huurverhoging lager vastgesteld dan de inflatie (2,6%) en is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huurprijs van een sociale huurwoning wordt bij mutatie aangepast naar de streefhuur van 65% van de maximale huurprijs, gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. Met ingang van 1 juli 2020 heeft Wonen Delden haar gewijzigde huurbeleid in gebruik genomen, waarbij de streefhuur voor eengezinswoningen 65% en voor meergezinswoningen 80% van de maximale huurprijs wordt gehanteerd. Als de streefhuurprijs van een sociale huurwoning te hoog is voor een huurder met recht op huurtoeslag, dan wordt de huurprijs afgetopt overeenkomstig ons tweehurenbeleid en de regels van het passend toewijzen. Woningen in de vrije sector, met een huurprijs boven de € 737,14, hebben een huurverhoging gehad gelijk aan inflatie, 2,6%.

In 2020 zijn 10 bezwaarschriften ontvangen op de doorgevoerde huurverhoging. Deze zijn allen in goed overleg met de huurder afgehandeld en ongegrond verklaard. Er zijn geen bezwaarschriften doorgezet naar de huurcommissie.

### 4.2 Woningzoekenden

In februari 2020 is Wonen Delden van start gegaan met het nieuwe woonvindstelsel Woonmatch. Op 31 december 2020 staan in Woonmatch 1.974 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een sterke stijging ten opzichte van vorig jaar (1.127). Deels is dit verklaarbaar doordat partners nu apart van elkaar worden ingeschreven, waar dat voorheen één inschrijving betrof. Daarnaast is het natuurlijk ook een stuk eenvoudiger geworden om in te schrijven.

Hoewel het aantal ingeschreven woningzoekenden sterk is gestegen, ligt het aantal actief woningzoekenden een stuk lager: in totaal hebben 212 woningzoekenden het afgelopen jaar minimaal eenmaal gereageerd. Deze telling is m.i.v. 14 februari 2020, in werkelijkheid zal dit aantal dus iets hoger liggen.

Opvallend is dat relatief veel senioren (55+) ingeschreven staan (1.242), maar dat slechts een beperkt aandeel van deze senioren is actief op zoek is.

Per 31-12-2020 is sprake van de volgende onderverdeling van ingeschreven woningzoekenden:

Plaats		18-23		23-30		30-55		55-75		>75		Totaal	
Delden	Ingeschreven	61	4,9%	127	10,2%	212	17,1%	344	27,7%	497	40,1%	1241	62,9%
	Actief	4	4,9%	29	35,8%	16	19,8%	19	23,5%	13	16,1%	81	38,2%
Overig	Ingeschreven	25	3,4%	98	13,4%	209	28,5%	223	30,4%	178	24,3%	733	37,1%
	Actief	6	4,6%	38	29,0%	51	38,9%	29	22,1%	7	5,3%	131	61,8%
Totaal	Ingeschreven	86	4,4%	225	11,4%	421	21,3%	567	28,7%	675	34,2%	1974	100,0%
	Actief	10	4,7%	67	31,6%	67	31,6%	48	22,6%	20	9,4%	212	100,0%

Tabel 5: leeftijdsopbouw ingeschreven/actieve woningzoekenden

In Woonmatch zijn in 2020 230 woningzoekenden uitgeschreven, waarvan 55 vanwege het aangaan van een huurcontract, 65 omdat zij niet ingelogd hebben na inschrijving en 110 omdat zij zichzelf hebben uitgeschreven:

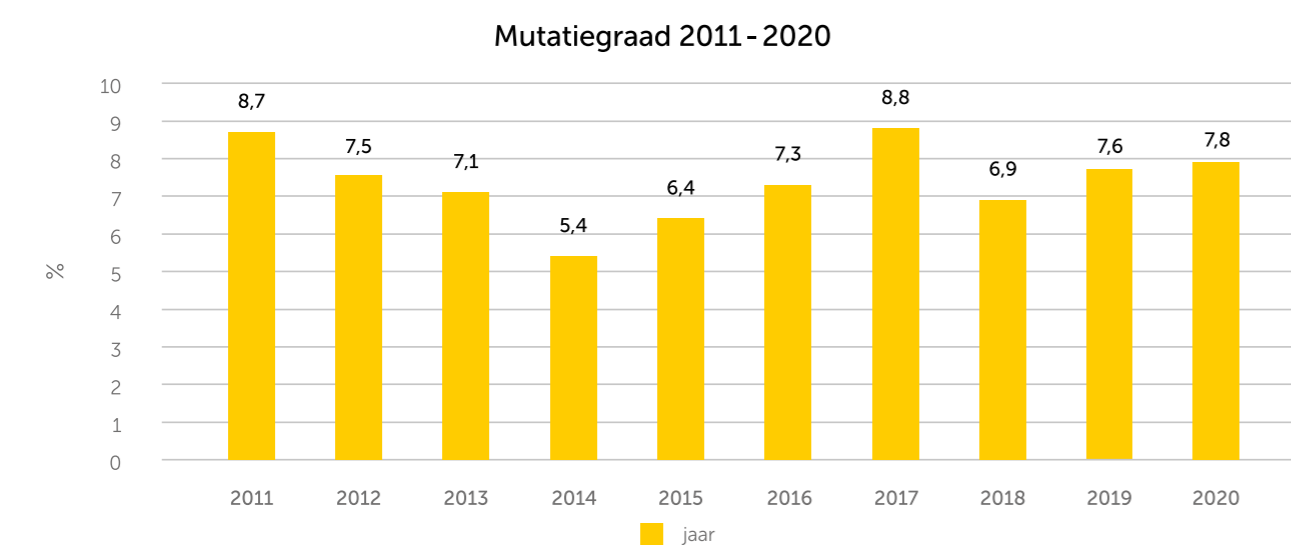
Geselecteerde gemeenten	contract		niet ingelogd		uitschrijving		Totaal
Delden	40	27,78%	45	31,25%	59	40,97%	144
Overige	15	17,44%	20	23,26%	51	59,30%	85
Totaal	55		65		110		230

Tabel 6: uitgeschreven woningzoekenden

### 4.3 Huisvesten primaire doelgroep

#### Mutatiegraad

In het verslagjaar 2020 zijn 62 woningen opgezegd. De mutatiegraad betreft het aantal opgezegde woningen gedeeld door het totaal aantal verhuurbare woningen in portefeuille. In 2020 bedraagt dit 7,8%. Dit is iets hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren.



Grafiek 1: Mutatiegraad 2011-2020 Wonen Delden

#### Woningtoewijzing en wachttijden

In 2020 zijn van de 62 opgezegde huurwoningen er in totaal 53 verhuurd, waarvan 48 sociale huurwoningen en 5 niet-DAEB-woningen. Er is 1 woning in de verkoop gegaan, die in 2021 verkocht is. De overige 8 opgezegde woningen zijn begin 2021 verhuurd. Dit komt allereerst door een hoog aantal huuropzeggingen in de maand december, en tevens door een aantal woningen waarbij sprake was van een grootschalige renovatie alvorens de woning verhuurd kon worden.

De woningtoewijzing in 2020 vond plaats volgens twee systemen. Per 14 februari 2020 is overgegaan op het digitale woonruimteverdeelsysteem Woonmatch. Tot 14 februari 2020 werd gewerkt volgens het 'oude' reguliere

aanbodstelsysteem (website en facebook), waarbij de inschrijfduur gold als toewijzingscriterium. In die periode werd 1 woning rechtstreeks toegewezen op basis van medische urgentie, en werden 8 sociale huurwoningen toegewezen via dit 'oude' systeem. De gemiddelde wachttijd van deze woningzoekenden bedroeg 6,9 jaar. Aangezien veel woningzoekenden zich uit voorzorg inschrijven, geeft dit cijfer vaak een vertekend beeld. Na 14 februari zijn 44 woningen toegewezen via het nieuwe systeem Woonmatch, waarbij de

- 5 woningen hiervan werden toegewezen in de vrije sector (niet-DAEB-sector).
- 7 sociale huurwoningen zijn toegewezen via directe bemiddeling (1 x Status/vergunninghouder, 2 x zorgwoning (Erve Graashuis), 2 x medische urgentie, 2 x sociale urgentie).
- 32 sociale huurwoningen zijn toegewezen via Woonmatch, waarbij de gemiddelde inschrijfduur 2.163 dagen (5,9 jaar) bedroeg. Omdat we hierbij nog steeds uitgaan van de inschrijfdatum, kan ook dit een vertekend beeld geven.

Kijken we naar de tijd tussen de eerste reactie in Woonmatch en de ingangsdatum van het huurcontract, dan bedraagt de wachttijd gemiddeld 63 dagen. Dit geeft eveneens een vertekend beeld, aangezien we dan rekenen vanaf op z'n vroegst 14 februari 2020, de ingangsdatum van het systeem. Het nieuwe woonvindsysteem dient langer in gebruik te zijn om een betrouwbaar beeld te geven van de wachttijden bij Wonen Delden.

In 2020 bedraagt het gemiddeld aantal reacties per woning in Woonmatch 18,8.

#### Doelgroepen en huurgrenzen

In onderstaande tabel zijn 48 woningtoewijzingen onderverdeeld naar doelgroepen en huurgrenzen. Vijf woningen zijn verhuurd in de niet-DAEB-sector en derhalve zijn deze woningtoewijzingen niet opgenomen in de tabel.

Aantal toewijzingen in het verslagjaar 2020			
Gehuisveste doelgroepen	Huurgrenzen		
	onder of gelijk aan kwaliteitskortingsgrens <= € 432,51	boven kwaliteits-kortingsgrens, onder of gelijk aan laagste aftoppingsgrens € 432,51- € 619,01	boven geldende aftoppingsgrens > € 619,01
<b>1. Eenpersoonshuishoudens</b>			
Tot AOW, inkomen <= € 23.225		<b>11</b>	<b>1</b>
Tot AOW, inkomen > € 23.225		<b>6</b>	<b>1</b>
Boven AOW, inkomen <= € 23.175		<b>8</b>	
Boven AOW, inkomen > € 23.175		<b>4</b>	<b>2</b>
<b>2. Tweepersoonshuishoudens</b>			
Tot AOW, inkomen <= € 31.550		<b>3</b>	
Tot AOW, inkomen > € 31.550		<b>1</b>	<b>1</b>
Boven AOW, inkomen <= € 31.475		<b>3</b>	
Boven AOW, inkomen > € 31.475		<b>1</b>	

3. Drie- en meerpersoonshuishoudens		
Tot AOW, inkomen <= € 31.550	5	
Tot AOW, inkomen > € 31.550		1
Boven AOW, inkomen <= € 31.475		
Boven AOW, inkomen > € 31.475		
<b>Totaal aantal toewijzingen</b>	<b>42</b>	<b>6</b>

Tabel 6: Woningtoewijzingen, geordend naar doelgroepen en huurgrenzen

Wonen Delden voldoet aan de norm dat minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet worden toegewezen onder de geldende aftoppingsgrenzen. We hebben afgelopen jaar één woning toegewezen aan een huishouden boven de geldende aftoppingsgrens. Dit betrof een statushouder, waarbij gezinshereniging aanstaande was.

Van de 48 woningen hebben we er 46 (95,83%) toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055. De norm is minimaal 80%. Twee sociale huurwoningen (4,17 %) zijn verhuurd aan een huishouden met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574. De norm is maximaal 10%. Er zijn geen woningen verhuurd in de vrije toewijzingsruimte. Ook hier is de norm maximaal 10%. We voldoen ruimschoots aan de gestelde normen.

#### Verhuisredenen

In onderstaande tabel staan de verhuisredenen van de 62 vrijgekomen woningen in 2019. Evenals vorig jaar is opmerkelijk dat een groot deel van de mutaties (37%) te maken had met vergrijzing: de huurder vertrok naar een verpleeghuis of de huurder overleed. In ruim 14% van de verhuizingen vertrok de huurder naar een woning buiten de gemeente, bijna 18% vertrok naar een andere huurwoning binnen de gemeente. 8% stroomde door naar een koopwoning.

Verhuisredenen van vertrokken huurders 2020		
Overig	14	22,58%
andere huurwoning binnen Hof v. Twente	1	1,61%
andere huurwoning in Delden	10	16,13%
koopwoning binnen Hof van Twente	1	1,61%
koopwoning in Delden	4	6,45%
overlijden	11	17,74%
verhuizing buiten gemeente	9	14,52%
vertrek verzorgingshuis/verpleeghuis	12	19,35%
<b>Totale redenen vertrek</b>	<b>62</b>	<b>100,00%</b>

Tabel 7: Verhuisredenen

#### 4.4 Huurderving

##### Leegstand

De gemiddelde leegstand in 2020 bedroeg 7,3 dagen. De hierdoor ontstane huurderving bedraagt 0,51% van de jaarhuur. Van de 53 verhuringen in 2020 was in 32 gevallen sprake van aansluitende verhuring, oftewel 60%. Bij 7 woningen was sprake van een zware mutatie, waardoor deze niet aansluitend verhuurd konden worden (gemiddelde leegstand 32 dagen). In twee gevallen was sprake van renovatiewerkzaamheden (Jan Lucaskamp), drie woningen waren moeilijk verhuurbaar en in nog eens twee gevallen was sprake van zorg, waardoor extra afspraken gemaakt moesten worden alvorens het huurcontract af te kunnen sluiten. Opmerkelijk is dat in 2020 drie woningen (de Jan Lucaskamp 45, 46 en 145) tot 12 oktober leeg stonden in verband met verbeteringswerkzaamheden. Daarom zijn ze niet opgenomen in de leegstandsberekeningen. Het effect op de marktwaarde is nihil.

##### Huurachterstanden

De achterstand van de huurdebiteuren bedroeg per 31 december 2020 € 41.297 wat overeenkomt met 0,75% van de ontvangen jaarhuur. De achterstand ligt iets hoger dan in 2019 (€ 37.867). De verhoging is ontstaan in de eerste helft van 2020 door enkele huurders met grotere achterstanden veroorzaakt door persoonlijke problematiek, waarvan 2 in relatie tot het coronavirus.

In de tweede helft van 2020 is hard gewerkt aan het terugdringen van achterstanden, het vroegtijdig met huurders in contact komen en het versterken van de contacten met partners, aansluitend op het project 'Vroegsignalering van schulden' waar we sinds medio 2019 bij aangesloten zijn. Dit project is erop gericht om samen met de overige deelnemers aan dit project vroegtijdige actie te ondernemen om verdere problemen voor de schuldenaar te voorkomen en de maatschappelijke schade te beperken.

Per 31 december zijn met 8 zittende huurders en één vertrokken huurder betalingsregelingen afgesproken voor een totaalbedrag van respectievelijk € 7.097 en € 1.142.

Vijf dossiers van zittende huurders waren per 31 december 2020 uit handen gegeven aan de deurwaarder, voor een totaalbedrag van € 17.350. In alle vijf dossiers is hulpverlening (Stadsbank of bewindvoering) ingeschakeld en zijn betalingsregelingen afgesproken. Er ligt één dossier van een vertrokken huurder bij de deurwaarder (€ 7.667). Hiervoor zijn helaas geen betaalafspraken gemaakt.

De huurvoorstand, veroorzaakt door vooruitbetaalde huur, bedroeg ultimo 2020 € 26.300.

De vordering op vertrokken huurders bedroeg € 8.809 en is ook hoger dan in 2019 (€ 3.515), met name door het vertrek van één huurder met een flinke huurachterstand.

##### Huisuitzetting

In 2020 heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden wegens huurachterstand. In de afgelopen 14 jaar zijn er in totaal 3 huisuitzettingen geweest. Om uitzettingen te voorkomen is er een nauw overleg met hulpverleningsorganisaties binnen het wijksericeteam, de gemeente Hof van Twente en Welzijnsorganisatie Salut.



## Waar wonen, werken en welzijn samengaan

Al sinds de opening in september 2009 begeleidt Gineke Paauwe cliënten in Stadshagen. "Ik herinner me hoe Wonen Delden ons liet meedenken over de inrichting van de open keuken en het restaurant." Ook bibliotheek Hof van Twente is gehuisvest op de begane grond in Stadshagen. "Het is fijn samenwerken in dit gebouw en de onderlinge communicatie verloopt soepel. Tijdens een kwartaaloverleg met Carintreggeland en Wonen Delden bespreken we de voortgang. We weten elkaar snel te vinden en de lijnen zijn kort."

### Elkaar snel weer ontmoeten

Tot 14 oktober presenteerde Marieke Maas (20), met veel plezier de heerlijke gerechten in Brasserie In de Hagen in Delden. Daarna moest ook dit restaurant voor lange tijd de deuren sluiten als gevolg van de coronamaatregelen. Marieke werkt onder begeleiding van JP van den Bent, een zorgorganisatie voor mensen met een verstandelijke beperking. "Nu bakken we op bestelling taarten en doen we wat inpakwerk en andere klusjes voor bedrijven. Er zou nog wel wat meer werk bij mogen. Ik hoop dat mensen ons straks, na corona, weer weten te vinden. We zien er zo naar uit samen!"

## 5. Leefbaarheid

Wonen Delden zet zich in voor de leefbaarheid van de wijken waar haar huurders wonen. We zetten in op bewonersparticipatie, leefbaarheidsprojecten en (het voorkomen van) overlast.

In 2020 hebben enkele wijzigingen in medewerkers en functies plaatsgevonden. Er is een fulltime wijkbeheerder aan de slag gegaan, die fungeert als onze ogen en oren in de wijk. Hij is het eerste, laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners en vangt veel signalen op. Ook onderhoudt hij nauwe contacten met andere functionarissen in de wijk. Daarbij is een Coördinator Wonen met als aandachtsgebied leefbaarheid aangetrokken. Hierdoor kunnen we nu veel beter dan voorheen inzetten op de leefbaarheid in de buurt, bewonersparticipatie én de contacten met andere functionarissen in de wijk.

Door de invoering van de decentralisatie van de zorg, wonen in toenemende mate mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag in de wijk. Dit vraagt veel aandacht en afstemming van de organisaties in het sociale domein, zoals de gemeente Hof van Twente, de zorg- en welzijnsorganisaties en Wonen Delden.

Ter bevordering van de bewonersparticipatie onderhouden we onder andere nauw contact met vier bewonerscommissies. Tenminste twee keer per jaar vindt een overleg plaats met iedere bewonerscommissie. Door de maatregelen rond het coronavirus zijn de mogelijkheden voor fysiek overleg helaas erg beperkt, waardoor in 2020 enkele overleggen zijn geannuleerd. De contacten hebben daardoor vaker telefonisch of digitaal plaatsgevonden.

Tevens dragen we bij aan diverse bewonersinitiatieven, zoals afgelopen jaar de nieuwe kerstboom (Fairybell) bij Stadshagen.

### Activiteiten Leefbaarheid

In 2020 heeft Wonen Delden een bedrag van € 12.661,- (out-of-pocket) besteed aan leefbaarheid en daarnaast vanuit de organisatie werkzaamheden verricht in het kader van leefbaarheid. Wonen Delden heeft in 2020 op diverse manieren bijgedragen aan de leefbaarheid in de wijken, waaronder:

- Inzet van wijkbeheerder;
- Ondersteuning van en bijdrage aan bewonerscommissies voor vergaderkosten en activiteiten (op aanvraag);
- Bijdrage aan/ondersteuning van bewonersinitiatieven, zoals het plaatsen van de Fairybell kerstboom bij Stadshagen en het (grote, jaarlijks eenmalige) onderhoud van het Pieterparkje, dat door bewoners is ingericht en verder in het jaar volledig door de bewoners zelf wordt onderhouden;
- Samenwerking in het wijkserviceteam Delden met de gemeente, maatschappelijk werk, politie en zorgpartijen;
- Deelname aan en financiële ondersteuning van het project Buurtbemiddeling;
- Deelname aan en financiële ondersteuning van het project Beste Buur Bokaal / Beste Buur Verkiezing;
- Ruimte beschikbaar stellen voor welzijnsvoorzieningen in Stadshagen in samenwerking met partijen zoals Carintreggeland, JP van den Bent, Salut en de Unie van Vrijwilligers. Doelstelling is om het voor ouderen mogelijk te maken, langer zelfstandig te blijven wonen.

### Overlast

In 2020 zijn 3 meldingen van overlast in behandeling genomen. In twee gevallen heeft Buurtbemiddeling een bemiddelende rol gespeeld.



## 6. Klantoordeel

### Benchmark

De uitkomsten van de Aedes-benchmark zijn weergegeven in tabel 8, waarbij ter vergelijking de uitkomsten van de afgelopen vier jaren zijn opgenomen.

In het overzicht is zichtbaar dat de uitkomsten van de benchmark voor Wonen Delden in 2020 lager liggen dan in 2019 op Huurdersoordeel en Bedrijfslasten. De overige uitkomsten zijn 2020 gelijk aan de behaalde benchmarkresultaten in 2019.

Wonen Delden scoort in de Benchmark 2020 op het onderwerp Bedrijfslasten lager dan het gemiddelde van de bij Aedes aangesloten woningcorporaties, zijnde Aedes-klasse C. Op Huurdersoordeel en Onderhoud en Verbetering wordt gemiddeld gescoord (klasse B), terwijl op Duurzaamheid en Beschikbaarheid en Betaalbaarheid boven het gemiddelde wordt gescoord (klasse A).

	2017	2018	2019	2020
Huurdersoordeel	B	B	A	B
Bedrijfslasten	A	A	A	C
Duurzaamheid	B	A	A	A
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	B	A	A	A
Onderhoud en verbetering	-	B	B	B

Tabel 8a: Benchmark huurdersoordeel

De uitkomsten van de Aedes-benchmark zijn weergegeven in tabel 8, waarbij ter vergelijking de uitkomsten van de afgelopen vier jaren zijn opgenomen.

In het overzicht is zichtbaar dat de uitkomsten van de benchmark voor Wonen Delden in 2020 lager liggen dan in 2019 op Huurdersoordeel en Bedrijfslasten. De overige uitkomsten zijn 2020 gelijk aan de behaalde benchmarkresultaten in 2019.

Wonen Delden scoort in de Benchmark 2020 op het onderwerp Bedrijfslasten lager dan het gemiddelde van de bij Aedes aangesloten woningcorporaties, zijnde Aedes-klasse C. De hogere bedrijfslasten hebben betrekking op het jaar 2019. De bedrijfslasten van Wonen Delden zijn gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Deze stijging is te verklaren vanwege een gewijzigde toerekeningssystematiek van de personeelskosten, de structurele inzet van een hoger aantal interne medewerkers voor een professionele klantbediening en bedrijfsvoering, de tijdelijke inzet van extern personeel om de professionaliseringsslag te maken, en tot slot de incidentele advieskosten die betrekking hebben op bijvoorbeeld het opstellen van het ondernemingsplan, de vastgoedportefeuille strategie, het verrichten van het integriteitsonderzoek, en de incidenteel hogere accountantskosten. De bedrijfslasten zullen in 2020 en 2021 eveneens hoger zijn, onder andere ten gevolge van de aanschaf en implementatie van een woonruimteverdeelsysteem en nieuw ERP-systeem, het opstellen van brandveiligheidsbeleid, de uitvoering van de visitatie, en het opstellen van een MJOP.

Op Huurdersoordeel en Onderhoud en Verbetering wordt gemiddeld gescoord (klasse B). In tegenstelling tot 2019 wordt er voor 2020 een lagere tevredenheidsscore gegeven door nieuwe en vertrekkende huurders. Er is geen eenduidige verklaring te geven voor de lagere tevredenheid, daar het aantal respondenten laag is. Uit de analyse van de beperkt beschikbare gegevens blijkt dat de kwaliteit van de communicatie tussen Wonen Delden en de huurders verbetering behoeft. Mogelijke verklaring is dat betreffende mutaties hebben plaatsgevonden in de periode dat onze dienstverlening was aangepast vanwege de eerste coronagolf, waarbij onze gewaardeerde fysieke dienstverlening noodgedwongen plaatsvond via digitale kanalen.

Op Duurzaamheid en Beschikbaarheid en Betaalbaarheid wordt boven het gemiddelde gescoord (klasse A).

#### **Klachten**

Wanneer huurders van Wonen Delden klachten hebben, en daar met de medewerker of leidinggevende niet uit komen, kunnen zij hun klacht melden bij de bij de Huurcommissie of bij de Regionale Klachtencommissie Twente. In 2020 zijn geen klachten ingediend bij één van deze commissies.





## Energiecoach Wonen Delden

"Als mensen mij uitnodigen breng ik meetapparatuur mee", vertelt energiecoach Henk van der Spek (66 jaar). "Geheel gratis meet ik het verbruik van een oude vriezer bijvoorbeeld. Soms vreet zo'n ding zoveel stroom, dat je haast een nieuwe kunt kopen voor het geld dat je in één jaar bespaart door de stekker uit die 'sluipende dief' te trekken." Zo weten Henk en z'n collega-vrijwilligers vaak direct voordeel te behalen. "Voor mens én milieu!", benadrukt hij. "Het leuke nieuws dat wij als energiecoaches brengen, is dat mensen hun inzet vrijwel meteen voelen in de eigen portemonnee."

### Gratis tips die geld opleveren

Henk van der Spek vertelt honderduit over veel voorkomende energieslurpers en eenvoudige besparingsmogelijkheden in huis. Over het tijdig terugschakelen van de thermostaat. Over het droogrekje in het trapgat omdat de was daar sneller droogt door de opstijgende warme lucht. "Ha, ha", lacht Henk. "Dat is er eentje uit grootmoeders tijd. En reken maar dat er nog veel meer van die 'gouwe ouwe tips' zijn waar we ook nu nog wat aan hebben." Inzet van energiecoaches is een gezamenlijk initiatief van Huurderbelang Delden, Wonen Delden, Duurzaam Thuis Twente en de gemeente Hof van Twente.

## 7. Onderhoud en investeringen

### 7.1 Technische kwaliteit woningen

#### Nultredenwoningen

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

#### Energielabels

In 2020 heeft Wonen Delden over haar gehele vastgoedportefeuille gezien, gemiddeld energielabel A gehaald. Daarmee voldoet Wonen Delden aan de doelstelling van het Energieakkoord, namelijk dat in 2021 gemiddeld B-label moet zijn gehaald. Een overzicht van de energielabels is in onderstaand overzicht weergegeven.

Label	Energie Index	Aantal woningen per 31-12-2020
A++	< = 0,60	40
A+	0,61- 0,80	135
A	0,81- 1,20	332
B	1,21- 1,40	136
C	1,41- 1,80	126
D	1,81- 2,10	26
E	2,11- 2,40	0
F	2,41 - 2,70	0
G	> 2,70	0
<b>Gemiddeld A</b>	<b>1,09</b>	<b>795</b>

Tabel 9: Overzicht energielabels woningen

Op 31 december 2020 was de gemiddelde energie-index 1,09 (A-label). Circa 97% van het woningbestand van Wonen Delden bezat een groen energielabel (A++, A+, A, B of C). In het ondernemingsplan 2020 – 2025 is de doelstelling geformuleerd van een gemiddelde energie-index van maximaal 1,0 voor het woningbestand van Wonen Delden.

### Asbest

Het streven is om uiterlijk in 2025 de zichtbare asbestmaterialen (vensterbanken en kit) te hebben verwijderd. De niet-zichtbare asbestmaterialen (riool, ventilatie kelder en dakbeschot) worden verwijderd bij een woningmutatie, groot onderhoud of sloop. In 2020 is in de volgende woningen asbest gesaneerd:

- Asbesthoudende riolering van het toilet Marijkestraat 21
- Asbesthoudende rioolbuis en afvoerput Marijkestraat 34
- Asbesthoudende rioolbuizen en stelplaatjes St. Annabrinkstraat 52
- Asbesthoudende pakkingen radiatoren Fazantstraat 3
- Asbesthoudende kachel Lijsterstraat 10
- Asbesthoudende panelen afzuigkap Bernhardstraat 32

In 2020 bedroegen de kosten die gemoeid waren met de verwijdering van asbest € 21.825.

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

ASBESTINVENTARISATIE 2020										
complex	adres	bouwjaar	aantal	aantal			locatie			
				asbestwoning	bewoner	riool	ventilatie kelder	dakbeschot	glaskit	totaal delen asbest
1	Peperkampweg	1921	11	1	1					1
3	Julianastraat	1948	32	3		3				3
4	Juliana / Wilhelminastraat	1950/53	14	10		8		2		10
5	de Reigerstraat	1954	17	1				1		1
6	Beatrix / Emmastraat	1955/58	33	31		31	31			62
8	Annabrink, de Reigerstraat	1960/63	21	13		13	15			28
13	Marijkestraat / Annabrink	1968	15	8		8				8
14	Marijkestraat	1964	21	10		10				10
19	't Reef	1972	23	3	3					3
21	Bentelose / Alexanderweg	1973	16	16					16	16
24	de Jan Lucaskamp	1980	28	28					28	28
				124						170
					4		3	16	28	51
						73	46			119

Tabel 10: Inventarisatie asbest 2020

Zoals in het overzicht vermeld, moet in 119 van de 795 woningen nog asbest verwijderd worden. Dit heeft betrekking op zowel zichtbaar asbest als op asbest riolering en dergelijke. Deze werkzaamheden zijn financieel doorgerekend en verwerkt in de meerjarenbegroting.

### 7.2 Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud dat ten laste komt van de exploitatie is onder te verdelen in werkzaamheden op basis van reparatieverzoeken (inclusief asbest), contractonderhoud en mutatieonderhoud. In 2020 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud in totaal € 536.163 (exclusief dagelijks onderhoud dat ten laste komt van de VvE Stadshagen). Het bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

Dagelijks onderhoud	
Reparatieverzoeken (inclusief herstel schades en WMO-aanpassingen) (incl. sanering asbest ad € 21.825)	€ 213.536
Contractonderhoud	€ 117.331
Mutatieonderhoud	€ 196.931
Reparatieverzoeken m.b.t. serviceabonnementen	€ 25.241
Af:	
Ontvangen schade-uitkeringen en WMO-bijdragen	€ 16.876
Totaal dagelijks onderhoud	€ 536.163

### Reparatieverzoeken

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

Reparatieverzoeken	2020	2019	2018	2017
Uitgaven reparatieverzoeken	€ 188.678	€ 182.738	€ 152.866	€ 113.831
Aantal reparatieverzoeken	920	1083	831	578
Gemiddelde uitgaven per reparatieverzoek	€ 205	€ 169	€ 192	€ 183

Tabel 11: Reparatieverzoeken

### Contractonderhoud

De uitgaven van € 117.331 voor contractonderhoud hadden betrekking op onderhoud aan centrale verwarming en warmwatervoorzieningen, liften, automatische deuren en riolering en reinigen dakgoten. De voornaamste kostenpost betrof het onderhoud aan centrale verwarming en warmwatervoorzieningen en bedroeg € 88.516, (in 2019 € 88.369). Dit onderhoud is uitbesteed aan GEAS Energiewacht. De reparatieverzoeken naar aanleiding van het contractonderhoud zijn niet verwerkt in de cijfers van bovenstaande reparatieverzoeken. Bewoners sturen reparatieverzoeken rechtstreeks naar GEAS en daarnaast wordt eens per 24 maanden preventief onderhoud gepleegd. Naast de vaste contractkosten per installatie worden bij reparatie alleen de materiaalkosten in rekening gebracht.



### Mutatieonderhoud

In dit verslagjaar zijn 53 woningen opnieuw verhuurd. In 2020 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud € 196.931.

Daarnaast zijn in 2020 voor € 105.572 aan mutatiekosten als planmatig onderhoud verantwoord. De volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiwoningen uitgevoerd:

- 7 woningen keukens vervangen
- 3 woningen badkamer vervangen
- 1 woning toilet vervangen
- 2 woningen plafonds in 4 woonvertrekken vervangen
- 3 woningen asbesthoudende riolering, vulplaatjes restanten vloerzeil verwijderd en/of vloeren geïsoleerd
- 1 woning vloeren geïsoleerd

Vanuit de prestatieafspraken 2020 met de gemeente Hof van Twente is bij het merendeel van de woningmutaties de mogelijkheid tot elektrisch koken aangebracht. Het verloop hiervan is als positief ervaren en dit zal dan ook worden gecontinueerd.

### 7.3 Planmatig onderhoud

In 2020 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Buitenschilderwerk en vervangen plaatselijk houtrot aan:
  - o 113 woningen /appartementen en 169 bergingen op diverse adressen in het bezit;
- Vervangen CV-ketels van:
  - o 46 woningen, diverse adressen verdeeld over 13 complexen;
- Vervangen CV-ketels en WTW van:
  - o 69 appartementen, Stadshagen
- Onderhoud WTW-installatie van:
  - o 52 appartementen, Peperkampweg 28 en 30
- Vervangen Dakbedekking (voorbereiding) van:
  - o 45 bergingen, 't Lannink en de Galgenmaten
  - o 15 appartementen, 't Ickert
  - o 19 appartementen, de Klokkenkamp, Langestraat 70
- Vervangen Rookmelders van:
  - o 69 appartementen, Stadshagen
  - o 8 woningen, Reigerstraat
- Vraag gestuurd onderhoud:
  - o 8 keukens
  - o 4 badkamers

Bovengenoemde in 2020 uitgevoerde werkzaamheden zijn uitgevoerd voor een bedrag van € 740.575. In dit bedrag is ook de post opgenomen van planmatig uitgevoerde werkzaamheden tijdens mutatie.

### 7.4 Groot onderhoud en woningverbeteringen

#### Groot onderhoud

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

#### Renovatie Jan Lucaskamp

De renovatie van De Jan Lucaskamp is in 2020 afgerond. Tijdens het project zijn 3 appartementen verbouwd en zijn de centrale installatievoorziening gewijzigd naar decentrale installatievoorzieningen. Het complex is hiermee all-electric:

- De appartementen zijn voorzien van een WTW (Warmte Terug Win Unit);
- Elk appartement is voorzien van nieuwe cv-installatie aangesloten op een warmtepomp voor verwarming en warmtapwater;
- Elk appartement is voorzien van een eigen watermeter in de meterkast;
- Voor elk appartement zijn op het platte dak 5 pv panelen geplaatst;
- 3 bestaande appartementen zijn verbouwd/omgebouwd;
- De huurboiler is afgekoppeld.

De totale uitgaven voor dit project in 2019/2020 bedroegen € 999.784 en is in de jaarrekening als verbetering verwerkt.

#### Vervolg project Zonnig Delden 2019

Voor het project Zonnig Delden zijn in 2019 maar liefst 81 woningen geselecteerd die in aanmerking kwamen om te worden voorzien van zonnepanelen. Het betreffen woningen aan 't Lannink, 't Reef, De Horst, Molenstraat en Waterland. Tegen geringe huurverhoging werd deelname mogelijk gemaakt. Het deelnamepercentage bedroeg maar liefst 70%. De totale uitgaven voor dit project in 2020 afgeronde bedroegen € 211.600,-.

#### Woningverbeteringen

De woningverbeteringen die in 2020 hebben plaatsgevonden staan in onderstaand overzicht weergegeven. Wonen Delden voert woningverbeteringen uit op verzoek van de huurder. De totale uitgaven voor de individuele verbeteringen bedroegen € 14.888 en zijn geactiveerd. Deze kosten zijn via een huurverhoging (of bij mutatie) doorberekend aan de huurder.

Onderdeel	Aantal
Thermostatische mengkraan	0 woningen
Overname cv-installatie	1 woningen bij mutatie
Aanleg cv-installatie	2 woningen
Isolerende beglazing	0 woningen
Vloerisolatie	3 woningen bij mutatie
Vloerisolatie	1 woningen regulier onderhoud

Tabel 12: uitgevoerde individuele woningverbeteringen

### Woningaanpassingen WMO

In 2020 zijn 3 aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het totaalbedrag aan woningaanpassingen bedroeg € 938,-. Deze aanvragen zijn gehonoreerd en de kosten zijn volledig vergoed door de gemeente Hof van Twente.

## 7.5 Vastgoedontwikkeling

### Appartementen Noordwal

Wonen Delden heeft in 2018 de locatie Noordwal in Delden gekocht, wat in 2019 heeft geleid tot een onderzoek naar deze vastgoedtransactie. Een nadere toelichting op de afronding van dit onderzoek in 2020 staat vermeld in hoofdstuk 9. Na afronding van dit onderzoek is gestart met de verkenning naar de mogelijkheden en de toets van de financiële haalbaarheid van nieuwbouwoffontwikkeling op deze locatie. Dit heeft geresulteerd in de opstart van de ontwerpfase voor de locatie aan de Noordwal.

### Locatie Toonladder en sporthal de Reiger

In 2019 is gestart met verkennende gesprekken tussen de gemeente Hof van Twente en Wonen Delden, op ambtelijk en bestuurlijk niveau. De gemeente Hof van Twente heeft Wonen Delden vervolgens betrokken bij de ontwikkeling van deze locatie. In 2020 heeft Wonen Delden een eerste verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor sociale huurwoningen op betreffende locatie, wat voldoende aanleiding heeft gegeven om in 2021 de financiële haalbaarheid van nieuwbouw te onderzoeken.

## 8. Strategie en stakeholders

### 8.1 Strategisch beleid

#### Ondernemingsplan 2020 - 2025

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

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

#### Vastgoedportefeuillestrategie

Als onderdeel van het ondernemingsplantraject is in 2019 eveneens gestart met het opstellen van een vastgoedportefeuillestrategie 2020 - 2035 welke is afgerond in het voorjaar 2020. De vastgoedportefeuillestrategie is opgesteld op basis van het nieuwe ondernemingsplan, de Woonagenda Hof van Twente 2016-2020, de woningmarktanalyse 2019 (Companen) en de Routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal 2050, en geeft inzicht in de voorgenomen vastgoedactiviteiten op de korte en langere termijn. De portefeuillestrategie laat een nagenoeg gelijkblijvend aantal woningen zien voor 2035, waarbij vooral sprake is van vervangende nieuwbouw en daarnaast een kwalitatieve en duurzaamheidsopgave voor het merendeel van het bestaande bezit.

### 8.2 Betrokkenheid huurders en stakeholders bij beleid en beheer

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

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

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

### 8.3 Overleg met huurders

#### *Huurdersbelang Delden*

Huurdersbelang Delden behartigt de belangen van alle huurders van Wonen Delden in Delden en Hengevelde op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Het bestuur van Huurdersbelang Delden telt moment drie leden ten gevolge van de doorstroom van een bestuurslid van een sociale huurwoning naar een koopwoning. Het bestuur van Huurdersbelang Delden heeft de werving van een nieuw bestuurslid opgestart.

De samenwerking tussen Huurdersbelang Delden en Wonen Delden heeft tot doel de kwaliteit van het wonen en de leefomgeving te optimaliseren. Om hier invulling aan te geven vond in 2020 iedere maand overleg plaats tussen het bestuur van Huurdersbelang Delden, de woonconsulent en de directeur-bestuurder van Wonen Delden, waarbij het streven is het door de verhuurder te voeren beleid, zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de behoeften van de (toekomstige) huurders en woningzoekenden. Concrete onderwerpen van gesprek waren: huurdersparticipatie, koers Wonen Delden, vastgoedportefeuillestrategie, huurbeleid, huurprijsaanpassingen en betaalbaarheid, doorstroom en geschiktheid woningen, duurzaamheid, en het Bod en de Prestatieafspraken. Huurdersbelang Delden is volwaardig gesprekspartner in de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente en Wonen Delden.

De samenwerking tussen Wonen Delden en Huurdersbelang Delden is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin is opgenomen dat de verhuurder Wonen Delden de huurdersorganisatie Huurdersbelang Delden financieel ondersteunt met een vrijwilligersvergoeding voor de bestuursleden. Ook zorgt Wonen Delden voor een financiële vergoeding voor deskundigheidsbevordering, inwinnen van extern advies, lidmaatschap Woonbond en het onderhouden van de website. Huurdersbelang Delden stelde een jaarplan 2020 en een jaarbegroting 2020 op, waarin voorgenomen activiteiten en bestedingen zijn opgenomen.

#### *Bewonerscommissies*

Wonen Delden wil de bewonersparticipatie bevorderen. Daarom onderhouden we nauw contact met bewonersgroepen. We streven naar een bewonerscommissie in elk appartementencomplex van Wonen Delden. In de appartementencomplexen Stadshagen, Peperkampweg en Pellehof zijn bewonerscommissies actief. In Stadshagen wordt per eind 2020, in samenwerking met de bestaande commissie en Huurdersbelang Delden gewerkt aan versterking van de commissie. Namens Wonen Delden voeren de woonconsulent en de wijkbeheerder periodiek (tenminste twee keer per jaar) overleg met de bewonerscommissies.

De ervaring leert dat de behoefte aan een vaste bewonerscommissie minder is bij andere woningtypes zoals eengezinswoningen of kleine duplex-complexen. Daar streven we naar het opzetten van bewonerscommissies op basis van 'urgentie'. Die ontstaat bijvoorbeeld als er groot onderhoud, renovatie of sloop gepland staat.

In 2020 is voor het project De Jan Lucaskamp is geen gebruik gemaakt van een tijdelijke bewonerscommissie maar zijn keukentafelgesprekken met alle individuele bewoners gevoerd.

#### *Overig contact*

Wonen Delden vindt persoonlijk contact met haar huurders belangrijk. Normaal gesproken is daarom de balie tijdens werkdagen voor huurders geopend, vinden bijeenkomsten met huurders plaats, en worden gesprekken gevoerd bij de huurders thuis. Ten gevolge van de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van het coronavirus was in 2020 het kantoor van Wonen Delden slechts beperkt geopend voor huurders en medewerkers en hebben nagenoeg geen fysieke bijeenkomsten plaatsgevonden. Het contact met de huurders is zo goed mogelijk gecontinueerd, met de extra inzet van contact via telefoon, videobellen, website, social media en magazines. Ter verbetering van de digitale bereikbaarheid heeft in 2020 de implementatie plaatsgevonden van een woonruimte verdeelsysteem en een nieuw ERP-systeem.

#### *Vereniging van Eigenaren*

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

### 8.4 Bestuurlijk overleg en ambtelijk overleg gemeente Hof van Twente

De contacten met de gemeente Hof van Twente vinden plaats op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Voornaamste onderwerpen van gesprek zijn de prestatieafspraken, de woningmarkt, duurzaamheid, ruimtelijke ordening, infrastructurele werken, leefbaarheid en veiligheid.

#### *Prestatieafspraken 2020*

De Prestatieafspraken 2020 voor Hof van Twente zijn in 2019 in gezamenlijkheid opgesteld en vastgelegd door de gemeente Hof van Twente, Viverion, Wonen Delden, Stichting Huurdersbelang Delden, en de huurdersverenigingen van Viverion. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoe de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente bijdragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. Vanuit de Woonagenda 2016 - 2020 van de gemeente Hof van Twente zijn de prestatieafspraken 2020 geformuleerd. Deze hadden betrekking op kwaliteit en duurzaamheid van woningen, betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, huisvesting van specifieke doelgroepen, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en aankoop van woningen, en tot slot liberalisatie, aankoop en verkoop.

#### *Opstellen bod en prestatieafspraken 2021*

In het voorjaar van 2020 zijn de gesprekken opgestart met Huurdersbelang Delden ter gezamenlijke voorbereiding van het jaarlijkse bod aan de gemeente, en ingediend voor de wettelijke termijn van 1 juli 2020. In de tweede helft van 2020 zijn de prestatieafspraken voor de gemeente Hof van Twente voorbereid, en voor 15 december 2020 door alle betrokken partijen ondertekend.



## Over groen praten is leuk, groen doen is beter!

"Weet je wat het geheim is van een mooie, onderhoudsvriendelijke, groene tuin? Zorg dat alle zwarte grond begroeid is met planten en bodembedekkers. Er zijn vele soorten die het, net als gras, helemaal niet erg vinden als je er af en toe overheen loopt. Neem Kruiptijm bijvoorbeeld. Dat herstelt zich snel, het blijft laag (zo'n 5 cm) en je hoeft het niet te maaien." Bodemkundige Alexandra Tempelman is consultant bij Steenbreek, de stichting die staat voor "Samen meer groen in de buurt". En ja, ze heeft groene vingers, zoveel is duidelijk. "Maar dat is absoluut geen voorwaarde als je zelf ook groen wilt doen", benadrukt ze enthousiast.

### Voordelen van een groene omgeving

Mensen zeggen wel eens tegen mij: "stenen rondom het huis vind ik zo makkelijk. Ik heb namelijk geen tijd om in de tuin te werken. Maar ook met een terras blijf je aan het werk", glimlacht Alexandra. "Het voordeel van meer groen in je tuin is enorm. Het neemt water op bij regenval, maar het verbetert ook de luchtkwaliteit en vermindert fijnstof in je woonomgeving. In de zomer zorgt het blad van bomen en struiken voor schaduw en verkoeling. De muren van je huis worden niet zo warm, dus ook binnen wordt het minder warm. En in de winter werkt het andersom; dan is het blad immers van de bomen af en heeft de zon vrij spel op de woning zodat het in huis al snel een paar graden warmer aanvoelt."

## 9. Organisatie

### 9.1. Missie en kerntaken

Wonen Delden heeft in haar Koersplan 2025 haar bestaansrecht beknopt geformuleerd als "Sámen voor beter wonen en leven!". Wonen Delden ziet het als haar primaire taak om in haar werkgebied te zorgen voor voldoende, goede en betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen of mensen met een bescheiden middeninkomen rond de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning.

### 9.2. Bestuur

In het gehele verslagjaar 2020 trad de heer Van Zalk op als directeur-bestuurder van Wonen Delden. De Raad van Commissarissen oefent intern toezicht uit op het bestuur. Haar verslag is in hoofdstuk 2 van het jaarverslag opgenomen.

#### Nevenfuncties

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

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

#### Permanente Educatie

De directeur-bestuurder heeft in 2020 in totaal 55,5 PE-punten behaald, en in 2019 73 PE-punten, waarmee het totaal komt op 128,5 PE-punten. Daarmee wordt voldaan aan de minimale vereisten uit de Aedes-code van 108 punten over 3 jaren. De door directeur-bestuurder in 2020 gevolgde educatie had betrekking op: Ethiek en integriteit, Boardroom Dynamics, Leiderschap en Governance. De PE-punten van de directeur-bestuurder zijn geregistreerd in het online registratiesysteem van Aedes.

### 9.3. Organisatie

#### Organisatiestructuur en formatie

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

#### Opleiding

In 2020 zijn er door medewerkers van Wonen Delden kortdurende cursussen gevolgd, gericht op de ontwikkeling van vaardigheden en kennis. Ten gevolge van het coronavirus is in 2020 minder geïnvesteerd in teamontwikkeling dan initieel gepland.

**Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim bedroeg in 2020 204 verzuimdagen, een verzuimpercentage van 7,96%. Het verzuim had met name betrekking op langdurig verzuim. Er is slechts in beperkte mate sprake geweest van verzuim ten gevolge van het coronavirus. In 2019 bedroeg het verzuimpercentage 11,2%, eveneens ten gevolge van langdurig verzuim.

**9.4 Organisatieontwikkeling**

Waar het jaar 2019 vooral in het teken stond van "het huis op orde brengen" was het jaar 2020 vooral gericht op vernieuwing. Belangrijke gebeurtenissen die in 2020 hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van de organisatie zijn het aantrekken van enkele nieuwe medewerkers, de werving en start van twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen, het opleveren van het Koersplan 2025 en de vastgoedportefeuillestrategie 2035, en de aanschaf en implementatie van nieuwe digitale systemen. De in 2020 uitgevoerde visitatie laat een positieve waardering van de stakeholders zien voor de ingezette organisatieontwikkeling.

**9.5 Voortgangsrapportage**

Wonen Delden stelt iedere 4 maanden een voortgangsrapportage op zodat de organisatieprestaties te volgen zijn. Dit is een belangrijk instrument voor de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en de organisatie om te monitoren en te sturen. Deze rapportage bestaat op hoofdlijnen uit: Realisatie van doelen op gebied van huur, vastgoed en prestatieafspraken, Financiële stand van zaken en prognose, Risicomanagement, Externe stakeholders en Organisatieontwikkeling.

**9.6 Risicomanagement**

Wonen Delden hanteert een risicomanagementinstrument om periodiek risico's te monitoren en daar waar nodig beheersmaatregelen te treffen. Tevens wordt het risicomanagementinstrument ten minste jaarlijks integraal beoordeeld en geactualiseerd. In de voortgangsrapportages wordt gerapporteerd over de strategische risico's aan de hand van de geformuleerde risicocategorieën, zijnde: behalen doelstellingen portefeuillestrategie, uitvoering transitieopgave, verhuren en leefbaarheid, onderhoud, organisatie, governance, en financiële continuïteit. In de voortgangsrapportages van 2020 is met name melding gemaakt van de (mogelijke) risico's en bijbehorende beheersmaatregelen met betrekking tot huurachterstanden, intern toezicht en continuïteit van Wonen Delden in relatie tot het coronavirus. Er is een impactanalyse opgesteld met de mogelijke risico's op korte en lange termijn ten gevolge van het coronavirus en bijbehorende maatregelen, waarbij de voornaamste conclusie werd getrokken dat het niet te verwachten is dat deze uitzonderlijke situatie de continuïteit van Wonen Delden in gevaar zal brengen. Derhalve heeft Wonen Delden geen gebruik hoeven maken van overheidssteun en de verwachting is dat dit evenmin in de toekomst het geval zal zijn.

In 2020 zijn enkele beheersmaatregelen afgerond van in 2019 geconstateerde risico's. De maatregelen hadden betrekking op de lange termijn risico's aangaande de vastgoedportefeuille, de mate van instroom en doorstroom, en de verouderde ICT-omgeving voor de werk- en de klantprocessen.

Door de toegenomen aandacht voor het identificeren van risico's en het waar nodig treffen van beheersmaatregelen, is het risicomanagement beter verankerd in de bedrijfsprocessen en is het risicobewustzijn bij de medewerkers vergroot.

De controller voert daarnaast audits uit waaruit blijkt in welke mate de voorgenomen beheersmaatregelen daadwerkelijk zijn geïmplementeerd en naar behoren worden uitgevoerd. De controller rapporteert zowel aan de directeur-bestuurder als aan de Raad van Commissarissen.

Wonen Delden wil in 2021 e.v. met name verdere ontwikkeling in de volgende risicogebieden:

- Incassoproces & incassobeleid
- Processen m.b.t. onderhoud
- Organisatie & compliance (organisatiecultuur, compliance-check, AVG)

**Risico's uit hoofde van financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Wonen Delden beschikt per 31 december 2020 **niet** over afgeleide financiële instrumenten. In het treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer van Wonen Delden is opgenomen dat het aantrekken van nieuwe financiële derivaten, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, is uitgesloten. Ultimo boekjaar 2020 beschikt Wonen Delden **niet** over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.

**9.7 Extern Toezicht****Autoriteit Woningcorporaties en Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

In haar toezichtsbrief 2020 vermeldt de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) risico's gesignaleerd te hebben op het onderdeel Governance, namelijk de opzet en werking van het intern toezicht. De risico's zijn gesignaleerd naar aanleiding van het besluitvormingsproces van de aankoop van een vastgoedobject aan de Noordwal in Delden, door de voormalige directeur-bestuurder in 2018. De onderzoeksrapportage naar deze vastgoedtransactie is opgeleverd in december 2019 en aan de Aw verstrekt, waarna zij de onderzoeksrapportage in 2020 heeft bestudeerd en besproken met de Raad van Commissarissen en met de huidige directeur-bestuurder. Naar aanleiding van de onderzoeksrapportage en deze gesprekken heeft de Aw in haar toezichtsbrief 2020 de afspraken benoemd die met Wonen Delden zijn gemaakt ter verbetering van het interne toezicht. De gemaakte afspraken hadden betrekking op de zelfevaluatie en de herijking van de visie op besturing en toezicht, en zijn door de Raad van Commissarissen in 2020 nagekomen.

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in 2020 de Borgbaarheidsverklaring aan Wonen Delden afgegeven.

**Accountant**

In opdracht van de Raad van Commissarissen voerde de externe accountant Mazars in 2020 de accountantscontrole van de jaarstukken 2019 uit, evenals de controle van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2019 en de interim-controle voor de jaarstukken 2020 uit. In dit proces is naar aanleiding van de interim-controle en aangeleverde stukken door Mazars een managementletter 2020 opgesteld, die is besproken met en ter informatie aangeboden aan de Raad van Commissarissen.



## Koersplan 2020-2025 Waar gaat het heen

Wethouder Pieter van Zwanenburg heeft Wonen in zijn portefeuille, maar ook Zorg en Welzijn, Arbeidsmarkt en Armoedebeleid, om maar eens enkele, grote thema's te noemen. "Ik heb de koers, die Wonen Delden uitgestippeld heeft voor 2020-2025, met interesse gelezen. Mooi te zien hoe in deze doorkijk naar de toekomst, waarbij het vaak gaat over aantallen, ook heel nadrukkelijk aandacht is voor de kwaliteit van wonen en samenleven. Het plan sluit naadloos aan bij de woonvisie die wij als gemeente schrijven", meent Van Zwanenburg.

### De moeite waard

Ook al is het een hele puzzel om een koersplan voor vijf jaar uit te zetten in een snel veranderende wereld, toch vindt Van Zwanenburg het heel belangrijk om dit te doen. "Ik vind het mooi dat Wonen Delden dit gedaan heeft in samenspraak met de gemeente, zorg- en welzijnspartijen en huurders, die mede van invloed zijn op het verloop. Het getuigt van weloverwogen, strategisch en sociaal huurbeleid voor Delden met daarin alle elementen die wonen en samenleven de moeite waard maken."

## 10. Waarborgen van de financiële continuïteit

### 10.1 Algemeen

Het financiële beleid van Wonen Delden is erop gericht de financiële continuïteit van de organisatie veilig te stellen, ook op lange termijn. Zo kan ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. Een goede financiële positie is geen doel op zich. Het is een middel dat ons in staat stelt sociale huisvesting te realiseren en te behouden. De belangrijkste kaders zijn de solvabiliteit, liquiditeit, de financiering en de omvang van het renterisico. Deze kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Met de solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar verplichtingen te voldoen. Als solvabiliteitseis heeft Wonen Delden de ondergrens bepaald op 45% (norm WSW is 15%). De solvabiliteit is het afgelopen boekjaar toegenomen met 1,3% van 75,7% in 2019 naar 77,0% in 2020. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook aan de overige financiële ratio's die het WSW vraagt, namelijk de renteverdien capaciteit (ICR), de Loan to Value (LTV), de dekkingsratio en de onderpandratio. Deze ratio's worden verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Ultimo 2020 bedraagt het eigen vermogen € 96,1 mln (€ 121.000 per woning). Ultimo 2019 bedroeg het eigen vermogen € 92,1 mln (€ 115.000 per woning).

### 10.2 Jaarresultaat

Over 2020 is een positief resultaat behaald van € 4.035.000 tegen een positief resultaat van € 8.743.000 over 2019. In de begroting 2020 werd een positief saldo geraamd van € 655.000. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019
1. Bedrijfsopbrengsten (excl. verkoopresultaat)	5.657	5.663	5.574
2. Bedrijfslasten <sup>(1)</sup>	4.939	5.800	3.198
3. Subtotaal	<b>718</b>	<b>- 137</b>	<b>2.376</b>
4. Saldo rentelasten en -baten	572	576	658
<b>5. Resultaat excl. bijzondere posten</b>	<b>146</b>	<b>- 713</b>	<b>1.718</b>
6. Bij: Opbrengst verkopen	-1	102	80
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA <sup>(2)</sup>	4.184	1.449	7.248
<b>8. Resultaat (voor belasting)</b>	<b>4.329</b>	<b>838</b>	<b>9.046</b>
9. Vennootschapsbelasting	- 294	- 183	-303
<b>10. Resultaat na belasting</b>	<b>4.035</b>	<b>655</b>	<b>8.743</b>

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

- (1) De stijging van de bedrijfslasten wordt met name veroorzaakt door hogere onrendabele investeringen in 2020 ten opzichte van 2019.
- (2) In 2020 zijn evenals in 2019 de overige waardeveranderingen hoger uitgevallen dan begroot.

### 10.3 Meerjarenperspectief 2019-2025

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van het Jaarplan en Begroting 2021 tot en met 2025.

Voor de meerjarenbegroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Jaarlijkse huurverhoging:
  - o 2021: 1,1%
  - o 2022: 1,3%
  - o 2023: 1,0%
  - o 2024: 1,0%
  - o 2025 e.v.: 1,5%
  - o 2026 e.v.: 2,0%
- Huurderving: 0,4%
- Disconteringsrentepercentage: 6,62%-8,79% (Handboek marktwaardering, basis)
- De kosten van onderhoud zijn gebaseerd op de (meerjaren)onderhoudsbegroting waarbij rekening wordt gehouden met een jaarlijkse kostenstijging van 3,0% in 2021, 2,5% in 2022, 2,0% in 2023 en 2024 en daarna 2,5%
- De financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhoudsplannen
- Vennootschapsbelasting

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

(bedragen x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijfsopbrengsten	5.657	5.767	5.910	6.232	6.235	6.350
Bedrijfslasten excl. afschr.+waardeverand.	-3.653	-3.987	-4.504	-4.656	-4.064	-4.994
<b>Bedrijfsresultaat (ebitda)</b>	<b>2.004</b>	<b>1.780</b>	<b>1.406</b>	<b>1.576</b>	<b>2.171</b>	<b>1.356</b>
Financieringsresultaat	-572	-541	-526	-425	-422	-443
Vennootschapsbelasting	-294	-304	-210	-278	-427	-218
<b>Intern bedrijfsresultaat excl. waardeverand.</b>	<b>1.138</b>	<b>935</b>	<b>670</b>	<b>873</b>	<b>1.322</b>	<b>695</b>
Afschr.+gerealiseerde waardeveranderingen	-1.286	-1.875	-1.807	-193	-1.999	-3.238
<b>Intern bedrijfsresultaat</b>	<b>-148</b>	<b>-940</b>	<b>-1.137</b>	<b>680</b>	<b>-677</b>	<b>-2.543</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	4.184	1.302	1.012	1.082	1.611	2.176
Verkoopresultaat	-1	121	136	83	76	200
<b>Jaarresultaat</b>	<b>4.035</b>	<b>483</b>	<b>11</b>	<b>1.845</b>	<b>1.010</b>	<b>-167</b>

Tabel 15: Prognose resultaat

De sterk wisselende jaarresultaten worden met name veroorzaakt door onrendabele investeringen ('gerealiseerde waardeveranderingen') in bestaand bezit (2021), nieuwbouw (2022) en sloop/vervangende nieuwbouw (2024/2025).

Onderstaande ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer zonder bovengenoemde effecten. Deze zijn gebaseerd op de begroting 2021-2030. De ratio van Wonen Delden is afgezet tegen de ondergrens gehanteerd in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Wonen Delden heeft vastgesteld dat de jaarrekening 2020 voldoet aan de minimumnormen van de hiervoor genoemde ratio's.

Ontwikkeling kengetallen Wonen Delden DAEB en niet-DAEB	Norm Aw/WSW	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest coverage ratio	> 1,4	3,08	2,61	2,35	2,42	4,16	2,69
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	22%	28%	36%	34%	35%	38%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	77%	72%	64%	65%	65%	61%
Dekkingsratio	< 70%	17%	19%	23%	21%	21%	22%
Onderpandsratio	< 70%	17%	19%	23%	21%	21%	22%

Tabel 16: Ratio's financiële ontwikkeling Wonen Delden

#### Interest coverage ratio (ICR)

De interest coverage ratio 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.

#### Loan to Value

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. Het WSW hanteert een bovengrens van 85% op basis van de beleidswaarde.

#### 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 15%. De solvabiliteit wordt bepaald op basis van beleidswaarde.

#### Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de schuld en de marktwaarde van het vastgoed. Het doel is te kunnen beoordelen in hoeverre de corporatie in het geval van discontinuïteit in staat is om uit de verkoop van haar bezit de leningen te kunnen aflossen.

#### Onderpandsratio

Evenals de dekkingsratio is de onderpandsratio een zogeheten discontinuïteitsratio. De onderpandsratio betreft de dekkingsratio m.b.t. het vastgoed dat de corporatie aan het WSW in onderpand heeft gegeven.

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



## 11. Treasury

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

### 11.1 Liquiditeit

Het saldo van de liquide middelen ultimo 2020 bedraagt € 0,7 miljoen (positief) is onder te verdelen naar de administratieve Daeb-tak € 0,4 miljoen en de administratieve niet-Daeb-tak € 0,3 miljoen. Wonen Delden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en een direct opneembaar deposito) uitstaan bij de Rabobank. Deze bank voldoet per 31 december 2020 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2020 heeft Wonen Delden geen nieuwe beleggingsactiviteiten ontplooid.

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

### 11.2 Leningen

Per 31 december 2020 bedraagt het totale schuldrestant van de leningenportefeuille van Wonen Delden € 13,4 miljoen. De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet ultimo 2020 (rentevoet ultimo 2020/totale leningenportefeuille ultimo 2020) bedraagt 4,24%.

In 2020 was er geen sprake van contractuele eindaflossingen. In lijn met de begroting 2020 zijn er evenmin nieuwe leningen aangetrokken of collegiale leningen verstrekt.

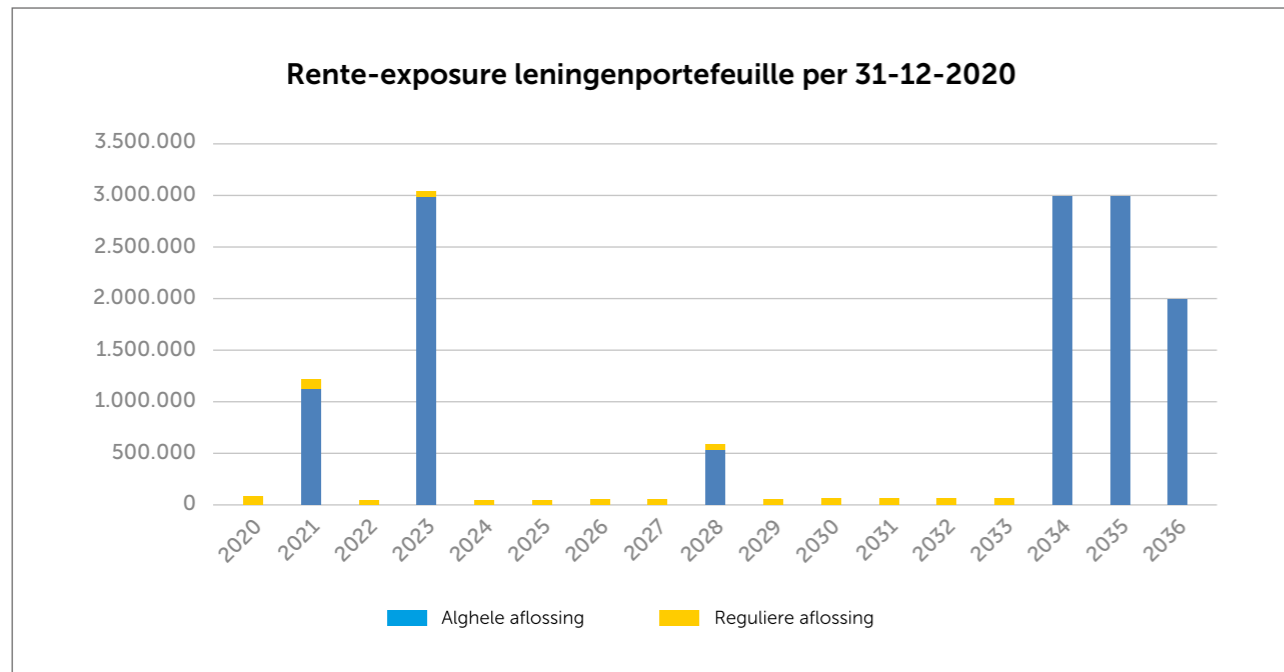
Wonen Delden voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in de herziene Woningwet 2015.

### 11.3 Renterisico

Het renterisico wordt bepaald door het bedrag dat onder invloed staat van rentefluctuaties: het rente-exposure. Onderstaande grafiek geeft het rente-exposure weer van de bestaande leningenportefeuille van Wonen Delden.

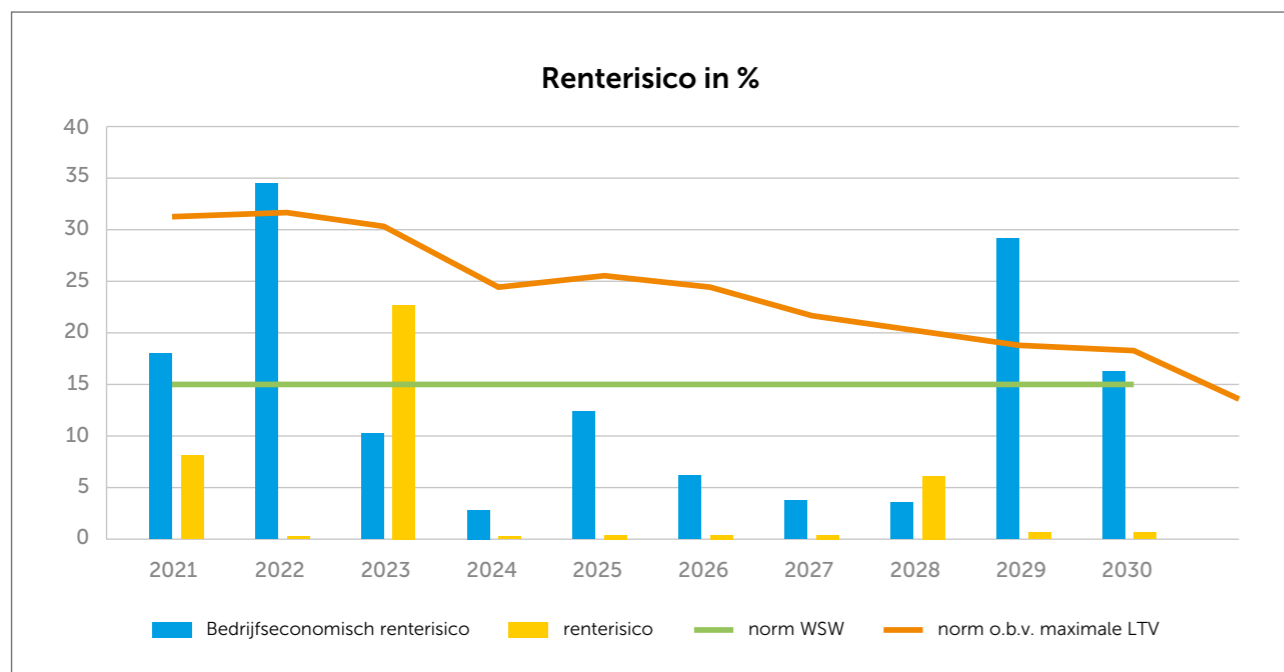


Grafiek 1: rente-exposure Wonen Delden 2021-2036



Het renterisico wordt uitgedrukt in een percentage van de leningenportefeuille. Onderstaande grafiek geeft het renterisico weer, zowel regulier (blauw) als bedrijfseconomisch (rood) voor de periode 2021-2030.

Grafiek 2: renterisico Wonen Delden



De grafiek laat zien dat het renterisico bij Wonen Delden sterk fluctueert en in 2023 de WSW-norm van 15% overschrijdt. Een en ander is het gevolg van de relatief geringe leningenportefeuille waardoor een algehele

aflossing van een lening ad € 3 miljoen een relatief groot effect heeft. In de financieringsstrategie wordt om die reden als alternatieve norm gehanteerd 10% van de maximale leningenportefeuille. Daaraan voldoet Wonen Delden.

Onder bedrijfseconomisch renterisico wordt verstaan het totaal renterisico, rekening houdend met de operationele kasstroom en de (des)investerings-kasstroom, uitgedrukt in een percentage van de leningenportefeuille. De jaren met een relatief hoog bedrijfseconomisch renterisico betreffen jaren met een investeringsbehoefte als gevolg van geplande nieuwbouw.

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

#### 11.4 Toezichhouders Aw en WSW

Het WSW gaf de borgbaarheidsverklaring af aan Wonen Delden op 13 juli 2020, waarin vermeld staat dat Wonen Delden volgens het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die het WSW stelt. Op grond hiervan kan Wonen Delden gebruikmaken van de faciliteiten van het WSW. Op 13 juli 2020 stelde het WSW eveneens het borgingsplafond voor Wonen Delden vast met betrekking tot de jaren 2020 - 2022. Wonen Delden voldoet per 31 december 2020 aan de beleidsregels van het WSW.



## Visitatierapportage

"Wat vindt u als huurder van onze dienstverlening? En u, als gemeente of als welzijnsorganisatie? Bent u tevreden over de samenwerking met Wonen Delden? Wat gaat goed en wat kan beter?" In het visitatierapport 2016-2019 staan de antwoorden, die opgehaald zijn door Raeflex. Dit is het onafhankelijk bureau, dat in opdracht van de overheid, onderzoek doet naar de dienstverlening van corporaties, zoals geleverd in de voorbije vier jaar.

### Samen doen we de goede dingen

"Met gepaste trots en Twentse nuchterheid hebben wij de visitatierapportage 2016-2019 in ontvangst genomen", vertelt Dave van Zalk. "Het rapport laat een mooie stijgende lijn zien, en bevestigt ons, dat Wonen Delden de goede dingen doet. En het rapport biedt ons mooie aanknopingspunten voor verdere verbetering. Wij willen samen met onze huurders(organisatie), belanghebbenden en samenwerkingspartners de gezamenlijke maatschappelijke opgave van wonen, zorg en welzijn naar een hoger plan brengen!"

## Kengetallen

	2020	2019	2018	2017	2016	2015 herzien*	2015	2014
<b>Gegevens over het bezit</b>								
<b>Aantal verhuureenheden in exploitatie:</b>								
Woningen/woongebouwen	795	799	801	781	781	729	729	731
Maatschappelijk vastgoed	9	6	6	5	5	5	5	6
Bedrijfsruimte	1							
Garages	41	46	44	44	44	44	44	43
<b>Totaal</b>	<b>846</b>	<b>851</b>	<b>851</b>	<b>830</b>	<b>830</b>	<b>778</b>	<b>778</b>	<b>780</b>
<b>Veranderingen in bezit:</b>								
Aantal opgeleverd	0	0	0	0	52	0	0	1
Aantal aangekocht	0	0	22	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	0	-4	-1	0	0	-2	-2	-5
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige mutaties	-5	4	0	0	0	0	0	0
<b>Kwaliteit in het woningbezit:</b>								
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	615	554	538	862	695	582	582	424
Kosten planmatig onderhoud per woning	992	815	551	1.059	896	551	551	895
<b>Totaal onderhoudskosten per woning</b>	<b>1.608</b>	<b>1.369</b>	<b>1.089</b>	<b>1.921</b>	<b>1.592</b>	<b>1.133</b>	<b>1.133</b>	<b>1.319</b>
<b>Het verhuren van woningen:</b>								
Mutatiegraad (%)	6,9%	7,4%	6,7%	7,5%	7,3%	6,4%	6,4%	5,4%
Huurachterstanden in % van jaarhuur	0,75%	0,87%	0,55%	0,31%	0,28%	0,38%	0,38%	0,36%
Huurderving in % van jaarhuur	0,51%	0,48%	0,57%	0,54%	0,42%	0,76%	0,76%	0,84%
<b>Financiële continuïteit:</b>								
Interest Coverage Ratio (ICR) (1)	3,08	2,03	3,72	2,03	2,61	2,69		
Loan to value beleidswaarde (2)	22%	24%	33%	36%	0%	39%		
Solvabiliteit beleidswaarde (4)	77%	76%	67%	66%	79%	76%	51%	48%
Dekkingsratio marktwaarde (3)	17%	13%	17%	20%	15%	16%		
Onderpandsratio	17%							
Liquiditeit	0,3	1,4	0,7	6,0	4,9	4,3	4,3	7,9
Rentabiliteit eigen vermogen (5)	4,5%	9,8%	17,4%	0,9%	17,4%	-1,0%	5,9%	8,8%
Rentabiliteit vreemd vermogen (6)	4,0%	4,7%	3,8%	3,9%	3,8%	3,7%	4,8%	6,0%
Rentabiliteit totaal vermogen (7)	4,4%	9,1%	15,0%	1,5%	15,0%	0,1%	4,8%	6,0%
<b>Balans en winst- en verliesrekening:</b>								
Eigen vermogen per woning	120.927	115.272	104.069	89.234	88.755	84.675	27.679	26.008
Huuropbrengst per woning	6.921	6.736	6.553	6.599	6.398	6.461		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.374	3.781	3.736	3.024	3.375	3.711		
Kapitaalslasten per woning	719	831	854	919	903	988	930	894
Waardemutaties per woning	3.712	9.071	15.308	1.133-	7.415	3.480-	1.587	1.069
Jaarresultaat per woning	5.076	10.942	17.062	479	9.718-	1.524-	1.622	2.278
<b>Personeelsbezetting:</b>								
Bezettingsgraad per 1.000 woningen	8,4	7,3	6,4	6,2	5,9	7,5	7,5	7,5

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

- (1) Kasstroom uit operationele activiteiten voor netto rente uitgaven / bruto rente uitgaven  
 (2) Nominale schuld/beleidswaarde (2017 bedrijfswaarde)  
 (3) Nominale schuld/marktwaarde  
 (4) Eigen vermogen obv beleidswaarde/balans totaal obv beleidswaarde

- (5) Resultaat voor belastingen / eigen vermogen  
 (6) Rente / (totaal vermogen -/- eigen vermogen)  
 (7) ( Resultaat voor belastingen + rentelasten) / totaal vermogen

## Balans per 31 december 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	100.277	96.962
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	8.501	7.988
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	484	2
		109.262	104.952
<b>Materiële vaste activa</b>	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	364	118
		364	118
<b>Financiële vaste activa</b>	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	130	135
		130	135
Som der vaste activa		109.756	105.205
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorderingen</b>	4		
Huurdebiteuren	4.1	25	38
		25	38
<b>Liquide middelen</b>	5		
Som der vlottende activa		674	1.107
		699	1.145
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>110.455</b>	<b>106.350</b>

<b>PASSIVA</b>	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<b>Eigen vermogen</b>	6		
Overige reserves	6.1	22.665	22.821
Herwaarderingsreserves	6.2	73.472	69.281
Totaal eigen vermogen		96.137	92.102
<b>Voorzieningen</b>	7		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	7.1	-	-
		-	-
<b>Langlopende schulden</b>	8		
Leningen overheid	8.1	540	540
Leningen kredietinstellingen	8.2	11.676	12.896
		12.216	13.436
<b>Vlottende passiva</b>			
<b>Kortlopende schulden</b>	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	1.220	84
Schulden aan leveranciers	9.2	274	269
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	50	8
Overlopende passiva	9.4	558	451
Totaal kortlopende schulden		2.102	812
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>110.455</b>	<b>106.350</b>

## Winst- en verliesrekening over 2020

(bedragen x € 1.000)

Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	5.502	5.382
Opbrengsten servicecontracten	149	192
Lasten servicecontracten	248	249
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	268	146
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.530	1.292
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	923	866
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.682</b>	<b>3.021</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	638
Toegerekende organisatiekosten	-2	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-548
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-2</b>	<b>80</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-500
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	2.951	7.748
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.951</b>	<b>7.248</b>
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	14	10
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-14</b>	<b>-10</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	583	590
<b>Leefbaarheid</b>	133	45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	572	664
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-572</b>	<b>-658</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>4.329</b>	<b>9.046</b>
Belastingen	-294	-303
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>4.035</b>	<b>8.743</b>

## Kasstroomoverzicht 2020

(directe methode) (x € 1.000)

	2020	2019
<b>Ontvangsten</b>		
1.1 Huren	5.505	5.390
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.986	4.885
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	381	373
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	115	108
1.1.4 Parkeervoorzieningen	24	24
1.2 Vergoedingen	149	192
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	6	13
1.4 Renteontvangsten	0	6
	<u>5.660</u>	<u>5.601</u>
<b>Uitgaven</b>		
1.5 Personeelsuitgaven	518	433
1.5.1 Lonen en salarissen	386	312
1.5.2 Sociale lasten	67	71
1.5.3 Pensioenlasten	65	50
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.273	1.002
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	1.207	1.161
1.8 Rente-uitgaven	574	681
1.9 Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
1.10 Verhuurdersheffing	638	616
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	13	23
1.12 Vennootschapsbelasting	246	993
	<u>4.469</u>	<u>4.909</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.191</b>	<b>692</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	638
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom	<u>0</u>	<u>638</u>

	2020	2019
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	128	20
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	1.231	143
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	2	10
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
2.6 Investerings overige	179	69
Tussentelling uitgaande kasstroom	<u>1.540</u>	<u>242</u>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-1.540</b>	<b>396</b>
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
3.1 Aflossingen geborgde leningen	84	3.082
	<u>84</u>	<u>3.082</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-84</b>	<b>-3.082</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	-433	-1.994
Liquide middelen per 1 januari	1.107	3.101
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<u><u>674</u></u>	<u><u>1.107</u></u>

## Grondslagen

### Toelichting op de jaarrekening

#### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### Activiteiten

Wonen Delden is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Delden; de feitelijke vestigingsplaats is Langestraat 61b te Delden. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. De stichting heeft specifieke toelating in de regio Twente en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Het KvK-nummer van Wonen Delden is 06032843.

#### Vergelijkende cijfers

Ten behoeve van het inzicht zijn zo nodig de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar aangepast.

#### Schattingen

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

#### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Wonen Delden is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV), de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT), de Woningwet, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

#### Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Wonen Delden beschikt per 31 december 2020 niet over financiële derivaten. In het treasurywetboek en Reglement Financieel Beleid en Beheer van Wonen Delden is opgenomen dat het aantrekken van nieuwe financiële derivaten, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, is uitgesloten. Ultimo boekjaar 2020 beschikt Wonen Delden niet over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.

#### Renterisico

Wonen Delden loopt renterisico over de rentedragende vorderingen. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wonen Delden risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Delden risico's over de marktwaarde.

#### Kredietrisico

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

#### Valutarisico

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

#### Liquiditeitsrisico

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

#### Beschikbaarheidsrisico

In verband met overtollige liquide middelen was er in 2020 geen financieringsbehoefte binnen de administratieve DAEB-tak. Het borgingsplafond van het WSW is hierop afgestemd.

#### Tegenpartijrisico

Wonen Delden voldoet met betrekking tot het tegenpartijrisico ultimo boekjaar 2020 aan de gestelde eisen binnen het treasurywetboek.

#### DAEB en Niet-DAEB activiteiten

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

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

gen vastgoedportefeuille en lasten onderhoud.

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

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

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen zonder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

*Doorexploiteer- en uitpondscenario*

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een

deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexpluiten met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

*Macro economische parameters*

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

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (bezit in Overijssel)	9,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%

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

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

De genoemde onderhoudsbedragen betreft een woning van 60-80 m<sup>2</sup>, bouwjaar 1975-1990.

Type	Onderhoud		Beheerkosten
	doorexpl.	uitponen	
EGW	€ 1.465,00	€ 599,00	€ 458,00
MGW	€ 1.360,00	€ 540,00	€ 450,00
Studenteneenheid	€ 1.380,00		€ 423,00
Studenteneenheid, onzelfstandig	€ 840,00		
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1.385,00		€ 415,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten			

Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2020 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2019, verhoogd met de leegwaardestijging 2019 regio Overijssel ad 6,5% (Handboek marktwaardering 2020).
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,08% van de WOZ waarde

Verhuurderheffing	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 e.v.
Tarief WOZ	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%
Inning obligo WSW (bron: Leidraad economische parameters dPi 2020)	0,041%	0,036%	0,027%	0,021%	0,035%	

Huurstijging	2021	2021	2023	2024 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
- zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
- onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving oninbaar				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%			

Parameters woongelegenheden	
Mutatiekans	
Mutatiekans 2016-2020 bij doorexpluiten	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2016-2020) met een minimum van 4% en een maximum van 50% (EGW, MGW en extramurale zorg)
Mutatiekans bij uitponen	idem aan doorexpluiten maar dan gebaseerd op het aantal woningen dat in exploitatie is, verhoogd of verlaagd met op-/afslagen, afhankelijk van wel/geen exploitatieverplichting en wel/geen aangebroken complex
Verkoopkosten	1,3% van de leegwaarde
Disconteringsvoet (Wonen Delden)	6,86% - 7,27%
Risicovrije rentevoet	-0,18% (studenten- en extramurale zorgeenheden)
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14% (studenten- en extramurale zorgeenheden)

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



Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% (vanaf 1 januari 2021 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed			
	BOG	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,80	€ 7,00	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	€ 11,80	€ 11,80
Marketing	14% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten van de markthuur	3,0%	2,0%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari 2019).	0,12%	0,12%	0,34%
Disconteringsvoet (Wonen Delden):			
Risicovrije rentevoet	9,32% - 10,13%		
Vastgoed sectorspecifieke opslag	-0,18%		
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%		

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

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28 per jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 39 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2019.	0,23%
Disconteringsvoet (Wonen Delden):	
Risicovrije rentevoet	-0,18%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 544 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen verkrijgingsprijs inclusief eventuele bijkomende kosten en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde

van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Er wordt geen rekening gehouden met belastinglatenties over de herwaarderingsreserve. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve op complexniveau kan niet negatief zijn. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en zonder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

#### Bepaling beleidswaarde

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

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

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Wonen Delden hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur (MGW 80%); dit betekent een gemiddelde streefhuur in 2020 van € 596,-.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Wonen Delden hanteert hierbij een norm van € 1.904,- per verhuureenheid, die gebaseerd is op de gemiddelde onderhoudsuitgaven van het vastgoed volgens de meerjarenplanning 2021 t/m 2045.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 25-jaars DCF-periode. Wonen Delden gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 578,- per verhuureenheid.

#### Schattingswijziging beleidswaarde

Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het eigen onderhoudsbeleid van de corporatie. In de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 i.c. het Handboek marktwaardering 2020 wordt een beschouwingsperiode van minimaal 15 jaar geadviseerd, waarbij een langere periode wordt aanbevolen (Onderdeel 10 Bijlage 1 Definities). Wonen Delden hanteert met ingang van 2020 als beschouwingsperiode 25 jaar tegenover voorheen 15 jaar. Belangrijkste reden voor deze beschouwingsperiode is het tegengaan van grote schommelingen in de jaarlijks te bepalen onderhoudsnorm. Gebleken is namelijk dat in een periode van 25 jaar de meeste onderhoudswerkzaamheden minimaal één keer hebben plaatsgevonden en er daardoor een beter samengestelde, stabielere onderhoudsnorm ontstaat. Een kortere periode heeft als risico dat onderhoudswerkzaamheden niet in de

norm zijn opgenomen of dat deze juist een relatief te zwaar drukkend effect op de gemiddelde norm hebben. Voor een langere periode dan 25 jaar is niet gekozen vanwege de toenemende onzekerheid en onvolledigheid van de meerjarenonderhoudsbegroting in latere jaren.

Om aan te sluiten bij de beschouwingsperiode van het onderhoudsbeleid is ook voor de beheerkosten gekozen voor een periode van 25 jaar (voorheen 15 jaar).

Navolgende tabellen geven inzicht in de normen voor onderhoud en beheer o.b.v. een beschouwingsperiode van 15, 25 en 50 jaar, voor resp. 2019 en 2020.

Beschouwingsperiode	norm 2020			norm 2019		
	onderhoud	beheer	totaal	onderhoud	beheer	totaal
15 jaar	2.263	631	2.895	1.844	455	2.299
25 jaar	1.904	578	2.482	1.208	419	1.626
50 jaar	1.162	481	1.643	671	258	929

Tabel 2: beleidswaarde bij normen uit tabel 1

Beschouwingsperiode	beleidswaarde		marktwaarde		in % marktwaarde	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
15 jaar	51.399	57.253	108.881	104.950	47%	55%
25 jaar	60.515	71.949	108.881	104.950	56%	69%
50 jaar	79.224	87.163	108.881	104.950	73%	83%

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

#### Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Wonen Delden "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie verwerkt. Onder 'verbetering' vallen onder andere uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex en ingrijpende verbouwingen zoals het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in hoofdstuk 10 beschrijft.

Conform Richtlijn 645, alinea 202 & 504 heeft Wonen Delden deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, lasten onderhoudsactiviteiten en overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De impact van de stelselwijziging is € 63.000. Dit bedrag is in de jaarrekening geactiveerd onder de activa in exploitatie in plaats van verantwoord als last onderhoudsactiviteiten. Tevens zijn de overige waardeveranderingen

€ 63.000 hoger verantwoord. De impact op het netto resultaat na belastingen en het eigen vermogen is nihil. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

## 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Waardering tegen hogere marktwaarde is niet toegestaan. De bepalingen voor de marktwaarde zijn gelijk aan die van vastgoed in exploitatie.

Kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, directievoering en rente tijdens de bouw worden niet aan de stichtingskosten toegerekend.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (4,2%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening.

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden. De opgenomen latentie kan tevens betrekking hebben op verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

## 4. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering

gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

## 5. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Delden.

## 6. Eigen vermogen

### 6.1 Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en zonder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

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

## 7. Voorzieningen

### 7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast in rechte afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Wonen Delden zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom

projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

### 7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (4,2%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

Ultimo 2020 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

### 7.3 Pensioenverplichtingen

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

Wonen Delden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2020 volgens opgave van het fonds 109,4%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

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

## 8. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

## 9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### 10. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### 11. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### 12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten meldkamer;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "24. Toerekening baten en lasten".

### 13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "24. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De onderhoudslasten onderscheiden zich van activeerbare onderhoudskosten door het feit dat er geen sprake is van

extra huurinkomsten of levensduurverlenging van het actief.

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

### 14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "24. Toerekening baten en lasten".

### 15. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

### 16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

*Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

### 17. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

### 18. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "24. Toerekening baten en lasten".

## 19. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "24. Toerekening baten en lasten".

### *Pensioenlasten*

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "24. Toerekening baten en lasten".

## 20. Overige organisatiekosten

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

## 21. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

## 22. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

## 23. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wonen Delden heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Wonen Delden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## 24. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend aan de activiteiten. De kosten die niet direct toe te rekenen zijn worden middels een verdeelsleutel toegerekend. De verdeelsleutel is gebaseerd op de verdeling van de werkelijke activiteiten van werknemers.

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



## Begrijpelijke taal

"Alleen in Twente al, zijn naar schatting 3.000 mensen die moeite hebben met lezen en schrijven. Schaamte hiervoor is absoluut onnodig, maar die is er wel. En juist dat maakt dat veel mensen 'hun geheim' voor zichzelf proberen te houden. Zo jammer", vindt Shukria Herkert, medewerker welzijnsorganisatie Salut. "Want het belemmert hen in hun onafhankelijkheid. Mensen zelfredzaam maken, dat is wat ik het allerliefst doe. Door te vertellen over het Taalcafé dat ik coördineer in Goor en Delden. Afhankelijk van de coronamaatregelen die ons nu parten spelen, organiseren we in Delden het Taalcafé elke dinsdagochtend in de Leeszaal, tegenover de bibliotheek.

### Wat is de bedoeling

Dave van Zalk is blij met dit mooie initiatief. "Ook in onze sociale huurwoningen kennen wij mensen die moeite hebben met lezen. En lukt lezen wel, dan begrijpen mensen niet altijd wat de bedoeling is van sommige brieven, formulieren en informatie die wij online aanbieden." Wonen Delden is consortiumpartner in een onderzoeksproject dat Ellen leidt. Ellen Oosterkamp is associate lector Social Work bij Saxion, Academie Mens en Maatschappij "Wat wij aan Wonen Delden

en andere deelnemers meegeven vanuit ons project, is wetenschappelijk onderbouwde kennis over het implementeren van begrijpelijke taal, in het bijzonder in online communicatie uitingen. Daarnaast het duurzaam toepassen van begrijpelijke taal, bejegening van huurders en afstemming met andere partijen."

### Voor en mét mensen

Volgens Ellen Oosterkamp is het ook belangrijk om mensen mee te nemen in plannen en teksten die je ontwikkelt. "Doe het niet alleen vóór mensen maar ook mét mensen. We gaan bewust voor participatief actieonderzoek, waarbij we mensen waarvoor we het doen, constant betrekken. We stellen burgerpanels samen in ons project en gaan actief in gesprek met de doelgroep. Zo proberen we meer inzicht te krijgen in het doen en laten van mensen in bepaalde situaties. We toetsen constant of we wel dichterbij ons doel komen. Waar nodig, sturen we gaandeweg bij. Alleen door onderzoek op die manier aan te pakken, bereik je positieve veranderingen, en dat is wat we samen willen."

## Toelichting op balans per 31 december 2020

(bedragen x € 1.000)

### VASTE ACTIVA

#### 1 Vastgoedbeleggingen

##### 1.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2020</i>			
Marktwaaarde 1 januari 2020	96.962	7.988	104.950
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investeringsen bestaand bezit	290		290
Overboeking van vaste activa in ontwikkeling	943		943
Desinvesteringen	-356		-356
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.438	513	2.951
Overige waardeverandering			0
	3.315	513	3.828
<i>Stand per 31 december 2020:</i>			
Marktwaaarde 31 december 2020	100.277	8.501	108.778

\*) De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn inclusief afwaardering van na-investeringen bestaand bezit.

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 73.472.000. Deze heeft voor € 70.561.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 2.911.000 op het niet-DAEB vastgoed.

#### Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De variabelen betreffen onder meer de mutatiegraad, aantal m2, actuele huur, maximale huur, WOZ-waarde, bouwjaar, postcode/licging en type eenheid.

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

*Complexindeling*

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Locatie (postcode)	Bouwjaar
Eengezinswoning	7491	1960 - 1969
Meergezinswoning	7496	1970 - 1979
Maatschappelijk onroerend goed		1980 - 1989
Parkeerplaats		1990 - 1999
Garagebox		2000 - 2009
		2010 - 2016

*Verloopoverzicht marktwaarde*

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde 1 januari 2020	96.962	7.988	104.950
Voorraadmutaties	-332	-22	-354
Mutatie objectgegevens	3.519	301	3.820
Methodische wijzigingen	-657	-59	-716
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-1.802	-87	-1.889
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	2.587	380	2.967
<b>Marktwaarde 31 december 2020</b>	<b>100.277</b>	<b>8.501</b>	<b>108.778</b>

*Beleidswaarde*

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

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

2020	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde 31 december 2020	100.277	8.501	108.778
Beschikbaarheid	-10.148	-1.587	-11.735
Betaalbaarheid	-30.814	-131	-30.945
Onderhoud	-8.420	-13	-8.433
Beheer	2.730	121	2.851
<b>Beleidswaarde 31 december 2020</b>	<b>53.625</b>	<b>6.891</b>	<b>60.516</b>

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

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

Uitgangspunt:	2020	2019
Gemiddelde disconteringsvoet	6,55%	6,64%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 596	€ 564
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 1.904	€ 1.844
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 578	€ 455

*Gevoeligheidsanalyse*

In navolgende tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van het betreffende uitgangspunt heeft op de beleidswaarde.

Uitgangspunt:	mutatie t.o.v. uitgangspunt	effect op beleids-waarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 5,5 mln lager
Streefhuur *)	€ 25 hoger	€ 1,8 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 2,1 mln lager
Mutatiekans	1% hoger	€ 3,3 mln hoger

\*) Het effect van de streefhuurverhoging wordt beperkt door aftoppingen op huurcategoriegrens en liberalisatiegrens.

WOZ-waarde (peildatum 1-1-2019)

	2020	2019
WOZ-waarde DAEB	121.347	117.194
WOZ-waarde niet-DAEB	8.210	7.903
Totaal WOZ-waarde	129.557	125.097

#### Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. Er is geen sprake van een verzekerd bedrag maar er is een premie per woning vastgesteld. Voor de Stadshagen en De Jan Lucaskamp is in opdracht van de VVE Stadshagen een taxatie op basis van herbouwwaarde uitgevoerd. De getaxeerde waarde is sindsdien geïndexeerd.

#### 1.2 Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	
<i>Stand per 1 januari 2020</i>	
Verrijingsprijzen	2
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	0
Boekwaarde 1 januari 2019	2
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringen	1.069
Overboeking naar vaste activa in exploitatie	-943
Overboeking van vaste activa in exploitatie	356
	482
<i>Stand per 31 december 2020</i>	
Verrijingsprijzen	484
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde 31 december 2020	484

Het vastgoed in ontwikkeling betreft het project Noordwal

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
<i>Stand per 1 januari 2020</i>	
Verrijingsprijzen	565
Af: reeds volledig afgeschreven	-427
Verrijingsprijzen	138
Cumulatieve waardeverminderingen	-20
Boekwaarde 1 januari 2020	118
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringen	299
Afschrijvingen	-53
	246
<i>Stand per 31 december 2020</i>	
Verrijingsprijzen	437
Cumulatieve waardeverminderingen	-73
Boekwaarde 31 december 2020	364

De investeringen in 2020 betreffen met name de kosten van het nieuwe ERP-systeem.

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Latente belastingvordering(en)

	2020	2019
Stand per 1 januari	135	144
Mutatie	-5	-9
Stand per 31 december	130	135

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

#### Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel

Het verrekenbaar tijdelijk verschil uit hoofde van het fiscaal afschrijvingspotentieel is niet tot waardering gebracht als gevolg van de onzekere WOZ-waarde ontwikkeling alsmede de omvang. Het waarderingsverschil is ca. € 971.000,- (2019: € 604.000,-).



*Waarderingsverschil uit hoofde van verkoop*

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

*Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie*

De contante waarde van de latentie belastingvordering tendeert over de gehele levensduur van het vastgoed per saldo, als gevolg van het doorexploiteerscenario, naar nihil. Het waarderingsverschil (bruto) bedraagt ca € 6,2 mln. op balansdatum 31-12-2020 (31-12-2019: € 4,3 mln).

**VLOTTENDE ACTIVA**

**4. Vorderingen**

**4.1 Huurdebiteuren**

	2020	2019
Huurdebiteuren	33	37
Betalingsregelingen	8	10
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-16	-9
	<u>25</u>	<u>38</u>

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,45% (2019: 0,76%).

**5. Liquide middelen**

	2020	2019
Direct opvraagbaar:		
Kas	1	5
Bank, rekening-courant	272	401
Bank, spaarrekeningen	401	701
	<u>674</u>	<u>1.107</u>

**PASSIVA**

**6. Eigen vermogen**

*Eigen vermogen*

	2020	2019
Stand per 1 januari	92.102	83.359
Resultaat boekjaar	4.035	8.743
Stand per 31 december	<u>96.137</u>	<u>92.102</u>

*Voorstel resultaatbestemming*

Het voorstel voor een statutaire resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 4.035.000 ten gunste van de overige reserves van Wonen Delden te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de raad van commissarissen verwerkt in de jaarrekening over 2020. Het resultaat over 2019 is overeenkomstig het voorstel toegevoegd aan het eigen vermogen.

**6.1 Overige reserve**

Boekwaarde 1 januari 2020	22.821
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Resultaat boekjaar	4.035
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-4.191
	-156
Boekwaarde 31 december 2020	<u>22.665</u>

## 6.2 Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie DAEB	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie niet-DAEB	Her-waarderings- reserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde 1 januari 2020	67.021	2.260	69.281
Mutaties in het boekjaar:			
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	3.540	651	4.191
Afname uit hoofde van daling marktwaarde			0
	3.540	651	4.191
Boekwaarde 31 december 2020	70.561	2.911	73.472

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van verkrijgingsprijs rekening gehouden met afschrijvingen.

Per 31 december 2020 is dus totaal € 73 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 69 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 48 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Delden. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

## 7. Voorzieningen

### 7.1 Voorziening latente belastingverplichting(en)

	2020	2019
Stand per 1 januari	0	7
Mutaties boekjaar:		
Onttrekking boekjaar	0	7
Dotatie boekjaar	0	0
	0	7
Stand per 31 december	0	0

## 8. Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	540	0	540	540
Leningen kredietinstellingen	12.896	1.220	11.676	8.493
	13.436	1.220	12.216	9.033

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. Voor het totaalbedrag van de leningen staat de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg. Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 4,24% (2019: 4,41%).

**8.1 Leningen overheid**

	2020	2019
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	540	540
Bij: nieuwe leningen	0	0
	540	540
Af: aflossingen	0	0
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	540	540
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	0	0
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	540	540

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2020 € 608.000 (2019: € 607.000). De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

**8.2 Leningen kredietinstellingen**

	2020	2019
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	12.980	16.062
Bij: nieuwe leningen	0	500
	12.980	16.562
Af: aflossingen	-84	-3.582
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	12.896	12.980
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	1.220	84
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	11.676	12.896

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2020 € 18.163.000 (2019: € 18.426.000).

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

**9 Kortlopende schulden**

	2020	2019
Schulden aan kredietinstellingen	1.220	84
Schulden aan leveranciers	274	269
Belastingen en premies sociale verzekeringen	50	8
Overlopende passiva	558	445
	2.102	806

**9.1 Schulden aan kredietinstellingen**

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

**9.2 Schulden aan leveranciers**

	2020	2019
Crediteuren	274	269

**9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	2020	2019
Te betalen sociale lasten en loonheffing	0	-1
Omzetbelasting	0	0
Te betalen vennootschapsbelasting	50	9
	50	8

**9.4 Overlopende passiva**

	2020	2019
Transitorische rente leningen	324	326
Vooruit ontvangen huur	26	36
Te betalen administratieve ondersteuning		25
Reservering accountantskosten	30	25
Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
Nog te betalen kosten automatisering	120	0
Af te rekenen kosten VVE	51	23
Overige	0	9
	558	451

**Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen****Obligo WSW**

Het aan te houden obligo betreft een latente verplichting van de corporatie als WSW-deelnemer. Invordering kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW zou dalen onder 0,25% van het gegarandeerde leningsvolume. De omvang van het obligo is gebaseerd op 3,85% van de hoofdsom van het te borgen leningsbedrag bij nieuwe leningen en bedraagt € 517.301. Het obligo blijft in principe gelijk gedurende de looptijd totdat aan alle verplichtingen van de lening is voldaan en de leningsovereenkomst alsmede de garantieverplichting van het WSW is beëindigd.

**WSW-volmacht**

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2019 € 130,1 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.

**Huurovereenkomst Langestraat 61b**

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

**Saneringsheffing**

Volgens de leidraad economische parameters welke het WSW en de Autoriteit woningcorporaties hebben opgesteld voor de dPi 2020 dienen de corporaties voor de jaren 2021 tot en met 2025 rekening te houden met het opleggen van een saneringsheffing ter grootte van 1% (€ 55.000) van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak van de toegelaten instellingen. Voor de jaren na 2024 hoeven corporaties hiervoor geen bedrag op te nemen in de prognoses ter bepaling van de beleidswaarde.

**Vennootschapsbelasting**

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

**Aangegane verplichtingen**

In 2020 zijn overeenkomsten gesloten voor het verrichten van werkzaamheden die in 2021 zullen worden uitgevoerd. Het betreft dakrenovatie, herstel balkons en het plaatsen van zonnepanelen. De totaal verplichting betreft € 322.000,- incl. BTW.

**Gebeurtenissen na balansdatum***Vestia-deal*

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

*Huurbevrozing sociale huurwoningen*

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

*Eenmalige huurverlaging*

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het effect van de huurverlaging op de beleidswaarde bedraagt 0,1 miljoen negatief.

*Brand*

Op 25 april is een woningbrand ontstaan op de eerste etage van de Eschtoren, één van de twee woongebouwen van het wooncomplex De Stadshagen. Wonen Delden heeft in de Eschtoren 34 van de 36 appartementen in eigendom. Ten gevolge van de brand zijn twee bewoners overleden. De overige bewoners zijn geëvacueerd en elders opgevangen. Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening was de impact van de brand- en rookschade op het gebouw nog niet bekend. Derhalve is onduidelijk wanneer het gebouw weer bewoonbaar is.

Ook is de financiële impact van de directe en indirecte schade nog onbekend. De verzekering van het gebouw De Eschtoren is in handen van de Vereniging van Eigenaren.

## Toelichting op de onderscheiden posten winst- en verliesrekening 2020

(bedragen x € 1.000)

### 10. Huuropbrengsten

#### Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

#### Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Totaal huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	5.010	4.902
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	115	108
	5.125	5.010
Af: huurderiving wegens leegstand	-27	-25
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	5.098	4.985
Woningen en woongebouwen	382	374
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	24	24
	406	398
Af: huurderiving wegens leegstand	-1	-1
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	405	397
Totaal huuropbrengsten	5.502	5.382

### 11.1 Opbrengsten servicecontracten

#### Opbrengsten servicecontracten DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

#### Opbrengsten servicecontracten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Totaal opbrengst servicecontracten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	114	160
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	13	13
	127	173
Af: huurderiving wegens leegstand	-2	-6
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	125	167
Woningen en woongebouwen	24	25
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	24	25
Af: huurderiving wegens leegstand	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24	25
Totaal opbrengst servicecontracten	149	192

**11.2 Lasten servicecontracten**

	2020	2019
Kosten goederen, leveringen en diensten	248	249

**12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	181	111
Toegerekende overige organisatiekosten	79	40
Toegerekende afschrijvingen	14	8
Af: inschrijfgelden	-6	-13
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	268	146

**13. Lasten onderhoudsactiviteiten**

	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	489	443
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	789	651
	1.278	1.094
Toegerekende personeelskosten	144	133
Toegerekende overige organisatiekosten	93	55
Toegerekende afschrijvingen	15	10
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.530	1.292
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	1.365	1.260
Lasten onderhoudsactiviteiten niet DAEB-vastgoed in exploitatie	165	32
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.530	1.292

De onderhoudslasten (cyclisch en niet cyclisch) exclusief de toegerekende kosten zijn als volgt samengesteld:

**DAEB-vastgoed**

Klachtenonderhoud	320	299
Mutatieonderhoud	149	131
Planmatig- en groot onderhoud	655	646
Service abonnement	24	1
Af: schadevergoedingen	-17	0
Totaal onderhoudslasten	1.131	1.077

**Niet-DAEB-vastgoed**

Klachtenonderhoud	11	9
Mutatieonderhoud	1	1
Planmatig- en groot onderhoud	134	6
Service abonnement	1	1
Totaal onderhoudslasten	147	17

**14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2020	2019
OZB	216	199
Verhuurdersheffing	638	616
Saneringsheffing	0	0
Verzekeringen	35	29
Toegerekende personeelskosten	21	16
Toegerekende overige organisatiekosten	11	5
Toegerekende afschrijvingen	2	1
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	923	866

**15. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

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

	2020	2019
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	638
Af: boekwaarde	0	-548
Af: toegerekende organisatiekosten	-2	-10
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	-2	80

In 2020 zijn er geen woningen verkocht.

*Niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

	2020	2019
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	0
Af: boekwaarde	0	0
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0

In 2020 zijn er geen woningen verkocht.

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Onrendabele investeringen bestaand bezit (DAEB)		
Afboeking i.v.m. reclassificatie	0	-500
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-500

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	2.438	7.513
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB vastgoed in exploitatie	2.438	7.513
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	513	235
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB vastgoed in exploitatie	513	235

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

16. Nettoresultaat overige activiteiten

	2020	2019
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	9	10
Af: toegerekende overige organisatiekosten	4	0
Af: toegerekende afschrijvingen	1	0
Totaal overige activiteiten	-14	-10

17. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	53	29
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	53	29

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

	2020	2019
Lonen en salarissen	386	312
Personeel derden	246	125
Sociale lasten	64	54
Bijdrage PAWW	1	1
Arbeidsongeschiktheidsverzekering	3	1
Pensioenlasten	65	50
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	765	543
Het aantal werkzame medewerkers (in fte) bedraagt:		
Directie	1,00	1,00
Woondiensten/balie	1,11	1,11
Financiën	1,54	1,10
Technisch	1,44	1,37
Secretariaat	0,22	0,22
Gebouwbeheer	0,63	1,00
Leefbaarheid	0,76	-
	6,70	5,80

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt 109,4% ultimo 2020 (2019: 113,2%).

19. Overige organisatiekosten (toegerekende lasten)

	2020	2019
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	2	36
Huisvestingskosten	33	34
Bestuurs- en toezichtskosten	42	36
Algemene kosten	372	312
	449	418
Heffingen:		
Verzekeringen	0	29
Contributies	12	11
Overige heffingen	0	0
	12	40
Totaal overige organisatiekosten	461	458

**20. Overige organisatiekosten**

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	341	274
Toegerekende overige organisatiekosten	229	307
Toegerekende afschrijvingen	13	9
	<b>583</b>	<b>590</b>

**21. Leefbaarheid**

	2020	2019
Kosten leefbaarheid	13	23
Toegerekende personeelskosten	69	16
Toegerekende overige organisatiekosten	43	5
Toegerekende afschrijvingen	8	1
	<b>133</b>	<b>45</b>

Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:

2020	Mazars
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	61
Andere controleopdrachten	0
Fiscale adviesdiensten	0
Andere niet-controlediensten	0
	<b>61</b>

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

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

**22. Financiële baten en lasten**

	2020	2019
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:		
Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	0	6
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<b>0</b>	<b>6</b>

	2020	2019
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rentelast belastingdienst	0	0
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	572	664
Totaal rentelasten en soortgelijke opbrengsten	<b>572</b>	<b>664</b>

**23. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
Mutatie actieve belastinglatentie	5	9
Mutatie passieve belastinglatentie	0	-7
VPB voorgaande jaren	-2	-80
VPB huidig jaar	291	381
	<b>294</b>	<b>303</b>

**Fiscale positie jaarrekening 2020**

Verloop overzicht resultaat 2020

	2020	2019
Commercieel resultaat voor belastingen	4.329	9.046
Fiscale correcties	0	-3
Bij: toegerekende financieringskosten	1	0
Bij: toegerekende algemene kosten	2	0
Bij: overige waardeveranderingen	0	500
Bij: lagere afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	8	0
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	-2.951	-7.748
Af: fiscaal lager resultaat verkopen	0	109
Af: fiscaal afschrijving op activa in exploitatie	-109	-75
Af: vrijval (dis)agio leningenportefeuille	-43	-43
	<b>-3.092</b>	<b>-7.260</b>



	2020	2019
Extra comptabele correcties		
Bij: saneringsheffing		
Af: dotatie herinvesteringsreserve	0	-189
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-2	-16
	-2	-205
Belastbaar bedrag	1.235	1.581

De effectieve belastingdruk bedraagt 6,7% in 2020 (2019: 3,4%).  
 Bij de bepaling van de acute belasting is rekening gehouden met een tarief van 25% vanaf € 200.000,- en 16,5% over het bedrag tot € 200.000,-

*Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*  
 Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 6,6% (2019: 3,4%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijke tarief van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat. De belangrijkste verschillen betreft de waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Af: overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-17,0%	-20,0%
Af: Overige fiscale correcties	-0,8%	-0,6%
Bij/Af: Nagekomen last/bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	0,0%	-0,9%
Af: effect eerste tariefschijf	-0,4%	-0,1%
Effectief belastingtarief	6,7%	3,4%



## Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB

### Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2020 DAEB	31-12-2020 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	100.277	-	-	100.277
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	8.501	-	8.501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	484	-	-	484
	100.761	8.501	-	109.262
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	337	27	-	364
	337	27	-	364
<b>Financiële vaste activa</b>				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	6.693	-	6.693	-
Interne lening	2.127	-	2.127	-
Latente belastingvordering(en)	120	10	-	130
	8.940	10	8.820	130
Som der vaste activa	110.038	8.537	8.820	109.756
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	22	3	-	25
	22	3	-	25
<b>Liquide middelen</b>	357	317	-	674
Som der vlottende activa	379	320	-	699
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>110.418</b>	<b>8.857</b>	<b>8.820</b>	<b>110.455</b>

PASSIVA	31-12-2020 DAEB	31-12-2020 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Eigen vermogen</b>				
Overige reserves	25.576	3.782	6.693	22.665
Herwaarderingsreserve	70.561	2.911	-	73.472
Totaal eigen vermogen	96.137	6.693	6.693	96.137
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening latente belastingverplichting(en)	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Langlopende schulden</b>				
Interne lening	-	2.127	2.127	-
Leningen overheid	540	-	-	540
Leningen kredietinstellingen	11.676	-	-	11.676
	12.216	2.127	2.127	12.216
<b>Vlottende passiva</b>				
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	1.220	-	-	1.220
Schulden aan leveranciers	257	17	-	274
Belastingen en premies sociale verzekeringen	46	4	-	50
Overlopende passiva	541	17	-	558
Totaal kortlopende schulden	2.065	37	-	2.102
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>110.418</b>	<b>8.857</b>	<b>8.820</b>	<b>110.455</b>

## Winst- en verliesrekening over 2020

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	5.098	405	-	5.502
Opbrengsten servicecontracten	125	24	-	149
Lasten servicecontracten	208	40	-	248
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	248	20	-	268
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.365	165	-	1.530
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	902	21	-	923
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.499</b>	<b>183</b>	<b>-</b>	<b>2.682</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2	-	-	2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	2.438	513	-	2.951
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.438</b>	<b>513</b>	<b>-</b>	<b>2.951</b>
Opbrengsten overige activiteiten	-	-	-	-
Kosten overige activiteiten	14	-	-	14
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-14</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>540</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>583</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>133</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	572	-	-	572
Rente interne lening	53	-53	-	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-519</b>	<b>-53</b>	<b>-</b>	<b>-572</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>3.730</b>	<b>599</b>	<b>-</b>	<b>4.329</b>
Belastingen	-272	-22	-	-294
resultaat niet-DAEB	578	-	578	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>4.035</b>	<b>578</b>	<b>578</b>	<b>4.035</b>

## Kasstroomoverzicht 2020

(directe methode) (x € 1.000)

	2020	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Ontvangsten</b>					
1.1 Huren	5.505	5.101	405	-	5.505
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.986	4.986	-	-	4.986
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	381	-	381	-	381
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	115	115	-	-	115
1.1.4 Parkeervoorzieningen	24	-	24	-	24
1.2 Vergoedingen	149	125	24	-	149
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	6	6	0	-	6
1.4 Renteontvangsten	0	58	-	-58	-
	5.660	5.289	429	-58	5.660
<b>Uitgaven</b>					
1.5 Personeelsuitgaven	518	481	37	-	518
1.5.1 Lonen en salarissen	386	359	27	-	386
1.5.2 Sociale lasten	67	62	5	-	67
1.5.3 Pensioenlasten	65	60	5	-	65
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.273	1.136	137	-	1.273
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	1.207	1.119	88	-	1.207
1.8 Rente-uitgaven	574	574	58	-58	574
1.9 Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	-	-	-	-
1.10 Verhuurdersheffing	638	638	-	-	638
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	13	13	-	-	13
1.12 Vennootschapsbelasting	246	209	37	-	246
	4.469	4.169	358	-58	4.469
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.191</b>	<b>1.120</b>	<b>71</b>	<b>-</b>	<b>1.191</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>					
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	-	-	-	-
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	-	-	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>	0	-	-	-	-

**MVA uitgaande kasstroom**

2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	128	128	-	-	128
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	-	-	-	-
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	1.231	1.231	-	-	1.231
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	-	-	-	-
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	2	2	-	-	2
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	-	-	-	-
2.6 investeringen overige	179	166	13	-	179
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom</i>	1.540	1.527	13	-	1.540
	-1.540	-1.527	-13	-	-1.540
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>					
<b>Financieringsactiviteiten</b>					
Aflossing interne lening		193	193-	-	-
3.1 Nieuwe te borgen leningen	0	-	-	-	-
3.2 Aflossingen geborgde leningen	84	84	-	-	84
	84	-109	193	-	84
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-84</b>	<b>109</b>	<b>-193</b>	<b>-</b>	<b>-84</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	-433	-298	-135	-	-433
Wijziging kortgeldmutaties	0	-	-	-	-
Liquide middelen per 1 januari	1.107	655	452	-	1.107
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>674</b>	<b>357</b>	<b>317</b>	<b>-</b>	<b>674</b>

## WNT-verantwoording 2020 Stichting Wonen Delden

De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Delden. Het voor Stichting Wonen Delden toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 106.000 op basis van klasse B, sector Woningcorporaties.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	D. van Zalk
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	[01-01 / 31-12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
<b>Dienstbetrekking?</b>	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.113
Beloningen betaalbaar op termijn	16.884
Bezoldiging	105.997
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	106.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	105.997
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	Dhr. D. van Zalk
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01-01 / 31-12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.162
Beloningen betaalbaar op termijn	16.833
Bezoldiging	101.995
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	102.000
<b>Bezoldiging</b>	101.995

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Dhr. J.H.B. Averdijk	Dhr. H.J. Muller	Dhr. H.H.J. Kuipers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	7.500,00	5.000,00	5.000,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	15.900,00	10.600,00	10.600,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	7.500,00	5.000,00	5.000,00
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling <sup>7</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019				
bedragen x € 1	H. Zwiers	E.Y. Prent	J.H.B. Averdijk	H.J. Muller
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]	[01-01 / 31-12]
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	5.000	4.000	4.000	4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200	10.200

### 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen<sup>1</sup>.

### Verklaring bestuur

Het bestuur van Wonen Delden verklaart dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend bestemt voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en dat het een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting' zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Delden, 14 juni 2021

Het Bestuur,

w.g.

*De heer D. van Zalk*

## Overige gegevens

### *Statutaire bestemming resultaat*

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

### *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

Mazars Accountant N.V. heeft de jaarrekening 2020 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring zoals hierna opgenomen.

## Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2020 en jaarrekening 2020, na kennisname van de bevindingen van Mazars Accountants N.V. op 14 juni 2021 vast te stellen.

Delden, 14 juni 2021

Raad van Commissarissen,

*de heer J.H.B. Averdijk*

*Voorzitter*

w.g.

*de heer H.J. Muller*

*Vicevoorzitter*

w.g.

*de heer H. Kuipers*

w.g.

*mevrouw M.C.S. van Wagenveld*

w.g.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Delden

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Wonen Delden te Delden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Delden op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Delden zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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



## **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 77 tot en met pagina 80. Hierin staat beschreven dat Stichting Wonen Delden een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- het Jaarverslag;
- het Volkshuisvestingsverslag; en
- de Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Apeldoorn, 14 juni 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA