



Jaarverslag
2021

Om te beginnen...

Als u dit leest, heb ik het stokje overgedragen aan de nieuwe directeur-bestuurder Lianne ter Stal. Met haar komst is zij de eerste vrouwelijke directeur-bestuurder van deze ruim 100 jaar jonge woningcorporatie. En ja, ik durf haar te introduceren als zeer capabel, omdat ik haar al langer ken binnen corporatieland. Ze heeft veel relevante ervaring opgedaan die haar in deze functie, ongetwijfeld goed van pas gaat komen. Na het onverwachte vertrek in 2021 van directeur-bestuurder Dave van Zalk, heb ik deze functie als interim directeur-bestuurder een tijdlang met plezier vervuld. Plaats maken voor Lianne ter Stal, geeft een vertrouwd en gerust gevoel.

En laat dat nou precies zijn wat ik ook de mensen gun waarvoor we het doen bij Wonen Delden. 2021 zal voor altijd herinnerd worden als het jaar van de grote brand op 25 april in Stadshagen waarbij twee mensen om het leven kwamen. Lange tijd dreunde deze ramp na voor direct betrokkenen, maar ook voor andere huurders en inwoners van Delden en omgeving. Respect voor hoe men hiermee samen omging. Ook bewonder ik de manier waarop het kleine, maar kranige team medewerkers deze nare gebeurtenis opgevangen heeft en begeleidde. Heel veel lof en respect voor hoe zij samengewerkt hebben en hoe mensen elkaar hielpen en er voor elkaar waren.

De gebouwen zijn hersteld, de appartementen zijn weer bewoond, maar het gevoel is nog niet als vanouds in Stadshagen en in Delden. In gesprek met bewoners merk ik wel dat de gebeurtenissen van het voorbije jaar nog spelen, en dat is begrijpelijk. Ondertussen gingen ook andere projecten gewoon door. En ja, corona heeft ons, zeker in de persoonlijke communicatie, ook in 2021 parten gespeeld. Bij renovatie en verduurzaming van onze huurwoningen bijvoorbeeld, maar ook bij de voorbereidingen voor nieuwbouw aan de Noordwal. In de loop van 2022 verhuizen de medewerkers van Wonen Delden terug naar de kantoorruimtes in het voormalige Rabobankgebouw, de huidige Theldenhof aan de Langestraat.

We staan ook stil bij het overlijden van oud directeur-bestuurder Henny Manrho. Hij is overleden op 8 december 2021. De heer Manrho was van 2003 tot 2018 directeur-bestuurder van Wonen Delden. Zijn warme persoonlijkheid was kenmerkend, net als zijn grote betrokkenheid bij de medewerkers en onze huurders.

Ik blijf de ontwikkelingen bij Wonen Delden met oprechte belangstelling volgen. Tegelijkertijd is het ook goed zo. Tijd voor frisse wind in deze mooie corporatie. Ik wens u mooie jaren toe met Lianne ter Stal aan het roer. Jaren waarin zij ongetwijfeld de huurders voorop zet in het streven naar fijn en betaalbaar wonen in Delden en omgeving.

Mogelijk kom ik u tegen tijdens een wandeling in Twickel of op een van de gezellige terrassen in Delden. Graag tot ziens én sprekens.

Harry Rupert

Directeur-bestuurder a.i. Wonen Delden



Gegevens Wonen Delden

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

Inhoudsopgave

Jaarverslag

1. Bestuursverslag	7
2. Verslag Raad van Commissarissen	11

Volkshuisvestingsverslag

3. Vastgoedportefeuille	23
4. Verhuur van de woning	27
5. Leefbaarheid	37
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	65

Jaarrekening

Kengetallen	69
Balans per 31 december 2021	70
Winst- en verliesrekening over 2021	73
Kasstroomoverzicht 2021	74
Grondslagen	76
Toelichting op de balans per 31 december 2021	93
Toelichting op de winst- en verliesrekening 2021	107
Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB	116
WNT-verantwoording 2021	122
Verklaring bestuur	125
Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening	126
Overige gegevens	127
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	128

1. Bestuursverslag

1.1 Ontwikkelingen woningmarkt

Volgens het rapport Staat van de woningmarkt 2021 telt Nederland in 2035 naar verwachting 18,8 miljoen inwoners. Mede daardoor neemt de vraag naar woningen verder toe de komende jaren. Om aan de groeiende vraag te voldoen, zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt voor de bouw van 900.000 woningen in de periode 2021-2030. Begin 2021 was er een tekort van 279.000 woningen (3,5% van de woningvoorraad). Ten opzichte van 2020 (tekort 331.000 woningen, 4,2%) een daling van 52.000 woningen, met name door nieuwbouw en beperktere bevolkingsgroei. Dit beeld is overigens sterk wisselend per regio. Inzet is om dit tekort terug te brengen naar 2% in 2035.

1.2 Onderzoek Opgaven en Middelen

Landelijk onderzoek

In het rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector' van 3 juli 2020 is geconcludeerd dat corporaties bij handhaving van het huidig beleid, te weinig middelen hebben om hun maatschappelijke opgaven tot en met 2035 uit te voeren. Nu al ontstaan de eerste tekorten op regionaal niveau en vanaf 2028 verwachten de onderzoekers dat sprake zal zijn van een landelijk knelpunt. Vanaf dat moment lopen de tekorten op, waarbij de berekende absolute tekorten met name in meer stedelijke gebieden het grootst zijn.

Ten behoeve van het voorliggende rapport is de balans tussen de opgaven en middelen van corporaties opnieuw bepaald. Daarbij zijn dezelfde aannames en rekenmethodes gehanteerd als in 2019-2020. Er vond samenwerking plaats tussen het ministerie van Financiën, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Aedes en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De actualisatie bestaat

uit het invoeren van actuele inzichten ten aanzien van demografische en economische ontwikkelingen en de nieuwste cijfers over de financiële positie van corporaties en hun volkshuisvestelijke resultaten over het jaar 2019. Ook zijn de beleidswijzigingen als de met Prinsjesdag aangekondigde Wet eenmalige huurverlaging en tariefsverlaging in de verhuurderheffing ingerekend. Daarnaast is het rekenmodel doorontwikkeld om bijvoorbeeld beter rekening te houden met daadwerkelijke kasuitgaven bij vervangingsonderhoud van warmtepompen en zijn de onderhoudslasten geactualiseerd.

Bij voortzetting van het huidig beleid, wordt in 2035 een maatschappelijke opgave ter waarde van circa €24 miljard (prijspeil 2019) niet opgepakt door corporaties. Ten opzichte van de eerste doorrekeningen in het aangehaalde rapport, is dit €6 miljard minder. Het verschil komt voort uit de genoemde actualisaties, waaronder de demografische verwachtingen, beleidswijzigingen en nieuwe corporatiecijfers. In de eerste jaren kunnen corporaties nog voldoende investeren door in te teren op het eigen vermogen en nieuwbouwopgaven binnen de regio van elkaar over te nemen. Vanaf 2024 ontstaan de eerste financiële knelpunten op regionaal niveau. In de jaren daarna volgen steeds meer regio's, tot vanaf 2028 sprake is van een landelijk financieel knelpunt. Deze ontwikkeling is nagenoeg gelijk aan die van de eerste doorrekeningen, zij het dat het tekort in absolute bedragen minder snel oploopt.

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. Doel van dit onderzoek is het zicht krijgen in welke mate de woningcorporaties in Oost-Nederland op de korte en lange termijn hun maatschappelijke opgave voldoende kunnen blijven

Ze hoort tot de eerste bewoners van Stadshagen (2009).
 "Ik heb het écht getroffen hoor. De vogels fluiten hier vlak voor m'n neus in de bomen. Ik zie de prachtige watertoren en het landschap van Twickel. Het appartement is heerlijk en het contact met Wonen Delden is prettig."
 (Riky Lammertink, Stadshagen)

oppakken. Dit binnen de eigen financiële mogelijkheden. Daarbij wil men onderscheid maken tussen de gehele regio en de afzonderlijke woningcorporaties. Uit eerste verkenningen is gebleken dat de opgave zonder herverdeling voor 90% haalbaar is en met herverdeling binnen de corporaties voor 97%.

1.3 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 deze Actieagenda zijn 34 partijen betrokken die allemaal actief zijn in het werkveld wonen, bouwen of in zorg en ondersteuning. Denk daarbij aan partijen als 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. Deze agenda is gericht op samen werken aan goed wonen. Uitgangspunt is dat 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 mensen. Een goed functionerende woningmarkt is van belang voor de Nederlandse economie. De ambities in de Actieagenda Wonen richten zich op een ambitieus maar haalbaar woningbouwprogramma en stevige investeringen in verduurzaming. Op samenwerking van instanties, zorgprofessionals en vrijwilligers in kwetsbare wijken. Op meer mogelijkheden om woonwensen te realiseren, meer keuzemogelijkheden voor ouderen en startmogelijkheden voor jonge mensen. Op extra maatregelen zodat woonlasten betaalbaar zijn voor alle mensen. In de Actieagenda Wonen wordt uitgegaan van de volledige afschaffing van de verhuurdersheffing, in tegenstelling tot de vermelde beleids optie in het hoofdrapport Opgaven en Middelen om de verhuurdersheffing te halveren.

1.4 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. De behoefte aan appartementen in de sociale huursector neemt toe bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Naar verwachting groeit de behoefte aan woonruimte met een lage huurprijs voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. De uitgevoerde woningmarktanalyse diende als input voor het ondernemingsplan 'Koers Wonen Delden 2020-2025' en bijbehorende vastgoedportefeuillestrategie.

Hof van Twente - woonvisie

De gemeente Hof van Twente heeft in 2021 haar woonvisie geactualiseerd.

De gemeente heeft met deze actualisatie ook aandacht voor de veranderingen op de woningmarkt (flexibele invulling). Ze onderkent de krapte op de woningmarkt en voor wat betreft de sociale huursector ziet ze de komende jaren vooral behoefte aan meer levensloopbestendige woningen en appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens.

Regionaal woonvindsysteem

In WoON Twenteverband heeft Wonen Delden meegewerkt aan de totstandkoming van het regionaal woonvindsysteem. Daarmee realiseren we als regio één digitale plek waar woningzoekenden terecht kunnen als ze op zoek zijn naar een huis. De realisatie van zo'n regionaal woonvindsysteem is een enorme uitdaging. Dit heeft vooral ook te maken met het feit dat we dit doen als 14 samenwerkende corporaties binnen WoON Twente. In 2021 zijn mooie stappen gemaakt. De verwachting is dat het regionaal woonvindsysteem uiterlijk in 2024 live gaat.

1.5 Interne organisatie

In navolging van 2020, stond ook het jaar 2021 in het teken van continuering van de professionalisering van de werkprocessen vastgoed, wonen, verhuur en financiën. Daarnaast de implementatie van het woonruimte-verdeelsysteem (Woonmatch) en een nieuw Enterprise Resource Planning systeem (Dynamics Empire van Cegekadsa). Ook is de personele bezetting 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 gericht op het verbeteren van de dienstverlening aan onze klant, op de bedrijfsvoering en de continuïteit van Wonen Delden.

1.6 Tweede jaar leven met een pandemie

Al in de eerste maanden van 2020 bereikten ons de eerste signalen over corona. En zelfs nu, na het afsluiten van 2021, zijn de gevolgen van deze pandemie nog zichtbaar en voelbaar. De impact op het openbare leven zijn volop aanwezig en het heeft nog steeds gevolgen voor het welzijn van de huurders. De dienstverlening en werkwijze van Wonen Delden hebben we aangepast aan de situatie.

In verband met de uitbraak van het coronavirus heeft Wonen Delden maatregelen ingevoerd op basis van richtlijnen en protocollen van de Rijksoverheid en het RIVM. De medewerkers van Wonen Delden zijn goed in staat geweest om de genomen maatregelen te implementeren en hun manier van werken aan te passen. Ondanks de coronacrisis heeft Wonen Delden haar werkzaamheden voor woningzoekenden en huurders zo goed als mogelijk gecontinueerd. Dit leidde soms tot een lagere tevredenheidswaardering van nieuwe en vertrekkende huurders. Het merendeel van het jaar is de balie voor huurders gesloten geweest en werkten medewerkers zoveel 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 hadden daarbij steeds hoge prioriteit.

Door een combinatie van factoren (aanhoudende coronacrisis en krapte op de markt) zijn de uitgaven aan onderhoud en renovaties achtergebleven bij de gestelde doelen. Vooralsnog is de impact op de huurachterstanden beperkt. De onzekerheid over de continuïteit van leveranciers van en de (her) financieringsrente blijft bestaan. We monitoren de situatie zodat we tijdig kunnen anticiperen op wijzigende omstandigheden.

1.7 Marktwaarde vastgoed

Als gevolg van de krapte op de woningmarkt kenmerkt het jaar 2021 zich door verder 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 €14 miljoen gegroeid naar een waarde van ruim €122 miljoen. Dit betreft een waardegroei van bijna 13%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van het verder aantrekken van de koopmarkt. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

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

2. Verslag Raad van Commissarissen

2.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en 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:

- 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.
- Integriteit en onafhankelijkheid van alle medewerkers, de directeur-bestuurder en 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. Deze zijn voor het laatst gewijzigd op 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 2021. Voor de uitoefening van zijn toezicht hebben de directeur-bestuurder en de RvC in gezamenlijkheid hun Visie op Besturen en Toezichthouden vernieuwd in 2020. Als onderdeel van de nieuwe Visie heeft de RvC in samenspraak met de directeur-bestuurder het toezichtkader opnieuw bepaald. Sinds 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.

*"Mensen kennen elkaar en zien naar elkaar om.
Zelf doe ik ook veel vrijwilligerswerk in en rond Stadshagen."
(Riky Lammertink, Stadshagen)*

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 2021 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. Ook 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 ook in 2021 veel vergaderingen, overleggen en bijeenkomsten digitaal in plaats van fysiek plaats gevonden. Tevens ligt het aantal contactmomenten in 2021 lager dan normaal. De RvC concludeert dat deze situatie helaas langer heeft geduurd dan verwacht, maar horende de berichtgeving nemen de pandemie, en daarmee de beperkende maatregelen, in 2022 verder af.

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 2021.
- Het Reglement financieel beleid en beheer.
- Het Investeringsstatuut.
- Het Treasurystatuut en het treasury jaarplan 2021.
- De Integriteitscode.
- De klokkenluidersregeling.
- Het procuratiereglement.

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2021 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.

2.3 Bijeenkomsten RvC

In 2021 kwam de RvC zes keer (deels digitaal) bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2021 bij alle vergaderingen voltallig aanwezig geweest. Vanaf 1 januari 2021 is mevrouw M. Van Wagenveld aangetreden als nieuw (vierde) lid van de RvC. De RvC heeft op 10 december 2021 een zelfevaluatie gehouden. Er zijn geen extra RvC vergaderingen geweest. Wel heeft de RvC extra overleg gevoerd rond het aangekondigd vertrek (begin april 2021) van directeur/bestuurder de heer D. van Zalk en de aanstelling van een interim directeur-bestuurder H. Rupert voor Wonen Delden. De RvC heeft de selectie procedure georganiseerd met inbreng van zowel huurders als medewerkers en heeft de selectiegesprekken met de kandidaat directeur-bestuurders voltallig gevoerd.

Daarnaast heeft de RvC de volgende bijeenkomsten gehouden:

- De remuneratiewerkgroep in verband met de beoordeling van het functioneren van de bestuurder en het voeren van een exitgesprek.
- De auditwerkgroep in verband met de bespreking van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2020 met de externe accountant, de controleaanpak voor de jaarrekening 2021 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 nieuwe directeur-bestuurders voor Wonen Delden.
- Tenslotte hebben leden van de RvC regelmatig informeel gesproken met de directeur-bestuurder en zijn interim opvolger, 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:

Besluitenlijst 2021

Nummer	Omschrijving	vergaderdatum
21-1	Mevrouw Van Wagenveld wordt formeel benoemd tot lid van de RvC van Wonen Delden per 1 januari 2021	23-02-2021
21-2	Samenstelling Auditwerkgroep: HJM (vz) + HK	23-02-2021
21-3	Samenstelling Remuneratiewerkgroep: MvW (vz) + EA	23-02-2021
21-4	Verklaring inzake Vestia / WSW: De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan de verklaring die door de bestuurder zal worden ondertekend. In de getekende verklaring geeft DvZ namens Wonen Delden aan dat wij akkoord gaan met de voorgestelde leningenruil. Dit mits wordt voldaan aan de opschortende voorwaarden, zoals benoemd in de brief: de bandbreedte van de bijdrage, de fiscale eisen die aan de ruil verbonden zijn en de borging voor de drie Vestia corporaties. En onder de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een totaal oplossing, of te wel het risico borgingsstelsel WSW moet eveneens weggenomen moet zijn	21-04-2021

21-5	Huuraanpassing / bevroering: 2021 De RvC keurt goed dat er niet wordt overgegaan tot huurbevroering van de huur van sociale- en vrije sectorwoningen, garageboxen, parkeerplaatsen en bergingen per 1 juli 2021.	21-04-2021
21-6	De RvC besluit in 2021 geen selectietraject op te starten en de samenwerking met Mazars ook over het boekjaar 2021 te continueren. Tevens wordt besloten om de evaluatie begin 2022 te actualiseren met de bevindingen t/m 2021 (jaarrekeningcontrole 2020 en interim controle 2021) en op grond daarvan opnieuw een afweging te maken of een selectietraject zinvol is.	21-04-2021
21-7	De RvC benoemt de heer Muller voor zijn tweede termijn in de RvC, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.	21-04-2021
21-8	De RvC gaat akkoord om de kosten van de opleiding 'verbindend leiderschap' van DvZ naar rato te verdelen over Wonen Delden en IJsseldal.	14-06-2021
21-9	De RvC stelt het jaarverslag / jaarrekening en de accountantsverklaring 2020 vast, met in achtneming van de nagekomen correcties en de voorbeeld tekst van Mazars.	14-06-2021
21-10	Op basis van het accountantsverslag, de jaarrekening en het gesprek van de audit werkgroep met de accountant verleent de Raad van Commissarissen decharge aan het bestuur met betrekking tot de jaarrekening over het boekjaar 2020.	14-06-2021
21-11	De RvC keurt het Bod aan de gemeente Hof van Twente goed	14-06-2021
21-12	De RvC herbenoemt de heer Muller voor een periode van vier jaar	14-06-2021
21-13	De RvC benoemt Harry Rupert per 22 juni 2021 tot interim directeur-bestuurder. Onderlegger voor dit besluit is het gespreksverslag van 5 mei 2021.	14-06-2021
21-14	De RvC bevestigt per 1 augustus 2021 dat DvZ op eigen verzoek ontslag neemt. Het dienstverband eindigt op 1 augustus 2021.	14-06-2021
21-15	Overeenkomst WSW: Conform de inhoud van dit document besluit de RvC dat: a) de Raad van Commissarissen zich tijdig en naar genoegen over de Transacties heeft doen informeren door het Bestuur en geen nadere informatie terzake te verlangen; b) het aangaan, tekenen, afgeven, goedkeuren, bekrachtigen of uitvoeren van de Documenten en de Transacties binnen het doel valt van de Stichting, in het belang is van de Stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie, niet nadelig is voor de belangen van huidige of toekomstige crediteuren van de Stichting en niet in strijd is met de Governance Code voor woningcorporaties; c) er geen reglement voor de Raad van Commissarissen is waarin bepalingen zijn opgenomen die de Raad van Commissarissen ervan weerhouden dit besluit geldig te nemen; d) de leden van de Raad van Commissarissen de op de datum van deze vergadering beschikbare tekst van de Volmacht, de Akte van Hypotheek en de Akte van Verpanding van Vorderingen en de daarmee verband houdende Transacties nauwkeurig hebben overwogen, rekening houdend met alle relevante feiten en omstandigheden, waaronder uitdrukkelijk ook de feiten en omstandigheden die in de overwegingen van deze notulen zijn weergegeven; e) anderen op dit besluit mogen vertrouwen.	12-10-2021

21-16	Vestia: De RvC besluit in het verlengde van besluit 21-14 om geen gebruik te maken van de afkoopmogelijkheid, enerzijds vanwege de hoge kosten en anderzijds vanwege het daardoor verliezen van de rente-opportuniteit.	12-10-2021
21-17	De RvC neemt kennis van en bevestigt de onafhankelijkheid van de accountant.	07-12-2021
21-18	De RvC keurt het controleplan goed en besluit om de opdracht aan Mazars te verstrekken.	07-12-2021
21-19	De RvC keurt de begroting en meerjaren begroting 2022-2031 goed.	07-12-2021
21-20	Het treasurystatuut wordt vastgesteld.	07-12-2021
21-21	De RvC keurt de aankoop van het pand aan de Langestraat 61B goed.	07-12-2021
21-22	De RvC keurt de prestatieafspraken 2022 goed.	07-12-2021

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 2021 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 (vastgesteld door de leden van Aedes en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)). Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governance Code 2020 opgevolgd.

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 2021 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 december 2021 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

In 2020 heeft de RvC zijn Visie op Toezichthouden opnieuw bepaald. In 2021 heeft de RvC met de vernieuwing van de visie 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.

2.11 Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2021.

J.H.B. (Erik) Averdijk	
Geboortedatum	14 december 1968
Functie in de RvC	Voorzitter RvC / Huurderscommissaris
Beroep	Advocaat Kienhuis Hoving
Nevenfunctie(s)	Lid gedragscommissie FC Twente (m.i.v. 1-4-2019) Voorzitter Lionsclub Delden 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 2021	56
H.H.J. (Huub) Kuipers	
Geboortedatum	6 februari 1974
Functie in de RvC	Lid auditwerkgroep/ Lid remuneratiewerkgroep
Beroep	Zelfstandig vastgoed professional
Nevenfunctie(s)	Lid Raad van Toezicht De Posten

In huidige termijn benoemd per	1-1-2020
Aftredend en herbenoembaar per	31-12-2024
Expertise	Vastgoed
PE-punten t/m 2021	58

M.C.S. (Marcella) van Wagenveld

Geboortedatum	13 juli 1969
Functie in de RvC	Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden
Beroep	Senior Projectleider Wonen en Duurzaamheid
Nevenfunctie(s)	Lid klachtencommissie Habion
In huidige termijn benoemd per	01-01-2021
Aftredend en herbenoembaar per	31-12-2028
Expertise	Wonen
PE-punten t/m 2021	14

H.J. (Henk Jan) Muller

Geboortedatum	17 april 1958
Functie in de RvC	Vicevoorzitter RvC, voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Onafhankelijk commissaris
Nevenfunctie(s)	Waarnemend voorzitter en vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting OPO Hof van Twente
In huidige termijn benoemd per	19-05-2021
Aftredend en herbenoembaar per	19-05-2025
Expertise	Financieel economisch
PE-punten t/m 2021	63

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

In de vergadering van 23 februari 2021, is mevrouw M.C.S. (Marcella) van Wagenveld met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2021 benoemd als vierde lid van de RvC. Mevrouw Van Wagenveld is benoemd op voordracht van Huurders Belang Delden en 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 is daarmee een belangrijke stap gezet.

De RvC benoemt de heer H.J. (Henk Jan) Muller voor zijn tweede termijn onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

2.12 Bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van goed bestuur. De heer Van Zalk was per 1 januari 2019 voor een periode van 4 jaar benoemd als statutair directeur-bestuurder van Wonen Delden. Echter kondigde hij in april 2021 aan ontslag te nemen per 1 augustus 2021. Het aangekondigde vertrek van de heer Van Zalk veroorzaakte onrust in de organisatie. Zeker ook in combinatie met de grote brand in Stadshagen op 25 april 2021, en de keuzes en besluiten die naar aanleiding daarvan genomen moesten worden. De RvC was blij dat ze zo snel een zeer ervaren interim bestuurder, in de persoon van de heer Rupert, bereid vonden om deze verantwoordelijke rol tijdelijk op zich te nemen. De heer Rupert was een half jaar daarvoor met pensioen gegaan als directeur van woningcorporatie Welbions. Zijn ervaring, onder meer ook met crisissituaties rond brand, kwam als geroepen. De heer Rupert werd afgesproken dat hij tot april 2022 verbonden bleef aan Wonen Delden. In de tussentijdse periode kon de RvC zich richten op het werven van een nieuwe directeur-bestuurder.

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 2021 uit de heren Averdijk (voorzitter) en Muller. Buiten aanwezigheid van het bestuur is het functioneren van het bestuur in de RvC besproken..

De besturing en governance zijn op orde in 2021. Sinds het vertrek van de heer Van Zalk neemt de heer Rupert de rol van directeur-bestuurder waar als interim-bestuurder. De uitgebreide sector kennis en jarenlange ervaring van de heer Rupert hebben een duidelijk positieve invloed op de organisatie gehad. Daarnaast is verder gewerkt aan 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.

De bezoldiging van de bestuurder over 2021 bedraagt €64.471. De remuneratiewerkgroep heeft haar bevindingen en adviezen omtrent genoemde zaken schriftelijk vastgelegd en gerapporteerd aan de RvC. De directeur-bestuurder heeft in 2021 in totaal 71 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 onderzoekstijdvak 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.

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 brutovergoeding over 2021 bedraagt voor leden van de RvC €5.000 (excl. eventueel verschuldigde BTW) per jaar. Er is geen onkostenvergoeding van toepassing. De voorzitter ontvangt een brutovergoeding 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 2021 bedroeg €46.000. De totale lasten inclusief onkosten, zoals opleidingen, ondersteuning en de kosten van bijeenkomsten bedroegen over het jaar 2021 €34.557 inclusief BTW.

2.15 Brand Wonen Delden

2021 stond voor een belangrijk deel in het teken van de grote brand in de Eschtoren van Stadshagen. In de nacht van 24 op 25 april 2021 brak brand uit in één van de appartementen op de eerste etage. Helaas zijn beide bewoners van dit appartement overleden. Alle bewoners van de andere 35 appartementen (inclusief de vier koopappartementen bovenin) zijn diezelfde nacht opgevangen in het nabijgelegen verzorgingshuis St. Elisabeth en later ondergebracht bij familie en tijdelijke huisvesting elders. Dit vaak met bemiddeling en in samenwerking met Wonen Delden. Naar aanleiding van de brand zijn er intensieve contacten geweest met bewoners van de Eschtoren, hun familieleden en omwonenden maar ook met de brandweer, politie, gemeente, verzekeraars, installateurs, aannemers en zo meer. Vanuit de landelijke en regionale media was er veel aandacht voor dit incident. Wonen Delden was het voorjaar en de daarop volgende zomer van 2021 veelvuldig in het nieuws aangaande de brand en de gevolgen daarvan voor de bewoners.

De RvC spreekt grote bewondering en waardering uit voor de medewerkers van Wonen Delden die dit alles in zeer goede banen geleid hebben. Bewoners waren positief over de goede en heldere communicatie rond de voortgang en afwikkeling, ondanks dat het lang duurde voordat zij konden terugkeren naar hun eigen appartement (In de meeste gevallen langer dan 6 weken). Ook in de media werd Wonen Delden (over het algemeen) steeds zeer positief neergezet.

Helaas drukte ook corona nog een stempel op de samenleving in 2021. De beperkende maatregelen die vaak van kracht waren, bemoeilijkten het contact tussen medewerkers en huurders van Wonen Delden. Voor het tweede achtereenvolgende jaar betekende dit dat huurders niet altijd de dienstverlening kregen die ze gewend waren en verwachtten. Datzelfde gold voor de medewerkers. De RvC vertrouwt erop dat aan deze extreme situatie in 2022 een eind komt. Of de 'oude vertrouwde' vorm van dienstverlening en samenwerking ooit terugkeert, trekken we inmiddels in twijfel. Vast staat wel dat we nieuwe vormen van kwalitatief uitstekende dienstverlening blijven ontwikkelen, en dat we werkplezier nastreven, zowel met als zonder corona.

2.16 Tot slot

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de directeur-bestuurder en interim-directeur-bestuurder van Wonen Delden hartelijk voor hun inzet. Zij hebben in 2021, zoals hiervoor uiteengezet, vaak onder ingewikkelde en geheel nieuwe omstandigheden hun werk moeten doen. Des te belangrijker is de door hen geleverde bijdrage aan de resultaten van 2021.

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

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



"Al bij de eerste zonnestralen in het voorjaar grijp ik de kans om naar buiten te gaan. Voor een wandeling, een vrijwilligersklus of om een boek te lezen in de tuin van dit fijne wooncomplex."
(Riky Scholten, appartementencomplex De Peperkamp)

Volkshuisvestingsverslag

3. Vastgoedportefeuille

3.1 Woningvoorraad

De samenstelling van het woningbestand op 31 december 2020 en op 31 december 2021 is in onderstaand schema weergegeven. Hierin staan ook de wijzigingen in het woningbestand, geordend naar bouwjaar en woningtype. In 2021 is de woningvoorraad gedaald van 795 naar 793. Dit komt doordat er 2 woningen zijn verkocht: de Wilhelminastraat 7 en de Morsweg 26 in Delden. De mutaties die zijn aangegeven betreffen verschuivingen die ontstaan zijn tijdens de overgang van het oude systeem naar het nieuwe systeem.

Aantal woningen:	Totaal ultimo 2020	Mutatie 2021	Andere bestemming 2021	Verkoop 2021	Totaal ultimo 2021
Voor 1945	15				15
1945-1968	238			-1	237
1969-1975	170	+5		-1	174
1976-1991	170	-9			161
1991-heden	202	+4			206
Totaal	795	0	0	-2	793

Tabel 2: Aantallen woningen

Verdeling in woningtypes:	Totaal ultimo 2020	Mutatie 2021	Andere bestemming 2021	Verkoop 2021	Totaal ultimo 2021
Eengezinswoning	530	-2		-2	526
Appartementen zonder lift	66	-1			65
Appartement met lift	199	+3			202
Totaal	795	0	0	-2	793

Tabel 3: Verdeling woningen per woningtype

"Naast mooie sportaccommodatie, cultuur en gezellige eetcafés, zijn er voor jongeren ook meer betaalbare woningen nodig in Delden. Daar denken we graag over mee."

(Paul van Egmond en Marlijn Bunte over het ontwikkelen van woningen voor starters)

3.2 Voorraad overige verhuureenheden

De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2021 (79 OGE) is in onderstaand schema weergegeven. Er hebben zich gedurende het jaar 2021 enkele wijzigingen voorgedaan.

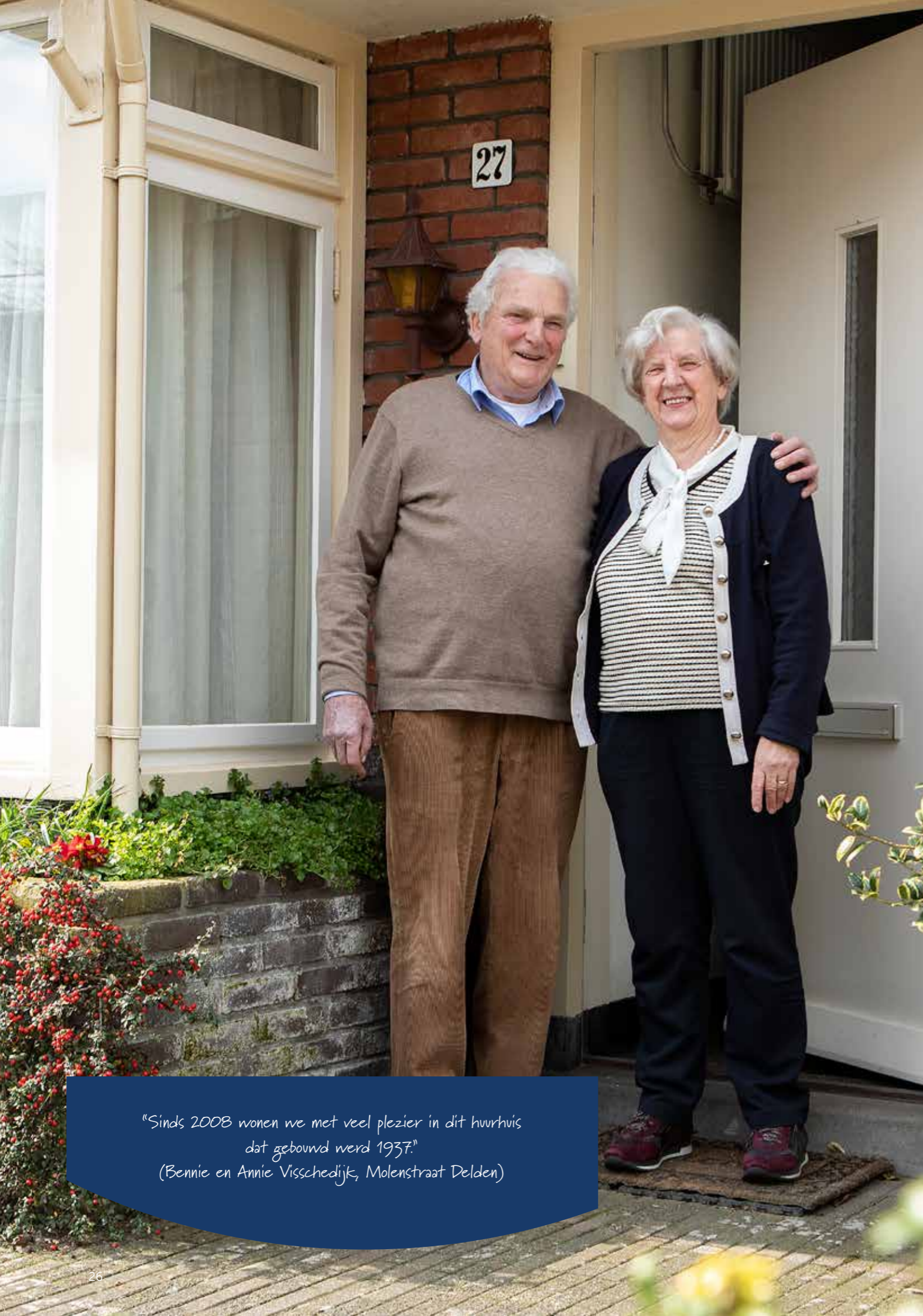
Er zijn 2 parkeerplaatsen in de parkeergarage van Stadshagen komen te vervallen. Hiermee is ruimte gecreëerd voor het realiseren van 30 scootmobielstallingsplaatsen.

Maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2020	Toevoeging 2021	Vervallen 2021	Totaal ultimo 2021
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	31			31
Stadshagen Parkeerplaatsen parkeerkelder	10	-2		8
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
Totaal	51	-2		49

Tabel 4: Overzicht Maatschappelijk onroerend goed en garages

We geven een beknopte toelichting per complex van ruimtes die per 31 december 2021 verhuurd zijn of beschikbaar gesteld zijn aan instellingen met een maatschappelijke functie:

- Complex Stadshagen en De Jan Lucaskamp te Delden
 - o Bibliotheek Hof van Twente, 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 bewoners Stadshagen, Stadshagen 328.
 - o De Jan Lucaskamp 146 als logeerkamer en 149 als kantoor voor 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 voor ondersteuning cliënten, Peperkampweg 28-4 en 28-15.
- Complex Pellehof te Hengevelde:
 - o Carintreggeland: zorgpost.



*"Sinds 2008 wonen we met veel plezier in dit huurhuis
dat gebouwd werd 1937."
(Bennie en Annie Visschedijk, Molenstraat Delden)*

4. Verhuur van de woning

4.1 Huuraanpassing 2021

In 2021 zijn de huurprijzen voor de woningen in de sociale huursector door het rijk bevroren. Hiervoor is in 2021 dus geen huurverhoging doorgevoerd. Voor de woningen en de vrije sector is gekozen voor een gematigd huurbeleid met een huurverhoging gelijk aan inflatie: 1,4%.

Er zijn in 2021 geen bezwaarschriften ontvangen op de huuraanpassing.

In 2021 heeft Wonen Delden voor 36 huurders de huren verlaagd. Dit met een gemiddeld bedrag van €38,74 per maand. Dertig huren werden verlaagd tot de eerste aftoppingsgrens van €633,25, zes huren tot de tweede aftoppingsgrens van €678,66.

Huurders met een huurprijs boven de eerste of tweede aftoppingsgrens (afhankelijk van huishoudsamenstelling) en een inkomen onder de grens voor passend toewijzen kwamen hiervoor in aanmerking. Naast de huurders die hiervoor, op basis van de opgevraagde gegevens bij de belastingdienst, in aanmerking kwamen, heeft Wonen Delden ook alle andere huurders met een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens actief benaderd.

Volgens het in 2020 vastgestelde huurbeleid, wordt de huurprijs van een sociale huurwoning bij mutatie geharmoniseerd naar een vast percentage van de maximaal redelijke huur op basis van het Woning Waarderings Systeem (WWS):

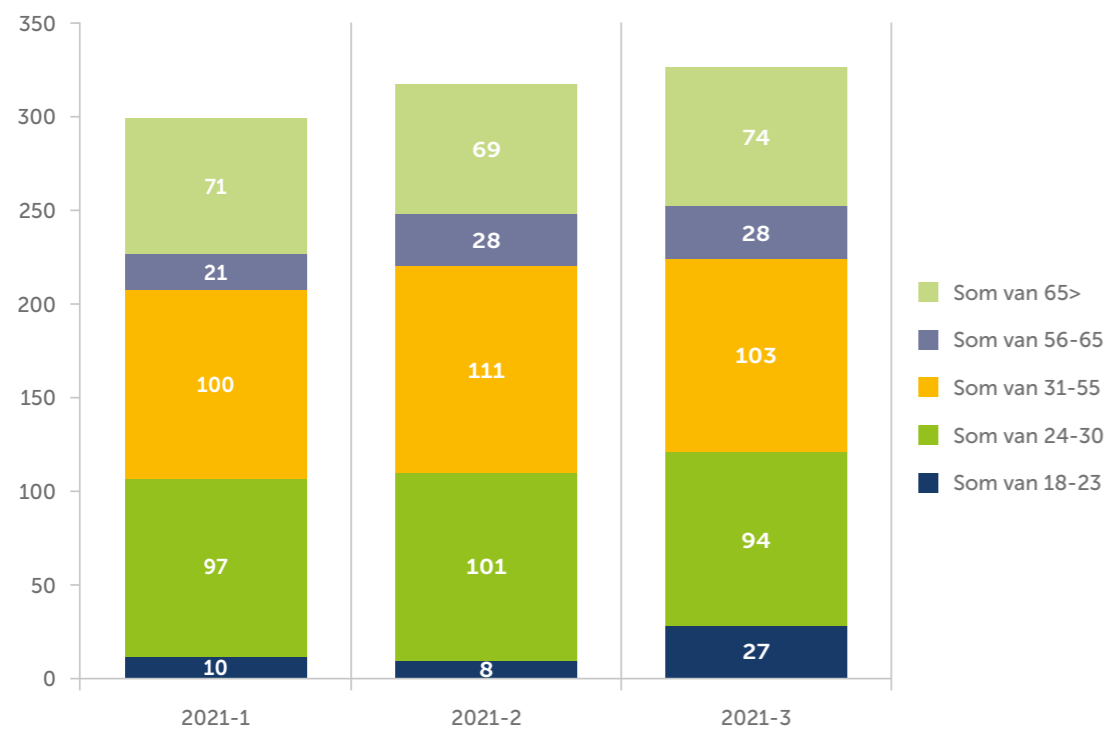
- 65% van de maximaal redelijke huur voor eengezinswoningen.
- 80% van de maximaal redelijke huur voor meergezinswoningen.

Als de streefhuurprijs van een sociale huurwoning te hoog is voor een huurder met recht op huurtoeslag, dan wordt de huurprijs afgetopt. Dit overeenkomstig ons tweehurenbeleid en de regels van het passend toewijzen.

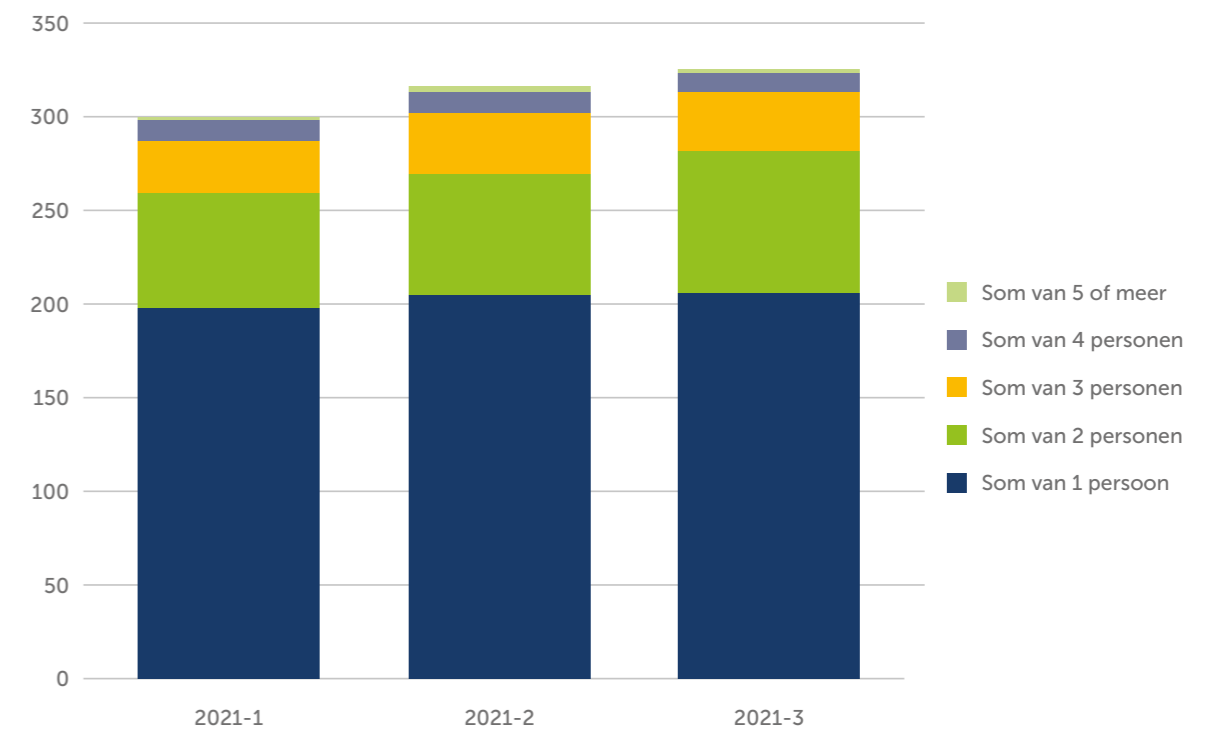
4.2 Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden in 2021 bedraagt 326. Zij hebben één of meerdere keren op een woning gereageerd in 2021. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2020. Toen lag het aantal actief woningzoekenden op 212 (hoewel dat cijfer niet helemaal volledig was vanwege het feit dat pas is gemeten vanaf februari 2020).

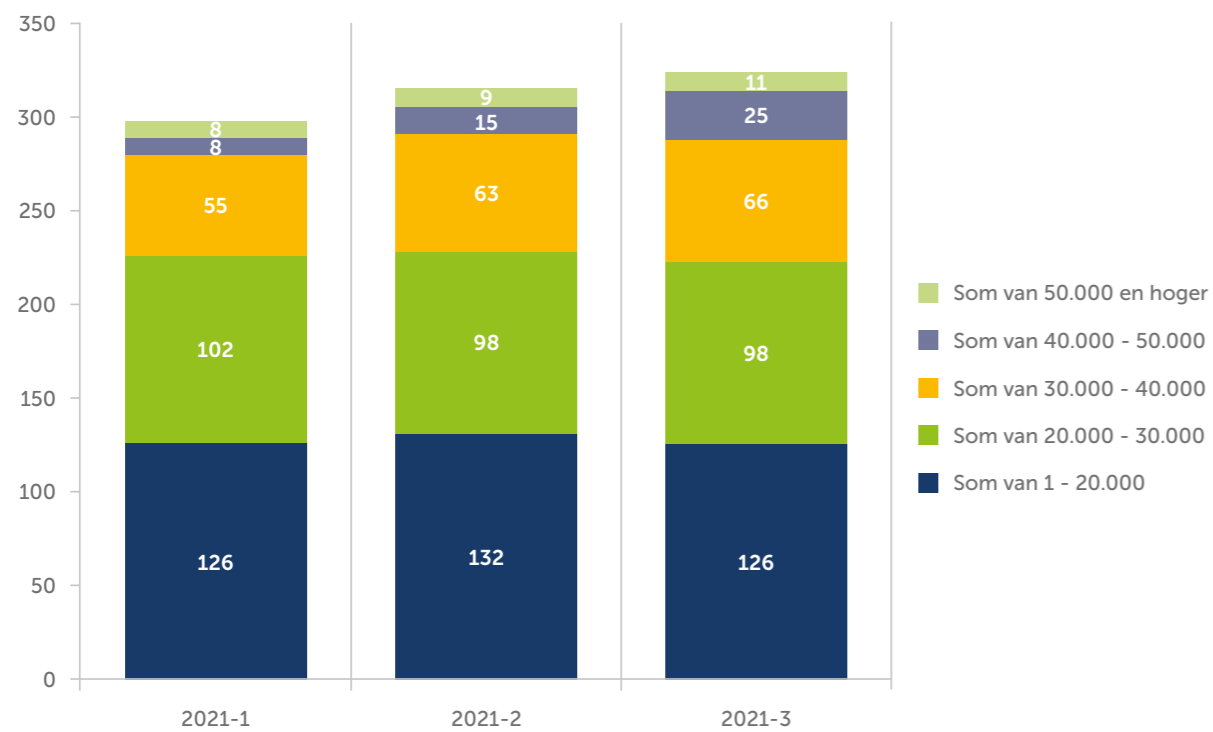
Actief woningzoekenden naar leeftijd



Actief woningzoekenden naar huishoudsamenstelling



Actief woningzoekenden naar inkomen

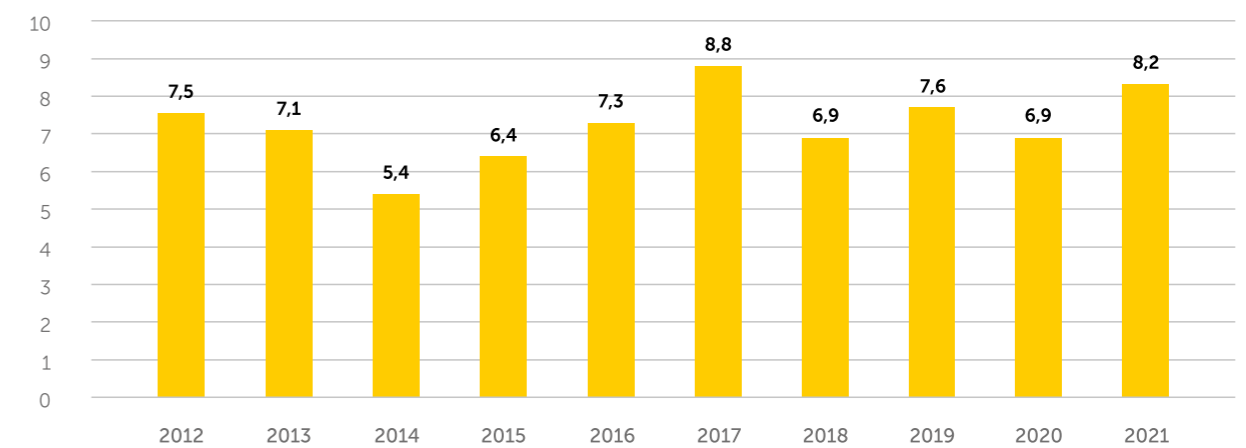


4.3 Huisvesten primaire doelgroep

Mutatiegraad

De mutatiegraad betreft het aantal opgezegde woningen gedeeld door het totaal aantal verhuurbare woningen in portefeuille. In het verslagjaar 2021 zijn 65 woningen opgezegd. In 2021 bedraagt dit 8,2%. Dit is iets hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren.

Mutatiegraad 2012 - 2021



Grafiek 1: Mutatiegraad 2012-2021 Wonen Delden

Woningtoewijzing en wachttijden

In 2021 zijn 56 woningen toegewezen (opnieuw verhuurd), waarvan 50 sociale huurwoningen en 6 niet-DAEB-woningen.

De zes niet-DAEB toewijzingen betreffen drie woningen. Deze woningen zijn tevens tijdelijk verhuurd geweest in verband met de brand in Stadhagen en komen daardoor twee keer voor.

Er werden 13 woningen toegewezen via directe bemiddeling.

Daarvan zijn 8 woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen:

- 1 x medische urgentie.
- 1 x sociale urgentie.
- 4 x statushouders.
- 1 x uitstroom Beschermd Wonen.
- 1 x Herstructurering/sloop.

En 5 woningen zijn om andere redenen direct toegewezen:

- 2 x zorgwoning (JP vd Bent).
- 2 x moeilijk verhuurbaar.
- 1 x in verband met tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet

Er werden drie woningen toegewezen in de vrije sector (niet-DAEB).

In 2021 werden twee woningen verkocht en ging één woning uit beheer vanwege sloop.

Aantal reactie per advertentie in Woonmatch

Gemiddeld aantal reacties (m.u.v. directe bemiddeling)	27,0
Appartement met lift	6,4
Duplex/appartement zonder lift	22,9
Eengezinswoning	37,0

Gemiddelde inschrijfduur

	Punten	Jaren
Gemiddeld aantal punten contractant (m.u.v. directe bemiddeling)	1668	4,6
Appartement met lift	1367	3,7
Duplex/appartement zonder lift	1123	3,1
Eengezinswoning	1989	5,4



Als het moet, breit Annie met de ogen dicht. Moeiteloos ontstaan er kleurrijke sokken, sjaals en truien. "Ach, het is zo'n heerlijk tijdverdrijf en de kleinkinderen zijn er blij mee."

Doelgroepen en huurgrenzen

In onderstaande tabel zijn 50 woningtoewijzingen onderverdeeld naar doelgroepen en huurgrenzen. Drie woningen zijn verhuurd in de niet-DAEB-sector. Deze woningtoewijzingen ontbreken dan ook in de tabel.

Gehuisveste doelgroepen			
Eenpersoonshuishoudens			
	tot kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	4	16	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	8	1
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	5	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	1	2
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	4	30	3
Tweepersoonshuishoudens			
	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	4	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	1
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	2	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	1
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	6	2
Drie- en meerpersoonshuishoudens			
	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	5	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	5	0
totaal:		50	

Tabel 6: Woningtoewijzingen geordend naar doelgroepen en huurgrenzen

Passend toewijzen

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. In totaal is 100% passend verhuurd.

Staatssteunregeling

Van de 50 woningen hebben we er 47 (94%) toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de €40.024. De norm is minimaal 80%. Drie sociale huurwoningen (6%) zijn verhuurd aan een huishouden met een inkomen tussen €40.024 en €44.655. De norm is maximaal 10%. Er zijn geen woningen verhuurd in de vrije toewijzingsruimte boven €44.655. Ook hier is de norm maximaal 10%. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de gestelde normen.

Categorie huurprijs	< 40.024	Status houders/ zorgindicatie	40.024 - 44.655	Vrije toewijzing >44.655	Totaal tbv 80-10-10
Periode 1	17	2	2	0	21
Periode 2	14	0	0	0	14
Periode 3	10	4	1	0	15
Totaal	41	6	3	0	50
% verhuur	94%		6%	0	100%

Verhuisredenen

In onderstaande tabel staan de verhuisredenen van de 63 opgezegde woningen in 2021.

Een opmerkelijk groot deel van de opzeggingen (53%) had met vergrijzing te maken: de huurder vertrok naar een verpleeghuis (37%) of de huurder overleed (16%). Ook valt op dat 21% is doorgestroomd naar een koopwoning.

Opzeggingsreden	Aantal	Percentage
Gezinssamenstelling	2	3%
Grootte van de woning	7	11%
Andere huurwoning in Delden	1	2%
Andere huurwoning elders	3	5%
Huurprijs te hoog	1	2%
Koop andere woning	13	21%
Overlijden	10	16%
Herstructurering/sloop	1	2%
Sociale reden	2	3%
Verzorging/medisch	23	37%
Eindtotaal	63	100%

Tabel 7: Verhuisredenen



"De tuin bijhouden is het mooiste wat er is.
Daar geniet ik het hele jaar van."

4.4 Huurderving

Leegstand

De gemiddelde leegstand in 2021 bedroeg 8,5 dagen. De hierdoor ontstane huurderving bedraagt 0,34% van de jaarhuur. Van de 56 verhuringen in 2021 was in 34 gevallen sprake van aansluitende verhuring, oftewel 61%.

De langere leegstanden zijn als volgt te verklaren:

- Eén woning heeft lange tijd (70 dagen) leeg gestaan in verband met planvorming en aanvraag vergunning voor verhuur op basis van de leegstandswet.
- Bij zes woningen was sprake van een zware mutatie, waardoor deze niet aansluitend verhuurd konden worden (gemiddelde leegstand 35 dagen).
- Drie woningen waren moeilijk verhuurbaar en duurde het langer voor de woning werd geaccepteerd (gemiddelde leegstand 32 dagen).
- In twee gevallen moest gewacht worden op een kandidaat vanuit de zorgpartij.
- Vanwege de brand en daaraan gerelateerde tijdelijke verhuur heeft één woning respectievelijk 14 en 18 dagen leeg gestaan.
- De woning waar de brand heeft plaatsgevonden staat leeg sinds 25 april 2021. Deze is niet meegenomen in de leegstandsberekeningen.

Wijziging betaaldatum

Per 1 juni 2021 is de betaaldatum van de huur gewijzigd van de 15e naar de 1e van de maand. Veel huurders hebben hier positief op gereageerd. Een aantal, met name zij die de huur altijd wat later betaalden (slepers), kwam in de problemen. Met deze huurders is persoonlijk contact geweest en in bijna alle gevallen zijn betalingsregelingen afgesproken.

Betalingsregelingen

Vanwege de wijziging van de betaaldatum zijn medio 2021 veel betalingsregelingen afgesproken. Per 31 december zijn hiervan al veel regelingen afbetaald. Eind 2021 zijn er nog 20 lopende betalingsregelingen. Vijf dossiers van zittende huurders lagen per 31 december 2021 bij de deurwaarder, voor een totaalbedrag van ruim €15.000,-. In twee situaties gaat het om langlopende dossiers waarin betalingsregelingen zijn afgesproken en worden nagekomen. Drie dossiers zijn relatief nieuw. Daarin wordt nog naar oplossingen gezocht. Er ligt één dossier van een vertrokken huurder (2019) bij de deurwaarder (€7.667). Hiervoor zijn helaas nog geen betaalafspraken gemaakt.

De huurvoorstand (vooruitbetaalde huur) bedroeg ultimo 2021 ruim €25.000,-.

De vordering op vertrokken huurders bedroeg €7.667,- en is lager dan in 2020 (€8.809).

Huisuitzetting

In 2021 heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden. In de afgelopen 15 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.



Dat het gezin van Carmen Colijn bestaat uit dierenvrienden is overduidelijk. "We woonden een tijdje in Hengelo. Maar we zijn heel blij met onze huurwoning aan de Wethouder Bloemenstraat in Delden", vertelt Carmen. "Ik ben hier geboren. Heb écht een band met dit gezellige stadje. In ons huis plek voor iedereen."

5. Leefbaarheid

Als Wonen Delden zetten we ons in voor de leefbaarheid in de wijken waar onze huurders wonen. Dat doen we op het gebied van bewonersparticipatie, leefbaarheidsprojecten en in het voorkomen van overlast. Belangrijk daarbij is de persoonlijke inzet van medewerkers. Onze wijkbeheerder fungeert als ogen en oren in de wijk. Hij is het eerste, laagdrempelige aanspreekpunt voor bewoners en vangt veel signalen op. Ook onderhoudt hij nauwe contacten met andere functionarissen in de wijk. Samen met de consultants zet hij zich in voor leefbare wijken, goede bewonersparticipatie en een goed netwerk met anderen in het werkgebied.

Door invoering van de decentralisatie in de zorg, wonen steeds meer 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 nauw contact met drie bewonerscommissies. In 2021 is de bewonerscommissie Stadshagen nieuw leven ingeblazen. Tenminste twee keer per jaar vindt een overleg plaats met iedere bewonerscommissie. Door de maatregelen rond het coronavirus waren de mogelijkheden voor fysiek overleg ook in 2021 helaas beperkt. De contacten vonden daardoor vaker telefonisch of digitaal plaats.

FijneBuurtBudget

In 2021 is in samenspraak met Huurdersbelang Delden het leefbaarheidsbeleid opnieuw geformuleerd en zijn we gestart met het FijneBuurtBudget. Hierin kunnen huurders aanvragen doen voor bewonersinitiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid of sociale cohesie in de buurt.

Activiteiten Leefbaarheid

In 2021 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 2021 op diverse manieren bijgedragen aan de leefbaarheid in de wijken, waaronder:

- Inzet van wijkbeheerder en consultants.
- Ondersteuning van en bijdrage aan bewonerscommissies voor vergaderkosten en activiteiten (op aanvraag).
- Bijdrage aan/ondersteuning van bewonersinitiatieven vanuit het FijneBuurtBudget, zoals het plaatsen van het bankje bij de Peperkampweg en het (grote, jaarlijks eenmalige) onderhoud van het Pieterparkje. De bewoners hebben het zelf ingericht en onderhouden het ook zelf.
- Samenwerking in het wijksericeteam Delden met de gemeente, maatschappelijk werk, politie en zorgpartijen.
- Deelname aan en financiële ondersteuning van het project Buurtbemiddeling. In 2021 is Buurtbemiddeling bij vier casussen van Wonen Delden betrokken geweest.
- Deelname aan en financiële ondersteuning van het project Beste Buur Bokaal.
- 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.

Leefbaarheidsdossiers/ overlast

In 2021 zijn 28 (individuele) leefbaarheidsdossiers geregistreerd. Hierin zijn ook dossiers overgenomen vanuit het oude, in het nieuwe systeem. In onderstaande tabel zijn de dossiers weergegeven op thema. Nog acht dossiers zijn

in uitvoer, 10 staan in de wacht en 10 zijn afgehandeld of afgewezen. In viersituaties heeft Buurtbemiddeling een bemiddelende rol gespeeld tussen burenen.

Dossiersoort	Aantal	In uitvoer	Wachtend	Afgehandeld
Burenruzie	2	1	1	0
Erfafscheiding	1	0	0	1
Financiële problemen	2	1	1	0
Geluidsoverlast	4	0	2	2
Klacht tegen corporatie	2	1	0	1
Woonfraude	3	1	1	1
Parkeren	1	0	0	1
Verward gedrag	4	1	2	1
Rommel	3	1	1	1
Tuin/balkon	3	2	1	0
Zorgdossier	3	0	1	2
Eindtotaal	26			



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. (A=boven het gemiddelde, B=gemiddeld, C=beneden het gemiddelde).

	2017	2018	2019	2020	2021
Huurdersoordeel	B	B	A	C	B
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	B	A	A	A	
Betaalbaarheid					A
Beschikbaarheid					B
Huisvesten doelgroepen					C
Onderhoud en verbetering	-	B	B	B	B
Duurzaamheid	B	A	A	A	A
Bedrijfslasten	A	A	A	C	C

Tabel 8: Aedes-Benchmark

Huurdersoordeel:

Het huurdersoordeel is ten opzichte van 2020 gestegen. In 2021 behalen we een B score, met goede cijfers ten opzichte van de landelijke gemiddelden.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Op betaalbaarheid scoren we goed (A), met een gemiddelde huur van 61% ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs.

Bij beschikbaarheid wordt gekeken naar het percentage vrijkomend aanbod tot de aftoppingsgrens. Hier scoren we een B: 89% van ons vrijkomend aanbod ligt onder de aftoppingsgrens ten opzichte van 84,5% in de sector.

Bij huisvesten doelgroepen scoren we als Wonen Delden een C. We hebben 63,8% toegewezen aan de inkomensgroep tot de passend-toewijzen grens (t.o.v. 75% in de sector). Wonen Delden heeft een match van 92,8% tussen voorraad en doelgroep, ten opzichte van 80,6% in de sector. Reden: om gedifferentieerde wijken te behouden kiezen we ervoor om alle vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor alle inkomens tot het maximale toetsingsinkomen. Hogere inkomens (tussen passend-toewijzengrens en maximaal toetsingsinkomen) kunnen daardoor ook op goedkopere woningen reageren. Lagere inkomens kunnen op duurdere woningen reageren. In het laatste geval worden de huren dan afgetopt tot de toeslaggrens.

In 2021 hebben we relatief veel woningen toegewezen aan inkomens tussen de passend-toewijzengrens en het maximale toetsingsinkomen. Dit had simpelweg te maken met het feit dat de kandidaten die aan bod kwamen, een inkomen hadden in deze range.

"Ik haak nu poncho's in vrolijke kleuren. Heel leuk om te doen.
M'n kleinkinderen willen ze niet, dus ik draag ze zelf."
(Jannet van het Bolsscher, Meylingstraat)

Indicatoren	Corporatie	Sector
Betaalbaarheid A		
1: Gemiddelde huurprijs DAEB	€552	€561
2: Verhouding huur / maximaal toegestane huur DAEB	61,0%	70,8%
3: Ontwikkeling gemiddelde huurprijs DAEB	2,9%	3,2%
Betaalbaarheid B		
4: Ontwikkeling voorraad DAEB	-0,5%	0,2%
5: Ontwikkeling voorraad hoge aftoppingsgrens DAEB	-2,3%	-1,3%
6: Aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens binnen vrijgekomen, gereguleerd aanbod	89,4%	84,5%
Huisvesten doelgroepen C		
7: Toewijzingen huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens	63,8%	75,0%
8: Match voorraad DAEB en doelgroep passend toewijzen	92,8%	80,6%

Onderhoud en verbetering

Zowel op het onderdeel technische woningkwaliteit als op ervaren woningkwaliteit, heeft Wonen Delden een A score. De instandhoudingskosten liggen hoger dan gemiddeld. Daarop scoort Wonen Delden een C.

Duurzaamheid

Op Duurzaamheid scoort Wonen Delden op alle onderdelen een A. Hiermee behoren we al jaren tot de koplopers in de sector.

Bedrijfslasten

Wonen Delden scoort in de Benchmark 2021 op het onderwerp Bedrijfslasten (2020) lager dan het gemiddelde van de bij Aedes aangesloten woningcorporaties: Aedes-klasse C.

De bedrijfslasten zijn in 2020 en 2021 hoger dan gemiddeld onder meer doordat een inhaalslag is uitgevoerd op het gebied van ondernemingsplan, vastgoedportefeuillestrategie, governance en de invoering van een nieuw ERP-systeem.

Klachten

In 2021 zijn twee klachten ingediend bij Wonen Delden. Eén daarvan is nog 'in uitvoer'. De ander is naar tevredenheid opgelost. Soms hebben huurders klachten waar ze met de medewerker of leidinggevende niet uitkomen. In dat geval kunnen zij hun klacht melden bij de Huurcommissie of bij de Regionale Klachtencommissie Twente. In 2021 zijn er geen klachten ingediend tegen Wonen Delden bij de Huurcommissie of de Regionale Klachtencommissie Twente.



"We wonen hier in een gezellig buurtje. Lekker dicht bij de winkels en bij het verpleeghuis en de clubs waar we vrijwilligerswerk doen."
(Jannet en Richard van het Bolscher, Meylingstraat).

7. Onderhoud en investeringen

7.1 Technische kwaliteit woningen

Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen bedraagt per ultimo 2021 in totaal 234 woningen. Dit komt overeen met 29,5% van het woningbezit. Een nultredenwoning is een woning die intern of extern toegankelijk is, waarbij de belangrijkste vertrekken, zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer, bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap. In het Ondernemingsplan en de Vastgoedportefeuillestrategie 2020 - 2025 zijn de doelstellingen verwoord ten aanzien van de verwachten noodzaak van beschikbaarheid van woningen die toegankelijk zijn voor minder mobiele bewoners. Daarbij zijn per complex de maatregelen benoemd die genomen moeten worden.

Energielabels

In 2021 heeft Wonen Delden over haar gehele vastgoedportefeuille bezien, 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	Aantal woningen per 31-12-2021
A++	38
A+	119
A	328
B	133
C	137
D	28
E	10
F	0
G	0
Gemiddeld A	793

Tabel 9: overzicht energielabels woningen

Sinds 1 januari 2021 is de nieuwe rekenmethodiek voor energielabels in werking getreden, de NTA 8800. Energielabels die na deze datum zijn gewijzigd hebben geen energie-index meer, maar zijn geregistreerd aan de hand van de EP2 waarde.

"Aan de slag met energie én kostenbesparing. Als huurders van Wonen Delden mij uitnodigen – wat kosteloos is – breng ik meetapparatuur mee en geef ik meteen tips waar energie te besparen is."
(Energiecoach Henk van der Spek)

Asbest

Het streven is om uiterlijk in 2025 alle zichtbare asbestmaterialen (vensterbanken en kit) te hebben verwijderd. De niet-zichtbare asbestmaterialen (riool, ventilatie kelder en dakbeschoot) worden verwijderd bij een woningmutatie, groot onderhoud of sloop. In 2021 is in de volgende woningen asbest gesaneerd:

- Asbesthoudende tegellijm op de vloer van de hal en woonkamer, Wilhelminastraat 14.
- Asbesthoudende riolering en asbesthoudende kachel, Reigerstraat 52.
- Asbesthoudende plaat aan de onderzijde van de open haard, Talingstraat 20.
- Asbesthoudend gevelkachel, Reigerstraat 50.
- Asbesthoudende board onder de schouw, Lijsterstraat 4.
- Asbesthoudende pakkingen, vlakke platen, en golfplaten, Morsweg 26 (verkochte woning).

In 2021 bedroegen de kosten die gemoeid waren met de inventarisatie en het verwijderen van asbest €18.667.

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 2021											
complex	adres	bouwjaar	aantal	aantal			locatie				
				asbestwoning	bewoner	riool	ventilatie kelder	dakbeschoot	glaskit	vensterbank	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		12	15				27
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							169
				zichtbaar	4			3	16	28	51
				niet zichtbaar		72	46				118

Tabel 10: Inventarisatie asbest 2021

Zoals in het overzicht vermeld, moet in 118 van de 793 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 2021 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud in totaal €550.000,- (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)	€ 219.000
Contractonderhoud	€ 117.000
Mutatieonderhoud	€ 188.000
Reparatieverzoeken met betrekking tot serviceabbonementen	€ 40.000
Af:	
Ontvangen schade-uitkeringen en WMO-bijdragen	€ -/- 14.000
Totaal dagelijks onderhoud	€ 550.000

Reparatieverzoeken

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

Reparatieverzoeken	2021	2020	2019	2018
Uitgaven reparatieverzoeken	€ 197.194	€ 188.678	€ 182.738	€ 152.866
Aantal reparatieverzoeken	1064	920	1083	831
Gemiddelde uitgaven per reparatieverzoek	€ 185	€ 205	€ 169	€ 192

Tabel 11: Reparatieverzoeken

Contractonderhoud

De uitgaven van €117.000,- voor contractonderhoud hadden betrekking op de centrale verwarming en warmwatervoorzieningen, liften, automatische deuren, riolering en het reinigen van dakgoten. De voornaamste kostenpost betrof het onderhoud aan centrale verwarming en warmwatervoorzieningen en bedroeg €86.577 (in 2020 €88.516). 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 52 woningen opnieuw verhuurd. In 2021 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud €188.000,-.

Daarnaast zijn in 2021 voor €134.000 aan mutatiekosten als planmatig onderhoud verantwoord. De volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiewoningen uitgevoerd:

- In 5 woningen is de keuken vervangen.
- In 1 woning is de badkamer vervangen.
- In 1 woning zijn plafonds op de verdieping vervangen.
- In 3 woningen is de vloer geïsoleerd.

Vanuit de prestatieafspraken 2021 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.

7.3 Planmatig onderhoud

In 2021 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen rookmelder, 296 woningen op diverse adressen.
- Buitenschilderwerk 151 eengezinswoningen/appartementen en 39 balkons op diverse adressen.
- Preventief doorspuiten van de riolering aan de Emmastraat.
- Vervangen dakbedekking inclusief verbeterde isolatie en aanbrengen dakluik aan 't Ickert en de Klokkenkamp.
- Vervangen dakbedekking bergingen aan 't Lannink en Galgenmaten. Vervanging dakbedekking garagebox aan de Reigerstraat.
- Vervangen 28 cv-ketels op diverse adressen.
- Klein onderhoud mechanische ventilatie, appartementen Pellehof.
- Schilderwerk betonconstructie, appartementen Pellehof.
- Vervangen van tweebadkamers, 26 keukens en drie toiletten op diverse adressen in het bezit.

Bovengenoemde in 2021 uitgevoerde werkzaamheden zijn uitgevoerd voor een bedrag van €602.000,-. 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 en woningverbeteringen verstaan we de werkzaamheden die rond het veertigste levensjaar nodig zijn. Denk daarbij aan vernieuwing van kozijnen, daken en goten. Uiteraard houden we rekening met de huidige eisen in het Bouwbesluit. Ook voeren we meteen duurzaamheidsmaatregelen uit. Deze werkzaamheden plannen en voeren we uit per complex. In 2021 is er geen groot onderhoud uitgevoerd.

Voortgang project Zonnig Delden 2021 appartementen

Voor het project Zonnig Delden zijn liefst 34 appartementen geselecteerd die in aanmerking kwamen om te voorzien van zonnepanelen. Het betreffen complex 't Ickert en de Klokkenkamp. Tegen geringe huurverhoging werd deelname mogelijk gemaakt. Slechts negenbewoners hebben meegedaan. De totale geboekte kosten voor dit project in 2021 bedroegen €23.167,-.

Woningverbeteringen

De woningverbeteringen die uitgevoerd zijn, betreffen vloerisolatie en overname cv-installatie. De investering is geactiveerd en wordt doorberekend in de huurprijs.

Woningaanpassingen Wmo

In 2021 zijn vier aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het totaalbedrag aan woningaanpassingen bedroeg €26.316,-. Deze aanvragen zijn gehonoreerd en de kosten zijn deels vergoed door de gemeente Hof van Twente.

7.5 Vastgoedontwikkeling**Appartementen Noordwal**

Voor het project Noordwal is in 2021 de deelfase 'Voorlopig Ontwerp' vastgesteld. Er is ambtelijk overeenstemming over massa en verschijningsvorm. De direct aanwonenden en de buurt zijn hierover geïnformeerd. Drie bomen op locatie moeten wijken voor deze overeengekomen massa. Hiervoor is inmiddels een vergunning afgegeven door de gemeente Hof van Twente.

De onderzoeken, benodigd voor de bestemmingsplanwijziging, zijn in 2021 grotendeels afgerond en er is een start gemaakt met het schrijven van de bestemmingsplanteksten.

Locatie Toonladder en sporthal de Reiger

Middels een intentiebrief heeft Wonen Delden aangegeven bij de gemeente Hof van Twente, te opteren voor afname van de totale strook langs het spoor aan de Reigerstraat. Bedoeling is om deze strook 100% sociaal te bebouwen. Voorafgaand aan de intentiebrief heeft een interne rekensessie aangetoond dat Wonen Delden een ontwikkeling van 44 woningen financieel goed kan dragen.

Wonen Delden is gestart met een haalbaarheidsstudie die voorziet in 34 appartementen en 10 beneden- en bovenwoningen. Deze variant is ruimtelijk goed haalbaar op deze locatie. De gemeente werkt toe naar een Voorontwerp Bestemmingsplan.

8. Strategie en stakeholders

8.1 Strategisch beleid

Ondernemingsplan 2020 - 2025

In het ondernemingsplan is de missie van Wonen Delden vertaald naar een koers voor een periode van vijf jaar. Het plan is gericht op:

1. 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.
4. Een duurzame woon- en leefomgeving.

De koers is vertaald naar de strategie voor de vastgoedportefeuille op korte en lang termijn.

Vastgoedportefeuillestrategie

De vastgoedportefeuillestrategie 2020-2025 is opgesteld op basis van het ondernemingsplan, de Woonagenda Hof van Twente 2016-2020, de woningmarktanalyse 2019 (Companen) en de Routekaart CO₂-neutraal 2050. Het geeft inzicht in de voorgenomen vastgoedactiviteiten op de korte en langere termijn. De portefeuillestrategie laat een nagenoeg gelijkblijvend aantal woningen zien voor 2035. Daarbij is vooral sprake 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. Huurdersbelang Delden is dan ook de belangrijkste partij waarmee we afstemmen en samenwerken. Voor goede dienstverlening aan onze huurders werken we samen met de gemeente Hof van Twente, zorg- en welzijnsorganisaties zoals JP van den Bent Stichting, Carintreggeland, Welzijnsorganisatie Salut en de politie. Dat geldt ook voor leveranciers en andere partijen waarmee we samenwerken. 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. WoON Twente treedt op als belangenbehartiger en kennisplatform voor corporaties en partners in Twente.

Wonen Delden is lid van de Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Zij behartigen de belangen van de leden. Ook zijn we 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

"Na al die jaren is het nog steeds heerlijk wonen aan het Waterland" roept Jacqueline Struik. Met haar man Wim woont ze hier al sinds 1978. Toen waren de geschakelde eengezinswoningen nog zo goed als nieuw, maar inmiddels kijkt het echtpaar terug op een ingrijpende woningrenovatie. De afgelopen jaren kregen 29 huurwoningen een nieuwe HR CV-ketel, kunststof kozijnen met dubbel glas, vloerisolatie en nieuwe, goed geïsoleerde daken. "Dat merk je hoor. Het wooncomfort is echt toegenomen sindsdien en de energiekosten zijn lager."

telt eind 2021 nog drie leden, maar heeft zicht op de aansluiting van twee nieuwe leden. Daarmee is het bestuur qua omvang weer op sterkte.

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 2021 iedere maand overleg plaats tussen het bestuur van Huurdersbelang Delden, de woonconsulent en de directeur-bestuurder van Wonen Delden. Streven daarbij 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:

- Leefbaarheid (het nieuw geformuleerde leefbaarheidsbeleid).
- Huurdersparticipatie (o.a. de nieuw opgezette bewonerscommissie Stadshagen).
- Betaalbaarheid: incassobeleid en wijziging incassodatum, huuraanpassing/huurbevrozing, eenmalige huurverlaging, kostenberekening servicekosten appartementencomplexen.
- Urgentiebeleid.
- Ontwikkeling klantportaal (en testen door Huurdersbelang Delden).
- Beste Buur Bokaal.
- Brand Eschtoren.
- Duurzaamheid (Zonnig Delden, Energiebon, gevolgen hoge gasprijzen).
- Nieuwbouwontwikkelingen Noordwal en De Reiger.
- Toegankelijkheid openbare ruimte in en om complexen voor minder validen.
- Aanleg scootmobielplekken.
- Nieuw regionaal Woonruimteverdeelsysteem.
- Benchmark.
- Verbeteren bekendheid Wonen Delden – ontwikkeling nieuwsbrief en de actieve bijdrage van Huurderbelang Delden daaraan.
- Selectieprocedure nieuwe bestuurder.
- Bod en prestatieafspraken.

Huurdersbelang Delden is een belangrijke gesprekspartner in de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente en Wonen Delden. De prestatieafspraken worden in tripartiete verband opgesteld en ondertekend door Huurdersbelang Delden, gemeente Hof van Twente en Wonen Delden.

De samenwerking tussen Wonen Delden en Huurdersbelang Delden is vastgelegd in een samenwerkings-overeenkomst. Daarin is opgenomen dat de verhuurder Wonen Delden de huurdersorganisatie Huurdersbelang Delden financieel ondersteunt met een vrijwilligersvergoeding voor de bestuursleden. Ook zorgt Wonen Delden voor een financiële vergoeding voor deskundigheidsbevordering, inwinnen van extern advies, lidmaatschap Woonbond en het onderhouden van de website. Huurdersbelang Delden stelde een jaarplan en een jaarbegroting 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 2021 is in Stadshagen een nieuwe bewonerscommissie opgericht, in samenwerking met Huurdersbelang Delden en met ondersteuning van Salut. Daarnaast zijn bewonerscommissies actief in onze complexen aan de Peperkampweg en de Pellehof. 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 duplexcomplexen. Daar streven we naar het opzetten van bewonerscommissies op basis van 'urgentie'. Die ontstaat bijvoorbeeld als er groot onderhoud, renovatie of sloop gepland staat.

Aangepast contact door corona

Wonen Delden vindt persoonlijk contact met haar huurders belangrijk. Helaas was ook in 2021 fysiek contact met huurders in bepaalde periodes onmogelijk door de geldende coronamaatregelen. De balie is opnieuw enige tijd volledig gesloten geweest en fysieke bijeenkomsten konden niet altijd doorgaan. Het contact met de huurders is zo goed mogelijk gecontinueerd. Daarvoor maakten we gebruik van telefoon, videobellen, website, social media en nieuwsbrieven. Ter verbetering van de digitale bereikbaarheid is begin 2021, samen met het nieuwe ERP systeem, het nieuwe klantportaal geïmplementeerd.

Contacten na de brand in de Eschtoren

Het jaar 2021 stond voor een belangrijk deel ook in het teken van de grote brand in de Eschtoren. In de nacht van 24 op 25 april 2021, zijn alle betrokken bewoners opgevangen in het nabijgelegen verzorgingshuis St. Elisabeth. Sommige bewoners konden daar overnachten, anderen brachten de nacht door bij familie in Delden of omgeving. Ook hebben sommige bewoners de nacht doorgebracht in hotels. De volgende dag, zondagmiddag, hebben we als medewerkers van Wonen Delden, alle bewoners gezamenlijk ontvangen in het Stadscentrum Parochiehuis (met ontheffing op de coronamaatregelen door de burgemeester van de gemeente Hof van Twente). Naast Wonen Delden waren Brandweer, Salvage en gemeente aanwezig om zoveel mogelijk vragen van bewoners te beantwoorden. Het was een emotionele, maar waardevolle bijeenkomst. De organisatie en coördinatie van deze bijeenkomst door Wonen Delden werd zeer gewaardeerd door zowel de bewoners en familie als door de sprekers van genoemde partijen.

Op maandag hebben we de bewoners begeleid en opgevangen voor en nadat zij hun spullen uit hun appartement konden halen. In de eerste dagen en weken is er intensief contact geweest met de nabestaanden en de getroffen bewoners. Daar waar nodig hebben we mensen geholpen bij het vinden van tijdelijke huisvesting. Er waren veel vragen. Van de zorg om elkaar en de eigen woning, tot 'wanneer kunnen we weer terug naar ons appartement?'. Na enkele weken hebben we nogmaals een bijeenkomst georganiseerd. In verband met de toen geldende coronamaatregelen, organiseerden we de bijeenkomsten voor bewoners per verdieping. Naast de praktische en zakelijke kant, ook een hele mooie bijeenkomst waarin de burens elkaar weer troffen. Sommigen hadden elkaar sinds de brand niet meer gesproken. Ook wisten mensen niet altijd van elkaar waar ze waren gehuisvest. Van Wonen Delden kregen de bewoners een chocoladehart als 'hart onder de riem'. Dit werd erg gewaardeerd.

Voordat de bouwvak begon konden de meeste bewoners weer terug naar de Eschtoren. Voor de bewoners van de appartementen boven de brandhaard duurde terugkeer veel langer. Dit had alles te maken met de grotere schade aan hun appartementen. In de periode na de zomer is de communicatie specifiek op deze bewoners gericht geweest. Naast individuele contacten, vonden vanaf dat moment meerdere bijeenkomsten plaats om mensen steeds goed op de hoogte te houden over de voortgang. Eind 2021 konden, tot grote opluchting van deze bewoners, ook zij terugkeren naar hun appartement. Alle bewoners hebben bij terugkeer in hun appartement een bloemetje ontvangen van Wonen Delden en de Gemeente Hof van Twente.

Al met al is de brand en de afwikkeling daarvan een zeer intensieve periode geweest. Voor de bewoners maar ook voor ons als collega's bij Wonen Delden. Ondanks de nare gebeurtenis en het verdriet bij mensen, kijken we ook met een goed gevoel terug op de contacten en de afwikkeling.

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. Namens Wonen Delden was Johan Hofhuis bestuurder van de VvE. De administratie wordt verzorgd door administratiekantoor Acsenzo te Hengelo.

8.4 Bestuurlijk overleg en ambtelijk overleg gemeente Hof van Twente

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

Prestatieafspraken 2021

Het opstellen van de prestatieafspraken is ieder jaar een gezamenlijk traject met 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.

De prestatieafspraken zijn een belangrijk onderwerp van gesprek tijdens de bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de Gemeente Hof van Twente en worden drie keer per jaar gemonitord met alle betrokken partijen.

Prestatieafspraken 2022

Het traject om te komen tot de prestatieafspraken voor 2022 week af van voorgaande jaren. In de periode voor de zomer is gewerkt aan een gezamenlijke ambitie voor de komende jaren. Op basis daarvan zijn na de zomer concrete prestatieafspraken met elkaar vastgesteld.

Parallel aan het opstellen van de gezamenlijke ambitie hebben Wonen Delden en Huurdersbelang Delden gezamenlijk hun bod opgesteld en voor 1 juli uitgebracht aan de gemeente Hof van Twente.

9. Organisatie

9.1. Missie en kerntaken

Wonen Delden heeft in het Koersplan 2025 haar bestaansrecht beknopt geformuleerd als 'Sámen voor beter wonen en leven! We zien het als onze primaire taak om in het werkgebied van Wonen Delden 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

Tot en met 31 juli 2021 trad de heer Van Zalk op als directeur-bestuurder van Wonen Delden. Hij droeg het stokje over aan interim directeur-bestuurder de heer Rupert per 1 augustus 2021. Het hele jaar 2021 oefende de Raad van Commissarissen 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)

Met instemming van de RvC vervult de heer Rupert de nevenfuncties:

- Eigenaar trepuR Advies (bezoldigd)
- Voorzitter RvT Stichting Openbaar Primair Onderwijs Almelo (bezoldigd)
- Voorzitter RvT Roset (bezoldigd)
- Bestuurslid Stichting Centrummanagement Hengelo (SCH) (onbezoldigd)
- Voorzitter Stichting Jeugdfond Sport & Cultuur Hengelo – Borne (onbezoldigd)

Permanente Educatie

Directeur-bestuurder Dave van Zalk heeft in 2021 in totaal 71 PE-punten behaald, in 2020 55,5 en in 2019 73, waarmee het totaal komt op 199,5 PE-punten. Daarmee wordt voldaan aan de minimale vereisten uit de Aedes-code van 108 punten over 3 jaren. De door directeur-bestuurder in 2021 gevolgde educatie had met name betrekking op 'Leiderschap en Burgerschap'. De PE-punten van de directeur-bestuurder zijn geregistreerd in het online registratiesysteem van Aedes.

9.3. Organisatie*Organisatiestructuur en formatie*

De organisatie van Wonen Delden kent de drie aandachtsgebieden Wonen, Vastgoed, Financiën. In 2021 heeft uitbreiding plaatsgevonden op aandachtsgebied Wonen en is geïnvesteerd in de beleidskracht van de organisatie. Op 31 december 2021 zijn zeven medewerkers in dienst, zijnde 5,1 fte. Daarnaast werkt Wonen Delden met een pool van experts op gebied van personeelszaken, communicatie, juridische vraagstukken, financiën, projectontwikkeling en ICT.

Opleiding

In 2021 zijn door medewerkers van Wonen Delden kortdurende cursussen gevolgd, gericht op de ontwikkeling van vaardigheden en kennis. Door het nog heersende coronavirus maar zeker ook door de brand in Stadshagen (25 april 2021) verliepen geplande werkzaamheden heel anders dan vooraf gewenst. We hebben samen een intensieve tijd doorgemaakt, waarin veel extra werk verzet is. Een tijd waarin, meer nog dan anders, oog en oor was voor elkaar en waarin ook zeker geïnvesteerd is in teamontwikkeling, maar... anders dan gepland. Voornemen is om teamontwikkeling en persoonlijke ontwikkeling in 2022 voort te zetten.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2021 4 verzuimdagen, een verzuimpercentage van 0,2. Er is nauwelijks sprake geweest van verzuim ten gevolge van het coronavirus. In 2020 bedroeg het verzuimpercentage 7,9%, met name ten gevolge van langdurig verzuim.

9.4 Organisatieontwikkeling

Waar het jaar 2020 vooral in het teken stond van 'vernieuwing', was het de bedoeling dit in 2021 verder uit te bouwen en te borgen. Het onverwachte vertrek van de directeur-bestuurder, de komst van een interim directeur-bestuurder en de werving van een nieuwe directeur-bestuurder veroorzaakten toch een onderbreking in de geplande organisatieontwikkeling. Ook de brand in april en de nasleep daarvan, vroeg veel van de medewerkers, waardoor de planning heel anders verliep dan voorzien.

9.5 Voortgangsrapportage

Wonen Delden stelt iedere vier 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.

Dit zijn: het behalen van doelstellingen portefeuillestrategie, uitvoering transitieopgave, verhuren en leefbaarheid, onderhoud, organisatie, governance en financiële continuïteit.

In de voortgangsrapportages van 2021 is met name melding gemaakt van de (mogelijke) risico's en bijbehorende beheersmaatregelen met betrekking tot onderhoud en organisatie. Bij onderhoudswerkzaamheden is sprake van personele krapte op de arbeidsmarkt. Daardoor zijn in enkele gevallen werkzaamheden vertraagd. In de organisatie is er sprake geweest van enkele personele mutaties.

De situatie met betrekking tot het coronavirus is voor Wonen Delden geen aanleiding geweest om gebruik te maken van overheidssteun en de verwachting is dat dit evenmin in de toekomst het geval zal zijn.

In 2021 zijn enkele beheersmaatregelen afgerond van in 2020 geconstateerde risico's. De maatregelen hadden betrekking op de lange termijn risico's aangaande de vastgoedportefeuille. Ook de mate van instroom en doorstroom en de verouderde ICT-omgeving voor de werk- en de klantprocessen speelden daarin een rol. In 2022 leggen we het zwaartepunt bij het oppakken van risico's met betrekking tot ICT (IT-audit, contract met ITWoon etc.).

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. Ook het risicobewustzijn bij de medewerkers is vergroot. De controller voert 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 2022 en opvolgende jaren verdere ontwikkeling in de volgende risicogebieden:

- Organisatie & compliance (organisatiecultuur, compliance-check, AVG)
- Processen met betrekking tot onderhoud
- Incassoproces & incassobeleid

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 2021 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 2021 beschikt Wonen Delden niet over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.

Oorlogsituatie Oekraïne

Als gevolg van het oorlogsgeweld in Oekraïne (begonnen in februari 2022) is de verwachting dat de situatie invloed zal hebben op de bedrijfsvoering van Wonen Delden. De onzekerheden rondom de verwachtingen zijn echter groot. We onderkennen de volgende risico's:

- Verder toenemende vraag naar woonruimte; en gerelateerde extra overheidsmaatregelen;
- Prijsstijgingen van grondstoffen, bouwmaterialen en energie;
- Beperkte beschikbaarheid van grondstoffen en bouwmaterialen;
- Druk op ons inkoopproces (prijs- en contractvorming) door volatiliteit van grondstoffen, bouwmaterialen en energie.

Genoemde risico's zorgen mogelijk voor een verhoogde druk op de investeringscapaciteit en de financieel duurzame bedrijfsvoering. Het risico op verdringing van woningzoekenden wordt bij Wonen Delden vooralsnog beperkt geacht.

9.7 Extern Toezicht**Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties**

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), heeft in november 2021 middels een brief over het verslagjaar 2020 aangegeven dat Wonen Delden voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen. Dat geldt ook voor de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW gaf de borgbaarheidsverklaring af aan Wonen Delden op 10 juni 2021. Daarin staat vermeld 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 10 juni 2021 stelde het WSW eveneens het borgingsplafond voor Wonen Delden vast. Dit met betrekking tot de jaren 2021 - 2023. Wonen Delden voldoet per 31 december 2021 aan de beleidsregels van het WSW.

Accountant

In opdracht van de Raad van Commissarissen voerde de externe accountant Mazars in 2021 de accountantscontrole van de jaarstukken 2020 uit. Bij deze controle hoort ook de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2021 en de interimcontrole voor de jaarstukken 2021. In dit proces is naar aanleiding van de interimcontrole en aangeleverde stukken door Mazars een managementletter 2021 opgesteld. Deze is besproken met en ter informatie aangeboden aan de Raad van Commissarissen.

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 hebben Aw en WSW de ondergrens bepaald 15%. De solvabiliteit is het afgelopen boekjaar met 3% toegenomen van 77% in 2020 naar 80% in 2021. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook aan de overige financiële ratio's die het Aw en WSW vragen, namelijk de renteverdien capaciteit (ICR), de Loan to Value (LTV), de dekkingsratio en de onderpandsratio. Deze ratio's worden verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Ultimo 2021 bedraagt het eigen vermogen €112 mln (€ 141.000 per woning). Ultimo 2020 bedroeg het eigen vermogen €96 mln (€121.000 per woning).

10.2 Jaarresultaat

Over 2021 is een positief resultaat behaald van €15.853.000 tegen een positief resultaat van €4.035.000 over 2020. In de begroting 2021 werd een positief saldo geraamd van €483.000. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020
1. Bedrijfsopbrengsten (excl. verkoopresultaat)	5.596	5.767	5.657
2. Bedrijfslasten ⁽¹⁾	4.173	5.862	4.939
3. Subtotaal	1.423	- 95	718
4. Saldo rentelasten en –baten	549	541	572
5. Resultaat excl. bijzondere posten	874	- 636	146
6. Bij: Opbrengst verkopen	166	121	-1
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA ⁽²⁾	14.353	1.302	4.184
8. Resultaat (voor belasting)	15.393	787	4.329
9. Vennootschapsbelasting	460	- 304	- 294
10. Resultaat na belasting	15.853	483	4.035

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

- (1) De lagere bedrijfslasten t.o.v. 2020 wordt met name veroorzaakt door minder onrendabele investeringen in 2021 ten opzichte van 2020.
- (2) In 2021 zijn evenals in 2020 de overige waardeveranderingen hoger uitgevallen dan begroot.

10.3 Meerjarenperspectief 2022-2026

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van het Jaarplan en Begroting 2022 tot en met 2026.

Voor de meerjarenbegroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Jaarlijkse huurverhoging:
 - o 2022: 2,0%
 - o 2023: 1,7%
 - o 2024: 1,5%
 - o 2025: 1,5%
 - o 2026: 1,5%
- Huurderving: 0,5%
- Disconteringsrentepercentage: o.b.v. 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 2022, 1,9% in 2023, 2024 en 2025 en 2,1% in 2026.
- De financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhoudsplannen.
- Vennootschapsbelasting.

Naast bovenstaande uitgangspunten is in de meerjarenbegroting rekening gehouden met de obligoheffing WSW en de verhuurdersheffing conform parameters Handboek marktwaardering.

(bedragen x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bedrijfsopbrengsten	5.596	5.863	6.009	6.177	6.454	6.606
Bedrijfslasten excl. afschr.+waardeverand.	-3.938	-4.423	-4.329	-4.611	-4.937	-4.274
Bedrijfsresultaat (ebitda)	1.658	1.440	1.680	1.566	1.517	2.332
Financieringsresultaat	-549	-514	-395	-397	-406	-411
Vennootschapsbelasting	460	-239	-332	-302	-287	-495
Intern bedrijfsresultaat excl. waardeverand.	1.569	687	953	867	824	1.426
Afschr.+gerealiseerde waardeveranderingen	-235	-1.129	-404	-3.669	-2.347	-3.709
Intern bedrijfsresultaat	1.334	-442	549	-2.802	-1.523	-2.283
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	14.353	1.764	1.579	1.609	1.690	1.741
Verkoopresultaat	166	144	169	97	196	214
Jaarresultaat	15.853	1.466	2.297	-1.096	363	-328

Tabel 15: Prognose resultaat

De sterk wisselende interne bedrijfsresultaten worden met name veroorzaakt door onrendabele investeringen ('gerealiseerde waardeveranderingen') in bestaand bezit, nieuwbouw en sloop/vervangende nieuwbouw.

Onderstaande ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer zonder bovengenoemde effecten. Deze zijn gebaseerd op de begroting 2022-2026. 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 2021 voldoet aan de minimumnormen van de hiervoor genoemde ratio's.

Ontwikkeling kengetallen Wonen Delden DAEB en niet-DAEB	Norm Aw/WSW	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Interest coverage ratio	> 1,4	3,4	2,3	2,6	3,3	3,0	4,5
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	20%	26%	26%	35%	37%	40%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	80%	73%	73%	64%	62%	58%
Dekkingsratio	< 70%	13%	18%	17%	21%	21%	22%
Onderpandsratio	< 70%	14%	18%	17%	21%	21%	22%

Tabel 16: Ratio's financiële ontwikkeling Wonen Delden

De in enkele jaren relatief sterke schommelingen zijn inherent aan de beperkte omvang van het vastgoedbezit van Wonen Delden. Cyclische uitgaven, zoals planmatig onderhoud, hebben daardoor een relatief grote impact op het verloop van met name de ICR. Nieuwbouwprojecten hebben een relatief grote impact op het verloop van de Loan to value en de solvabiliteit.

Het bovenstaande "dashboard" laat zien dat aan alle extern (Aw/WSW) gestelde normen van financiële ratio's ruimschoots wordt voldaan. Op basis van de ontwikkeling van deze financiële indicatoren wordt verwacht dat de komende jaren onvoorwaardelijk gebruik gemaakt kan worden van de borgingsfaciliteiten van het WSW en dat de Aw geen aanleiding heeft tot het plegen van interventies bij Wonen Delden. Daarmee is de toegang tot de kapitaalmarkt veiliggesteld.

Wonen Delden is en blijft, op basis van de huidige inzichten, een financieel gezonde organisatie.

10.4 Invulling strategisch programma WSW

In 2021 het borgstelsel van het WSW gewijzigd. Hierna volgt een korte uiteenzetting van de nieuwe systematiek.

Obligo

Obligo is een belangrijk onderdeel van het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. Het borgstelsel is erop gericht geldgevers maximale zekerheden te bieden in ruil voor lagere financieringslasten voor deelnemers. Daarvoor dient WSW te beschikken over een minimaal risicovermogen. WSW doet een beroep op de obligoverplichting van deelnemers wanneer het risicovermogen het minimale risicovermogen onderschrijft of heeft onderschreden. Dit beroep geldt ook als op grond van de achtervang overeenkomst aan WSW renteloze leningen zijn verstrekt die nog niet volledig door WSW zijn terugbetaald. De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

Jaarlijks Obligo

Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor WSW om het risicovermogen aan te vullen. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Nadat WSW een beroep heeft gedaan op het gecommiteerd obligo, wordt het jaarlijks obligo gebruikt om het gecommiteerd obligo weer aan te vullen. Dit voor zover WSW hierop geen beroep doet ter aanvulling van het risicovermogen.

Gecommiteerd obligo

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de deelnemer aangaat met een geldgever. Na trekking worden de gelden rechtstreeks gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandratio van de deelnemer.

Herijking Obligolening

Jaarlijks stelt WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

10.5 Leningruil Vestia

In 2021 heeft Wonen Delden deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Volkshuisvestelijk presteert Vestia onvoldoende en daar lijden de huurders en gemeenten onder. Daarnaast is Vestia een groot risico voor het borgingssysteem. De corporatiesector heeft een structurele oplossing gevonden voor de volkshuisvestelijke en financiële uitdagingen. Een leningruil waarbij dure leningen van Vestia worden overgenomen door corporaties en Vestia marktconforme leningen ontvangt, is onderdeel van de structurele oplossing. Vestia heeft dure (hoge rente) en langlopende (omstreeks 40 jaar) basisrenteleningen van sectorbanken. Met de leningruil willen corporaties de rentelast voor Vestia van deze leningen verminderen met €28 miljoen per jaar.

Voorwaarden vanuit de sector

Corporaties hebben bij het besluit over de leningruil twee voorwaarden gesteld. Op basis daarvan hebben corporaties de verklaring tot deelname ondertekend. Aan beide voorwaarden is voldaan.

De bijdrage van corporaties moet tussen de €12 en €14 per vhe (conform definitie dPi1) liggen (per jaar voor de looptijd van 40 jaar). Er zijn 249 corporaties met in totaal 2,16 miljoen vhe's (dVi 2020) die deelnemen, waaronder een aantal niet-Aedesleden. Uitgaande van dit aantal vhe's komt de jaarlijkse bijdrage per vhe uit op €12,97.

De fiscale behandeling van de leningruil mag niet kostprijsverhogend zijn voor Vestia, noch voor de deelnemende corporaties. Dit is bevestigd door het met de Belastingdienst overeengekomen kader voor de totaalafpraak over de fiscale verwerking. Dit kader wordt geformaliseerd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). De contante waarde van de door elke corporatie te betalen volkshuisvestelijke bijdrage (over de gehele looptijd) kan in dit jaar en het komende jaar grotendeels worden afgetrokken van de fiscale winst. De leningruil leidt bij Vestia niet tot verschuldigde vennootschapsbelasting.

De gebruikte leningen zijn slechts het instrument om het doel, overdracht van €28 mln. aan rentelasten van Vestia naar corporaties, te realiseren. Nadat de leningruil geformaliseerd is maakt het niet meer uit wat de rente op de kapitaalmarkt doet. De nominale bedragen voor rente en aflossing liggen voor een periode van 40 jaar vast.

Marktconform

De leningruil is een bijzonder proces. Daarom is de marktconformiteit van de leningruil voor Wonen Delden en Vestia van groot belang. Er zijn meerdere beheersmaatregelen genomen om de marktconformiteit te garanderen. Zo zijn onder andere de treasury adviseurs Zanders en Cardano betrokken om de marktconformiteit van de rentes te bevestigen.

Verwerking in de jaarverslaggeving

De verwerking van de leningruil in de jaarverslaggeving vindt plaats in het jaar van effectuering. Eenmalig wordt het verschil tussen de marktwaarde van de te verkrijgen lening en de nominale waarde van de aan Vestia over te dragen lening ten laste van het resultaat gebracht. In de RJ uiting 2021-11 is de verwerking in de jaarrekening vastgelegd.

Splitsing

Binnen de corporatiesector is er een Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW). Met die waarborg kunnen corporaties tegen een lage rente geld lenen. In dat borgstelsel zijn allerlei zekerheden ingebouwd. Dat houdt in dat alle deelnemende corporaties en daarna gemeenten en het rijk garant staan voor de rente en aflossing van de leningen van corporaties als zij die niet meer kunnen betalen. Omdat Vestia één van de grootste corporaties van Nederland is en veel langlopende leningen heeft, zijn ze een groot risico voor dit waarborgfonds. Dit risico wordt verkleind als onze rentekosten lager worden door de leningenruil. Om het risico nog kleiner te maken, is het belangrijk om Vestia op te splitsen in drie kleinere corporaties. Volkshuisvestelijk ontstaat weer perspectief voor de drie corporaties om bij te dragen aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven.

10.6 Oorlogssituatie Oekraïne

Als gevolg van het oorlogsgeweld in Oekraïne (sinds februari 2022) ontstaan er verschillende uitdagingen die ons toekomstbeeld beïnvloeden. Wat de exacte gevolgen zijn van de oorlogssituatie in Oekraïne voor Wonen Delden is onzeker. Een enorme vluchtelingenstroom richting andere landen heeft als gevolg dat ook Nederland rekening moet houden met een toename van woningzoekenden op de korte, maar ook op langere termijn. De woningmarkt komt hierdoor nog verder onder druk.

Naast de druk op de woningmarkt komt ook de betaalbaarheid van huisvesting voor onze (potentiële) huurders verder onder druk als gevolg van stijgende energieprijzen. De situatie in Oekraïne zorgt voor een verdere toename van de bouwkosten. Veel grondstoffen zoals klei, staal en aluminium komen uit Oekraïne en Rusland en zijn beperkt verkrijgbaar. Dit mede als gevolg van sancties tegenover aan Rusland gelieerde leveranciers. Als gevolg van hogere energieprijzen stijgen ook de productiekosten van grondstoffen. Dit zorgt voor een verhoogde druk op de investeringscapaciteit en de financieel duurzame bedrijfsvoering. Dit heeft mogelijk een negatief effect op de kosten van onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Op dit moment is niet te overzien hoe lang de situatie zal voortduren en of er daarna herstel of blijvende krapte zal bestaan.

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 2021 bedraagt €2,0 miljoen (positief) is onder te verdelen naar de administratieve Daeb-tak €1,7 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 2021 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2021 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 2021 bedraagt het totale schuldrestant van de leningenportefeuille van Wonen Delden €13,5 miljoen. De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet ultimo 2021 (rentevoet ultimo 2021/totale leningenportefeuille ultimo 2021) bedraagt 3,86%.

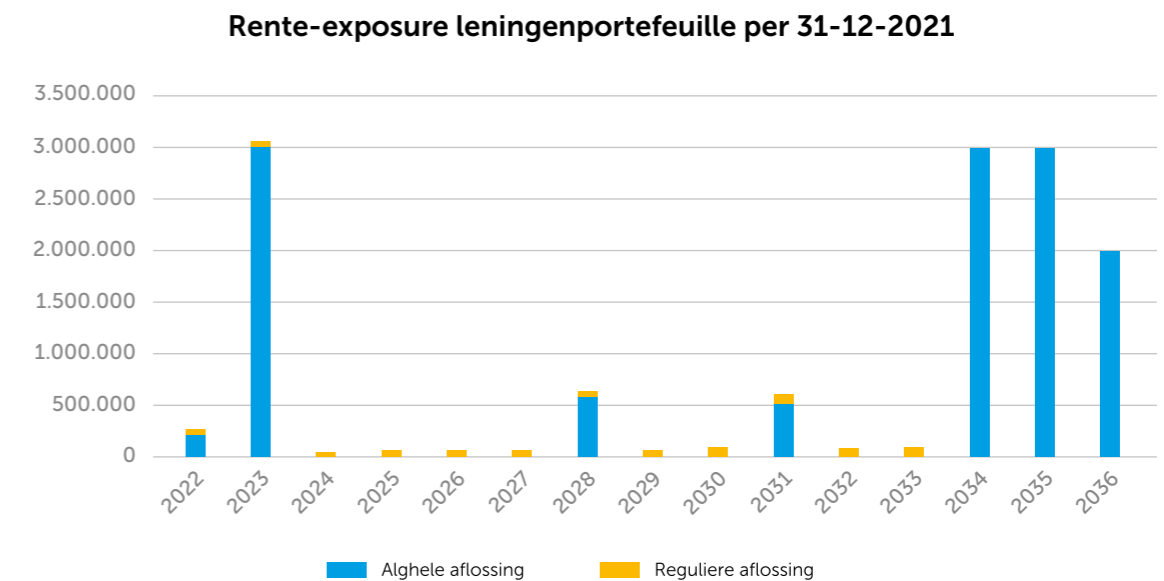
In 2021 was er sprake van een contractuele eindaflossing ad €1,2 mln. In lijn met de begroting 2021 is er een variabele hoofdsomlening aangetrokken. Er zijn geen collegiale leningen verstrekt.

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

11.3 Renterisico

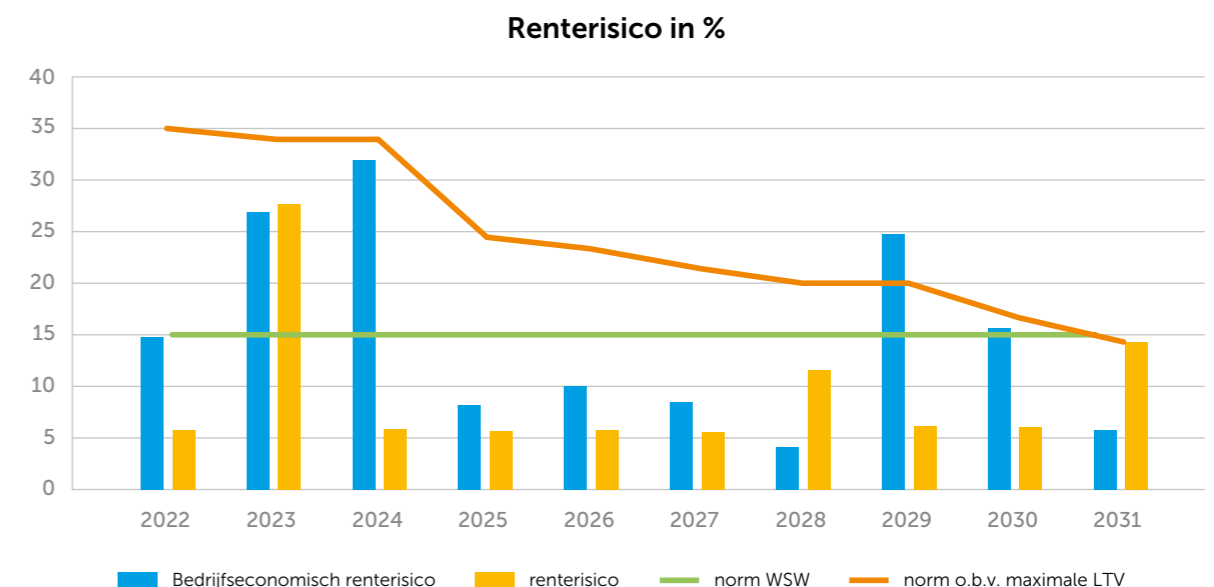
Het renterisico wordt bepaald door het bedrag dat onder invloed staat van rentefluctuaties: het rente-exposure. Onderstaande grafiek geeft het rente-exposure weer van de bestaande leningenportefeuille van Wonen Delden.

Grafiek 1: rente-exposure Wonen Delden 2022-2036



Het renterisico wordt uitgedrukt in een percentage van de leningenportefeuille. Onderstaande grafiek geeft het renterisico weer, zowel regulier (geel) als bedrijfseconomisch (blauw) voor de periode 2022-2031.

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.



Jaarrekening
2021

Kengetallen

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens over het bezit						
Aantal verhuureenheden in exploitatie:						
Woningen/woongebouwen	793	795	799	801	781	781
Maatschappelijk vastgoed	9	9	6	6	5	5
Bedrijfsruimte	1	1				
Garages	39	41	46	44	44	44
Totaal	842	846	851	851	830	830
Veranderingen in bezit:						
Aantal opgeleverd	0	0	0	0	0	52
Aantal aangekocht	0	0	0	22	0	0
Aantal verkocht	-2	0	-4	-1	0	0
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0	0
Overige mutaties	-2	-5	4	0	0	0
Kwaliteit in het woningbezit:						
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	546	615	554	538	862	695
Kosten planmatig onderhoud per woning	907	992	815	551	1.059	896
Totaal onderhoudskosten per woning	1.453	1.608	1.369	1.089	1.921	1.592
Het verhuren van woningen:						
Mutatiegraad (%)	8,2%	6,9%	7,4%	6,7%	7,5%	7,3%
Huurachterstanden in % van jaarhuur	0,42%	0,75%	0,87%	0,55%	0,31%	0,28%
Huurderving in % van jaarhuur	0,34%	0,51%	0,48%	0,57%	0,54%	0,42%
Financiële continuïteit:						
Interest Coverage Ratio (ICR) (1)	3,40	3,08	2,03	3,72	2,03	2,61
Loan to value beleidswaarde (2)	20%	22%	24%	33%	36%	2%
Solvabiliteit beleidswaarde (4)	80%	77%	76%	67%	66%	79%
Dekkingsratio marktwaarde (3)	13%	17%	13%	17%	20%	15%
Onderpandsratio	14%	17%				
Liquiditeit	3,5	0,3	1,4	0,7	6,0	4,9
Rentabiliteit eigen vermogen (5)	13,7%	4,5%	9,8%	17,4%	0,9%	17,4%
Rentabiliteit vreemd vermogen (6)	3,8%	4,0%	4,7%	3,8%	3,9%	3,8%
Rentabiliteit totaal vermogen (7)	12,6%	4,4%	9,1%	15,0%	1,5%	15,0%
Balans en winst- en verliesrekening:						
Eigen vermogen per woning	141.223	120.927	115.272	104.069	89.234	88.755
Huurobrengst per woning	7.021	6.921	6.736	6.553	6.599	6.398
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.749	3.374	3.781	3.736	3.024	3.375
Kapitaalslasten per woning	682	719	831	854	919	903
Waardemutaties per woning	17.927	3.712	9.071	15.308	1.133-	7.415
Jaarresultaat per woning	19.991	5.076	10.942	17.062	479	9.718-
Personeelsbezetting:						
Bezettingsgraad per 1.000 woningen	8,0	8,4	7,3	6,4	6,2	5,9

- (1) Kasstroom uit operationele activiteiten voor netto rente uitgaven / bruto rente uitgaven
 (2) Nominale schuld/beleidswaarde (2017 bedrijfswaarde)
 (3) eigen vermogen obv beleidswaarde/balans totaal obv beleidswaarde
 (4) marktwaarde schuld/marktwaarde (t/m 2019 nominale schuld/marktwaarde)

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

De verbouwing aan de Jan Lucaskamp is al weer een poosje achter de rug. "De verwarming ging eruit en ook de boiler uit de keuken. Er is een warmtepomp aangelegd in dit gebouw. Of ik daar tegenop zag? Nee hoor, ik heb wel voor hetere vuren gestaan", zegt Monique Brunnekreef. Al sinds haar twintigste heeft ze MS, waardoor ze soms opeens niet meer kan lopen of heel erg moe is.

Balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	113.588	100.277
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	9.259	8.501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	575	484
		123.422	109.262
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	247	364
		247	364
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	365	130
		365	130
Som der vaste activa		124.034	109.756
Vlottende activa			
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	8	25
Overige debiteuren	4.2	3	-
Overlopende activa	4.3	15	-
		26	25
Liquide middelen	5		
Som der vlottende activa		2.030	674
		2.056	699
TOTAAL ACTIVA		126.090	110.455

PASSIVA	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen	6		
Overige reserves	6.1	23.112	22.665
Herwaarderingsreserves	6.2	88.878	73.472
Totaal eigen vermogen		111.990	96.137
Voorzieningen	7		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	7.1	-	-
		-	-
Langlopende schulden	8		
Leningen overheid	8.1	540	540
Leningen kredietinstellingen	8.2	12.973	11.676
		13.513	12.216
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	52	1.220
Schulden aan leveranciers	9.2	186	274
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	33-	50
Overlopende passiva	9.4	382	558
Totaal kortlopende schulden		587	2.102
TOTAAL PASSIVA		126.090	110.455

Winst- en verliesrekening over 2021

(bedragen x € 1.000)

Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	5.568	5.502
Opbrengsten servicecontracten	111	149
Lasten servicecontracten	-190	-248
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-193	-268
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.459	-1.530
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-864	-923
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.973	2.682
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	457	0
Toegerekende organisatiekosten	-7	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-284	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	166	-2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-137	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	14.353	2.951
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.216	2.951
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	22	14
Nettoresultaat overige activiteiten	-22	-14
Overige organisatiekosten	1.144	583
Leefbaarheid	255	133
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	541	572
Saldo financiële baten en lasten	-541	-572
Resultaat voor belastingen	15.393	4.329
Belastingen	460	-294
Resultaat na belastingen	15.853	4.035

"In 2019 adviseerde woonconsulent Rita me om eens te gaan kijken naar een appartement in de Jan Lucaskamp. Die opmerking kwam wel even binnen, want in mijn beeldvorming woonden daar alleen maar bejaarde mensen. En ja, met mijn buurvrouw, die zelfs nog iets jonger is dan ik, zijn we inderdaad de junioren in dit complex.

Maar, ooh wat ben ik blij hier te wonen.

Dit is écht een heerlijk plekje voor mij. Een fijne basis van waaruit het geluk me weer toelacht."

Kasstroomoverzicht 2021

(directe methode) (x € 1.000)

	2021	2020
Ontvangsten		
1.1 Huren	5.585	5.505
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	5.057	4.985
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	388	381
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	119	115
1.1.4 Parkeervoorzieningen	21	24
1.2 Vergoedingen	111	149
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	5	6
1.4 Renteontvangsten	0	0
	5.701	5.660
Uitgaven		
1.5 Personeelsuitgaven	502	518
1.5.1 Lonen en salarissen	387	386
1.5.2 Sociale lasten	65	67
1.5.3 Pensioenlasten	50	65
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.256	1.273
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	1.486	1.207
1.8 Rente-uitgaven	576	574
1.9 Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	11	0
1.10 Verhuurdersheffing	618	638
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	13	13
1.12 Vennootschapsbelasting	-142	246
	4.320	4.469
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.381	1.191
MVA ingaande kasstroom		
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	457	0
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>	457	0

MVA uitgaande kasstroom

	2021	2020
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	91	128
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	137	1.231
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	7	2
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
2.6 Investerings overige	-19	179
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom</i>	216	1.540
Kasstroom uit (des)investerings	241	-1.540
Financieringsactiviteiten uitgaand	954	0
3.1 Aflossingen geborgde leningen	1.220	84
	266	84
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-266	-84
Mutatie geldmiddelen	1.356	-433
Liquide middelen per 1 januari	674	1.107
Liquide middelen per 31 december	2.030	674

Grondslagen

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Vergelijkende cijfers

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

Schattingen

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

Stelselwijziging

De uitgaven voor investeringsprojecten ten behoeve van bestaand vastgoed in exploitatie worden met ingang van 2021 direct verantwoord onder vastgoed in exploitatie. Voorheen werden dergelijke projecten eerst verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling en na afronding van het project overgeboekt naar vastgoed in exploitatie. Verwachte onrendabele toppen (het verschil tussen kostprijs en marktwaarde van de investering) worden direct in mindering gebracht op de investering. In het geval de verwachte onrendabele top de tot dan toe gemaakte investeringsuitgaven overschrijdt, wordt voor het meerdere een voorziening onrendabele investeringen getroffen. De onrendabele top wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'overige waardeveranderingen'. De stelselwijziging heeft geen gevolgen voor de jaarrekening 2021 omdat er geen investeringsprojecten zijn uitgevoerd aan bestaand vastgoed in exploitatie.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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 2021 niet over financiële derivaten. In het treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer van Wonen Delden is opgenomen dat het aantrekken van nieuwe financiële derivaten, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, is uitgesloten. Ultimo boekjaar 2021 beschikt Wonen Delden niet over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Valutarisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

In verband met overtollige liquide middelen was er in 2021 een beperkte 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 2021 aan de gestelde eisen binnen het treasurystatuut

DAEB en Niet-DAEB activiteiten

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

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

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

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



"Liever een goede buur dan een verre vriend..."

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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). 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 (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 doorexploteerscenario 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 doorexploteeren 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 uitpondscenari veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (bezit in Overijssel)	8,60%	13,80%	7,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramuraal zorgeneenheid, studenteneenheid (on)zelfstandig
- Bouwjaarklasse
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen
- Scenario (doorexploteeren, uitponden)

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

Type	Onderhoud		Beheerkosten
	doorexpl.	uitponden	
EGW	€ 1.500,00	€ 850,00	€ 467,00
MGW	€ 1.383,00	€ 839,00	€ 459,00
Studenteneenheid	€ 1.409,00		€ 432,00
Studenteneenheid, onzelfstandig	€ 860,00		
Zorgeneenheid (extramuraal)	€ 1.407,00		€ 423,00

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Gemeentelijke OZB
Gemeentelijke tarieven 2021 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2020, verhoogd met de leegwaardestijging 2020 regio Overijssel ad 8,6% (Handboek marktwaardering 2021).

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)
0,07% van de WOZ waarde

Verhuurderheffing	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2036 e.v.
Tarief WOZ	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,306%
WSW	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inning obligo WSW		0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%

Huurstijging	2022	2023	2024	2025 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
- zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	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 2017-2021 bij doorexploteeren
gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2017-2021) met een minimum van 4% en een maximum van 50%

Mutatiekans bij uitponden
idem aan doorexploteeren 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
1,2% van de leegwaarde

Disconteringsvoet (Wonen Delden)
6,33% - 6,85%

Risicovrije rentevoet
-0,38% (studenten- en extramuraal zorgeneenheden)

Vastgoed sectorspecifieke opslag
6,34% (studenten- en extramuraal zorgeneenheden)

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 € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed			
	BOG	MOG	ZOG
	excl. BTW	incl. BTW	incl. BTW
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,00	€ 7,30	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,10	€ 12,20	€ 12,20
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 waardepeildatum 1 januari 2020)	0,12%	0,12%	0,33%
Disconteringsvoet (Wonen Delden):	9,00% - 9,91%		
Risicovrije rentevoet	-0,38%		
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 56 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 187 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29 per jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 40 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2020.	0,22%
Disconteringsvoet (Wonen Delden):	6,70%
Risicovrije rentevoet	-0,38%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 555 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen verkrijgingsprijs inclusief eventuele bijkomende kosten en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

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

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

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidsuur) in plaats van de markthuur. Wonen Delden hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Wonen Delden hanteert hierbij een norm van € 2.190,- per verhuureenheid, die gebaseerd is op de gemiddelde onderhoudsuitgaven van het vastgoed volgens de meerjarenplanning 2022 t/m 2046.
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 € 641,- per verhuureenheid.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (3,9%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. De opgenomen latentie kan tevens betrekking hebben op verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

4. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

5. Liquide middelen

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

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

6. Eigen vermogen

6.1 Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- 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 (4,11%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen latentie in 2017 heeft betrekking op complexen bestemd voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening. Ultimo 2018 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 2021 volgens opgave van het fonds 126,0%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

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

8. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Wonen Delden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

24. Toerekening baten en lasten

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

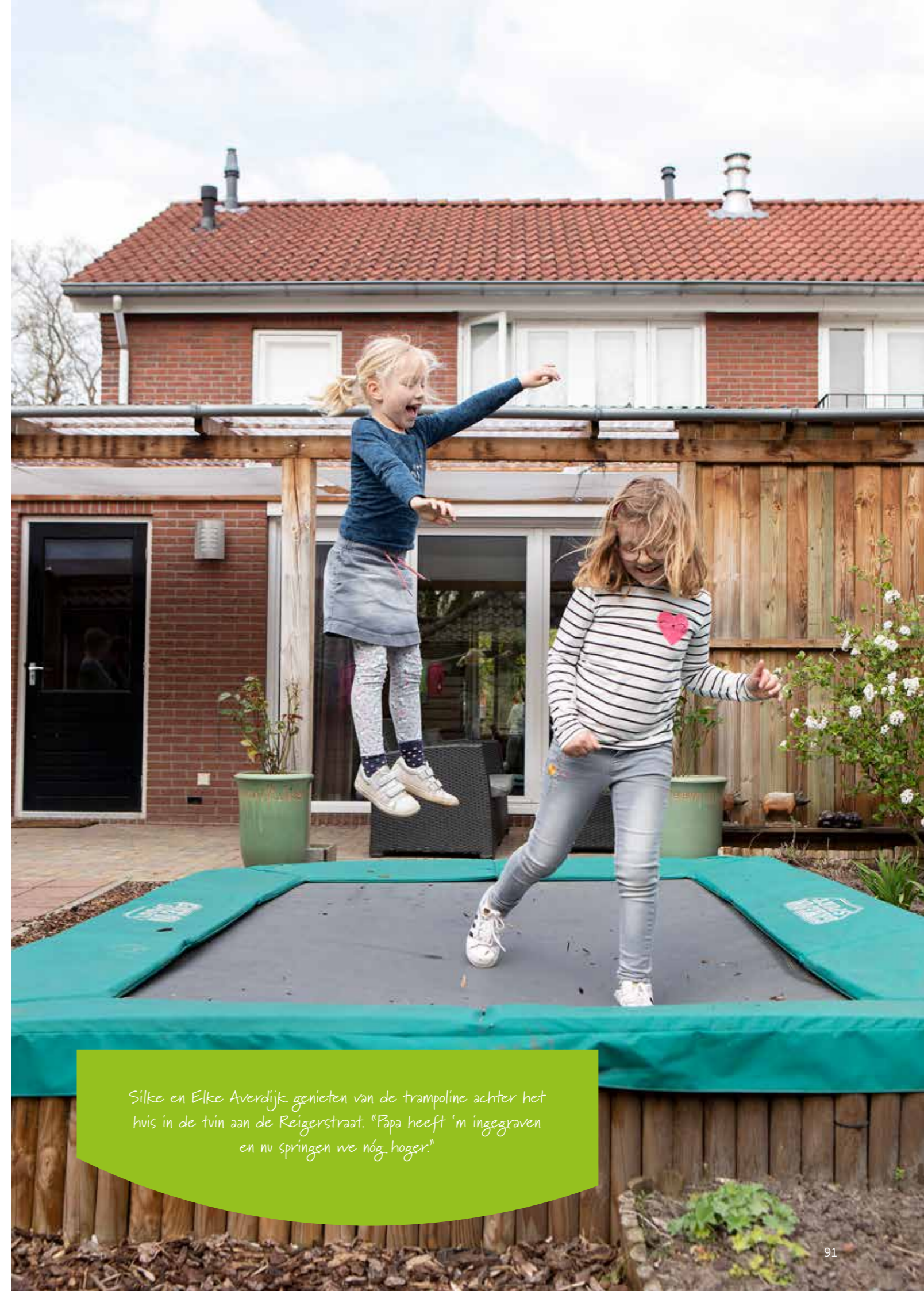
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.



Silke en Elke Averdijk genieten van de trampoline achter het huis in de tuin aan de Reigerstraat. "Papa heeft 'm ingegraven en nu springen we nóg hoger."

Toelichting op balans per 31 december 2021

(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 2021</i>			
Marktwaaarde 1 januari 2021	100.277	8.501	108.778
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investeringsen bestaand bezit	137		137
Overboeking van vaste activa in ontwikkeling			0
Desinvesteringen	-284		-284
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	13.595	758	14.353
Overige waardeverandering	-137		-137
	13.311	758	14.069
<i>Stand per 31 december 2021:</i>			
Marktwaaarde 31 december 2021	113.588	9.259	122.847

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

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 88.686.000. Deze heeft voor € 84.876.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 3.810.000 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.

"Toen deze serie van 23 huurwoning gebouwd werd in 1972, mochten we kiezen. We huurden al aan de Marijkestraat. Daar woonden we sinds ons trouwen in 1966. We wilden graag naar een gezinswoning met een grotere tuin en een oprit. Erg fijn aan dit huis vind ik dat het aan een pleintje ligt. Heerlijk voor onze beide zonen die hier zijn opgegroeid, en nu weer voor onze kleinkinderen." (Willy Efflinks, Horst in Delden)

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 2021	100.277	8.501	108.778
Voorraadmutaties	-284	-8	-292
Mutatie objectgegevens	2.351	355	2.706
Methodische wijzigingen	-913	-354	-1.267
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	3.311	135	3.446
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	8.845	631	9.476
Marktwaarde 31 december 2021	113.587	9.260	122.847

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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

2021	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde 31 december 2021	113.588	9.259	122.847
Beschikbaarheid	-5.963	-1.805	-7.768
Betalbaarheid	-33.496	137	-33.359
Onderhoud	-16.142	-1.319	-17.461
Beheer	2.067	74	2.141
Beleidswaarde 31 december 2021	60.054	6.346	66.400

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
Betalbaarheid	-30.814	-131	-30.945
Onderhoud	-8.420	-13	-8.433
Beheer	2.730	121	2.851
Beleidswaarde 31 december 2020	53.625	6.891	60.516

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

Uitgangspunt:	2021	2020
Gemiddelde disconteringsvoet	5,96%	6,55%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 597	€ 596
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 2.190	€ 1.904
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 641	€ 578

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	€ 6,5 mln lager
Streefhuur *)	€ 25 hoger	€ 3,9 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 2,4 mln lager
Mutatiekans	1% hoger	€ 0,3 mln hoger

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

WOZ-waarde (peildatum 1-1-2020)

	2021	2020
WOZ-waarde DAEB	126.698	121.347
WOZ-waarde niet-DAEB	8.496	8.210
Totaal WOZ-waarde	135.194	129.557

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 2021</i>	
Verkrijgingsprijzen	484
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	0
Boekwaarde 1 januari 2021	484
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringen	91
Overboeking naar vaste activa in exploitatie	
Overboeking van vaste activa in exploitatie	
	91
<i>Stand per 31 december 2021</i>	
Verkrijgingsprijzen	575
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde 31 december 2021	575

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 2021</i>	
Verkrijgingsprijzen	437
Af: reeds volledig afgeschreven	-73
Verkrijgingsprijzen	364
Cumulatieve waardeverminderingen	
Boekwaarde 1 januari 2021	364
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringen	0
Desinvesteringen	-19
Afschrijvingen	-98
	-117
<i>Stand per 31 december 2021</i>	
Verkrijgingsprijzen	418
Cumulatieve waardeverminderingen	-171
Boekwaarde 31 december 2021	247

De investeringen in 2021 betreffen met name de kosten van het nieuwe ERP-systeem.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

	2021	2020
Stand per 1 januari	130	135
Mutatie	235	-5
Stand per 31 december	365	130

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.

De samenstelling van deze post is:

	2021	2020
Disagio leningen	137	130
Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel	177	
Latente belastingvordering Vestiabijdrage	51	
	365	130

Disagio leningen

Betreft het disagio van de leningenportefeuille bij aanvang van de vennootschapsbelastingplicht.

Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel

Het verrekenbaar tijdelijk verschil uit hoofde van het fiscaal afschrijvingspotentieel is m.i.v. 2021 tot waardering gebracht. In voorgaande jaren werd dit afschrijvingspotentieel niet tot waardering gebracht.

Het waarderingsverschil is ca. € 686.000,- (2020: € 971.000,-).

De mutatie in 2021 bedroeg € 177.000,-.

Latente belastingvordering Vestiabijdrage

Betreft de in 2021 betaalde volkshuisvetelijke bijdrage in het kader van de Vestiadeal. Deze bijdrage mag fiscaal in twee jaar, te weten in 2021 en 2022, in mindering worden gebracht op het fiscale resultaat.

Een latentie is gevormd voor de aftrekpost in 2022.

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 latente belastingvordering tendeert over de gehele levensduur van het vastgoed per saldo, als gevolg van het doorexploiteerscenario, naar nihil. Het waarderingsverschil (bruto) bedraagt ca € 20,5 mln. op balansdatum 31-12-2021 (31-12-2020: € 6,2 mln).

VLOTTENDE ACTIVA**4. Vorderingen****4.1 Huurdebiteuren**

	2021	2020
Huurdebiteuren	16	33
Betalingsregelingen	7	8
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-15	-16
	<u>8</u>	<u>25</u>

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,42% (2020: 0,45%).

4.2 Overige debiteuren

De overige debiteuren betreffen handelsdebiteuren en afrekeningen VvE's.

4.3 Overlopende activa

De overlopende activa betreft nog te ontvangen vergoedingen voor gerealiseerde WMO-aanpassingen.

5. Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

Kas	1
Bank, rekening-courant	1.028
Bank, spaarrekeningen	1.001
	<u>2.030</u>

	2021	2020
	1	1
	1.028	272
	1.001	401
	<u>2.030</u>	<u>674</u>

PASSIVA**6. Eigen vermogen**

Eigen vermogen

Stand per 1 januari	96.137
Resultaat boekjaar	15.853
Stand per 31 december	<u>111.990</u>

	2021	2020
	96.137	92.102
	15.853	4.035
	<u>111.990</u>	<u>96.137</u>

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel voor een statutaire resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 15.853.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve en 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 2021. Het resultaat over 2020 is overeenkomstig het voorstel toegevoegd aan het eigen vermogen.

6.1 Overige reserve

Boekwaarde 1 januari 2021	22.665
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Resultaat boekjaar	15.853
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-15.406
	<u>447</u>
Boekwaarde 31 december 2021	<u>23.112</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 2021	70.561	2.911	73.472
Mutaties in het boekjaar:			
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	14.507	899	15.406
Afname uit hoofde van daling marktwaarde			0
	14.507	899	15.406
Boekwaarde 31 december 2021	85.068	3.810	88.878

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 2021 is dus totaal € 88 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 73 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 € 62 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 markthuurlast 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)

	2021	2020
Stand per 1 januari	0	0
Mutaties boekjaar:		
Onttrekking boekjaar	0	0
Dotatie boekjaar	0	0
Stand per 31 december	0	0

8. Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	540	0	540	540
Leningen kredietinstellingen	13.025	43	12.973	9.396
	13.565	43	13.513	9.936

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 3,86% (2020: 4,24%).

8.1 Leningen overheid

	2021	2020
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 2021 € 590.000 (2020: € 608.000).
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

	2021			2020
	LENINGEN	AGIO	TOTAAL	
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	12.896	0	12.896	12.980
Bij: nieuwe leningen c.q. toevoeging	954	395	1.349	0
	13.850	395	14.245	12.980
Af: aflossingen c.q. vrijval	-1.220	0	-1.220	-84
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	12.630	395	13.025	12.896
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	43	9	52	1.220
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	12.587	386	12.973	11.676

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2021 € 15.799.000 (2020: € 18.163.000).
De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Borging WSW

Per 31 december 2021 bedraagt het door het WSW geborgd schuldrestant van de leningen € 14.970.000,-.
Dit bedrag is inclusief het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomlening.

Agio Vestialening

Deze post is het gevolg van de 'Leningruil Vestia'.

Om te komen tot een structurele oplossing voor de hoge rentelasten bij woningcorporatie Vestia is sectorbreed gezocht naar een oplossing. Die oplossing is gevonden in de vorm van een zogeheten 'leningruil' waaraan 239 corporaties hebben bijgedragen. De leningruil houdt in dat corporaties leningen met een hoog rentepercentage overnemen. Daarbij is uitgegaan van een leningen met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 4,86%. Het verschil tussen de hoge rente van de overgenomen lening (4,86%) en de marktrente (0,535%) is contant gemaakt en als agio op de balans verantwoord en valt in 40 jaar in gelijke delen vrij.

9 Kortlopende schulden

	2021	2020
Schulden aan kredietinstellingen		
- Leningen	43	1.220
- Agio Vestialening	9	
Totaal	52	1.220
Schulden aan leveranciers	186	274
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-33	50
Overlopende passiva	382	558
	587	2.102

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 Agio Vestialening

Dit betreft de vrijval van het agio Vestialening komend boekjaar.

9.3 Schulden aan leveranciers

	2021	2020
Crediteuren	186	274

9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Te betalen sociale lasten en loonheffing	1	0
Omzetbelasting	-1	0
Te betalen vennootschapsbelasting	-33	50
	-33	50

9.5 Overlopende passiva

	2021	2020
Transitorische rente leningen	289	324
Vooruit ontvangen huur	26	26
Reservering accountantskosten	31	30
Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
Nog te betalen kosten automatisering		120
Af te rekenen kosten VVE	25	51
Overige	4	0
	382	558

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW - Obligoverplichting

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

WSW - Obligolening

Wonen Delden heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wonen Delden.

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. Per ... heeft Wonen Delden de betreffende kantoorruimte gekocht. De huur is per die datum beëindigd.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Saneringsheffing

Volgens de leidraad economische parameters, welke het WSW en de Autoriteit woningcorporaties hebben opgesteld, 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 teruggenomen. Tegelijk heeft Wonen Delden om die reden tegen de aansluitend ontvangen aanslag vennootschapsbelasting 2018 bezwaar aangetekend. In afwachting van de uitkomst van de gerechtelijke procedure heeft de belastingdienst aan Wonen Delden een vso aangeboden. De vso houdt in dat voorlopig 50% van het verschil tussen de fiscale onderhoudsvoorziening volgens Wonen Delden en volgens de belastingdienst alsnog in aftrek mag worden genomen. Dit betekent dat Wonen Delden een fiscale onderhoudsvoorziening mag vormen voor € 2,1 miljoen.

Aangegane verplichtingen

In 2021 zijn geen overeenkomsten gesloten voor het verrichten van werkzaamheden die in 2022 zullen worden uitgevoerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 24 februari 2022 is de Russische invasie in Oekraïne begonnen. Het effect van deze invasie is op velerlei plaatsen merkbaar. Wereldwijd zijn sanctiemaatregelen tegen Rusland genomen en de prijzen van sommige producten en diensten staan onder druk en voor sommige producten en diensten is schaarste aan de orde. De stijgende prijzen en de schaarste aan producten en diensten is ook voor Wonen Delden merkbaar. De volledige impact is nog onzeker voor Wonen Delden.

Toelichting op de winst- en verliesrekening 2021

(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

	2021	2020
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	5.050	5.009
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	119	115
	5.169	5.124
Af: huurderiving wegens leegstand	-10	-27
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	5.159	5.097
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	397	382
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	21	24
	418	406
Af: huurderiving wegens leegstand	-9	-1
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	409	405
Totaal huuropbrengsten	5.568	5.502

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

	2021	2020
<i>Opbrengsten servicecontracten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	87	114
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	13	13
	100	127
Af: huurderiving wegens leegstand	0	-2
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	100	125
<i>Opbrengsten servicecontracten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11	24
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	11	24
Af: huurderiving wegens leegstand	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11	24
Totaal opbrengst servicecontracten	111	149

11.2 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Kosten goederen, leveringen en diensten	190	248

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	98	181
Toegerekende overige organisatiekosten	84	79
Toegerekende afschrijvingen	16	14
Af: inschrijfgelden	-5	-6
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	193	268

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	433	489
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	719	789
	1.152	1.278
Toegerekende personeelskosten	120	144
Toegerekende overige organisatiekosten	165	93
Toegerekende afschrijvingen	22	15
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.459	1.530
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	1.421	1.365
Lasten onderhoudsactiviteiten niet DAEB-vastgoed in exploitatie	38	165
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.459	1.530

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

DAEB-vastgoed

Klachtenonderhoud	192	320
Mutatieonderhoud	188	149
Planmatig- en groot onderhoud	719	655
Service abonnement	38	24
Af: schadevergoedingen	0	-17
Totaal onderhoudslasten	1.137	1.131

Niet-DAEB-vastgoed

	2021	2020
Klachtenonderhoud	13	11
Mutatieonderhoud	0	1
Planmatig- en groot onderhoud	0	134
Service abonnement	2	1
Totaal onderhoudslasten	15	147

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
OZB	183	216
Verhuurdersheffing	618	638
Saneringsheffing	0	0
Verzekeringen	14	35
Toegerekende personeelskosten	19	21
Toegerekende overige organisatiekosten	25	11
Toegerekende afschrijvingen	5	2
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	864	923

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:

	2021	2020
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	457	0
Af: boekwaarde	-284	0
Af: toegerekende organisatiekosten		-2
Verkoopkosten	-7	
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit		
DAEB vastgoed in exploitatie	166	-2

In 2021 zijn twee woningen verkocht.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In 2021 zijn, evenals in 2020, geen niet-DAEB woningen verkocht.

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Onrendabele investeringen bestaand bezit (DAEB)	138	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	138	0

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	13.595	2.438
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB vastgoed in exploitatie	13.595	2.438
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	758	513
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB vastgoed in exploitatie	758	513

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	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	10	9
Af: toegerekende overige organisatiekosten	10	4
Af: toegerekende afschrijvingen	2	1
Totaal overige activiteiten	-22	-14

17. Afschrijvingen materiële vaste activa	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	98	53
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	98	53

18. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten (toegerekende lasten)	2021	2020
Lonen en salarissen	387	386
Personeel derden	256	246
Sociale lasten	63	64
Bijdrage PAWW	0	1
Arbeidsongeschiktheidsverzekering	3	3
Pensioenlasten	50	65
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	759	765
Het aantal werkzame medewerkers (in fte) bedraagt:		
Directie	1,00	1,00
Woondiensten/balie	1,06	1,11
Financiën	1,31	1,54
Technisch	1,44	1,44
Secretariaat	0,55	0,22
Gebouwbeheer	0,25	0,63
Leefbaarheid	0,75	0,76
	6,36	6,70

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt 118,8% ultimo 2021 (2020: 109,4%).

19. Overige organisatiekosten (toegerekende lasten)	2021	2020
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	80	2
Huisvestingskosten	9	33
Bestuurs- en toezichtskosten	35	42
Algemene kosten	576	372
	700	449
Heffingen:		
Verzekeringen	0	0
Contributies	0	12
Overige heffingen	16	0
	16	12
Totaal overige organisatiekosten	716	461

20. Overige organisatiekosten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	390	341
Toegerekende overige organisatiekosten	324	229
Toegerekende afschrijvingen	35	13
Vestibijdrage	395	0
	1.144	583

21. Leefbaarheid

	2021	2020
Kosten leefbaarheid	13	13
Toegerekende personeelskosten	122	69
Toegerekende overige organisatiekosten	102	43
Toegerekende afschrijvingen	18	8
	255	133

Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:

2021	Mazars
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	62
Andere controleopdrachten	0
Fiscale adviesdiensten	0
Andere niet-controlediensten	0
	62

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

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

	2021	2020
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:</i>		
Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	0	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0

Rentelasten en soortgelijke kosten:

	2021	2020
Rentelast belastingdienst	0	0
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	535	572
Rentelasten overig	6	
Totaal rentelasten en soortgelijke opbrengsten	541	572

23. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2021	2020
<i>De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Mutatie actieve belastinglatentie	-235	5
Mutatie passieve belastinglatentie	0	0
VPB voorgaande jaren	-469	-2
VPB huidig jaar	244	291
	-460	294

Fiscale positie jaarrekening 2021

Verloop overzicht resultaat 2021

	2021	2020
Commercieel resultaat voor belastingen	15.393	4.329
Fiscale correcties		0
Bij: toegerekende financieringskosten	1	1
Bij: toegerekende algemene kosten	3	2
Bij: overige waardeveranderingen	0	0
Bij: lagere afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	17	8
Bij: fiscaal hoger resultaat verkopen	38	0
Bij: 50% vestibijdrage	198	0
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	-14.025	-2.951
Af: fiscaal afschrijving op activa in exploitatie	-117	-109
Af: vrijval (dis)agio leningenportefeuille	-43	-43
	-13.928	-3.092

	2021	2020
Extra comptabele correcties		
Bij: saneringsheffing		
Bij: niet aftrekbare gemengde kosten	5	
Af: dotatie herinvesteringsreserve	-204	0
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-2
	-199	-2
Belastbaar bedrag	1.266	1.235

De effectieve belastingdruk bedraagt 1,6% in 2021 (2020: 6,9%)
 Inclusief belastinglatenties en belasting over voorgaande jaren bedraagt deze -/- 1,5% (2020: 6,7%).
 Bij de bepaling van de acute belasting is rekening gehouden met een tarief van 25%
 vanaf € 245.000,- en 15% over het bedrag tot € 245.000,-

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief
 Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 1,6% (2020: 6,9%). 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:

	2021	2020
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Af: overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-22,8%	-17,0%
Af: Overige fiscale correcties	-0,2%	-0,8%
Af: effect eerste tariefschijf	-0,2%	-0,3%
	1,9%	6,9%
Bij/Af: Nagekomen last/bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-3,1%	0,0%
Effectief belastingtarief	-1,2%	6,8%



Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB

Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2021 DAEB	31-12-2021 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	113.588	-	-	113.588
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	9.259	-	9.259
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	575	-	-	575
	114.163	9.259	-	123.422
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	229	18	-	247
	229	18	-	247
Financiële vaste activa				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	7.683	-	7.683	-
Interne lening	1.933	-	1.933	-
Latente belastingvordering(en)	338	27	-	365
	9.954	27	9.616	365
Som der vaste activa	124.346	9.304	9.616	124.034
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	8	-	-	8
Overige debiteuren	2	1	-	3
Overlopende activa	15	-	-	15
	25	1	-	26
Liquide middelen	1.705	325	-	2.030
Som der vlottende activa	1.730	326	-	2.056
TOTAAL ACTIVA	126.075	9.630	9.616	126.090

PASSIVA	31-12-2021 DAEB	31-12-2021 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Overige reserves	26.922	3.873	7.683	23.112
Herwaarderingsreserve	85.068	3.810	-	88.878
Totaal eigen vermogen	111.990	7.683	7.683	111.990
Vorzieningen	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichting(en)	-	-	-	-
Langlopende schulden				
Interne lening	540	-	-	540
Leningen overheid	12.973	-	-	12.973
Leningen kredietinstellingen	13.513	1.933	1.933	13.513
Vlottende passiva				
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	52	-	-	52
Schulden aan leveranciers	176	10	-	186
Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-	2-	-	33-
Overlopende passiva	375	7	-	382
Totaal kortlopende schulden	573	14	-	587
TOTAAL PASSIVA	126.075	9.630	9.616	126.090

Winst- en verliesrekening over 2021

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	5.159	409	-	5.568
Opbrengsten servicecontracten	100	11	-	111
Lasten servicecontracten	171	19	-	190
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	179	14	-	193
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.421	38	-	1.459
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	846	18	-	864
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.642	331	-	2.973
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	457	-	-	457
Toegerekende organisatiekosten	7	-	-	7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	284	-	-	284
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	166	-	-	166
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	137-	-	-	137-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	13.595	758	-	14.353
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.458	758	-	14.216
Opbrengsten overige activiteiten	-	-	-	-
Kosten overige activiteiten	22	-	-	22
Nettoresultaat overige activiteiten	22-	-	-	22-
Overige organisatiekosten	1.060	84	-	1.144
Leefbaarheid	255	-	-	255
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	541	-	-	541
Rente interne lening	49	49-	-	-
Saldo financiële baten en lasten	492-	49-	-	541-
Resultaat voor belastingen	14.437	956	-	15.393
Belastingen	426	34	-	460
resultaat niet-DAEB	990	-	990	-
Resultaat na belastingen	15.853	990	990	15.853

Kasstroomoverzicht 2021

(directe methode) (x € 1.000)

	2021	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten					
1.1 Huren	5.585	5.176	409	0	5.585
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	5.057	5.057	0	0	5.057
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	388	0	388	0	388
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	119	119	0	0	119
1.1.4 Parkeervoorzieningen	21	0	21	0	21
1.2 Vergoedingen	111	100	11	0	111
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	5	5	0	0	5
1.4 Renteontvangsten	0	49	0	-49	0
	5.701	5.329	421	-49	5.701
Uitgaven					
1.5 Personeelsuitgaven	502	467	35	0	502
1.5.1 Lonen en salarissen	387	360	27	0	387
1.5.2 Sociale lasten	65	60	5	0	65
1.5.3 Pensioenlasten	50	46	4	0	50
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.256	1.223	33	0	1.256
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	1.486	1.371	115	0	1.486
1.8 Rente-uitgaven	576	576	49	-49	576
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	11	11	0	0	11
1.10 Verhuurdersheffing	618	618	0	0	618
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	13	13	0	0	13
1.12 Vennootschapsbelasting	-142	-132	-10	0	-142
	4.320	4.148	221	-49	4.320
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.381	1.181	200	0	1.381
MVA ingaande kasstroom					
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	457	457	0	0	457
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>	457	457	0	0	457

MVA uitgaande kasstroom

	2021	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	91	91	0	0	91
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	137	137	0	0	137
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	7	7	0	0	7
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0	0	0	0
2.6 investeringen overige	-19	-18	-1	0	-19
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom</i>	216	217	-1	0	216
	241	240	1	0	241
Kasstroom uit (des)investeringen					
Financieringsactiviteiten					
Aflossing interne lening		193	-193	0	0
3.1 Nieuwe te borgen leningen	954	954			954
3.2 Aflossingen geborgde leningen	1.220	1.220	0	0	1.220
	266	73	193	0	266
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-266	-73	-193	0	-266
Mutatie geldmiddelen	1.356	1.348	8	0	1.356
Wijziging kortgeldmutaties	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	674	357	317		674
Liquide middelen per 31 december	2.030	1.705	325	0	2.030

WNT-verantwoording 2021

De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Delden. Het voor Stichting Wonen Delden toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 111.000 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 2021 bedragen x € 1		Dhr. D. van Zalk
Functiegegevens		Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01-31/07
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		55.861,00
<i>Beloningen betaalbaar op termijn</i>		8.610,00
Subtotaal		64.471,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		64.471,23
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		64.471,00
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 2020 bedragen x € 1		Dhr. D. van Zalk
Functiegegevens		Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		89.113,00
<i>Beloningen betaalbaar op termijn</i>		16.884,00
Subtotaal		105.997,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		106.000,00
Bezoldiging		105.997,00

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in 2021

Gegevens 2021 bedragen x € 1		Dhr. H.J.M. Rupert	
Functiegegevens		Interim Directeur-bestuurder	
Kalenderjaar		2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar		14/06-31/12	-
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		7	-
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar		537	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar		199,00	193,00
Maxima op basis van de normbedragen per maand		187.200,00	-
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		106.863,00	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)			
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?		Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode		67.125,00	-
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		67.125,00	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	
Bezoldiging		67.125,00	
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.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021 bedragen x € 1		Dhr. J.H.B. Averdijk		Dhr. H.J. Muller		Dhr. H.H.J. Kuipers		Mw. M.C.S. van Wagenveld	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01-31/12	01/01-31/12	19/05-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
Bezoldiging									
Bezoldiging		7.500,00	425,00	3.109,00	5.000,00	4.583,33			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴		16.650,00	943,00	6.903,00	11.100,00	11.100,00			
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.			
Bezoldiging		7.500,00	425,00	3.109,00	5.000,00	4.583,33			
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.	N.v.t.	N.v.t.			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.			

Gegevens 2020 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
Bezoldiging			
Bezoldiging	7.500,00	5.000,00	5.000,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	15.900,00	10.600,00	10.600,00

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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, 15 juni 2022

Het Bestuur,

w.g.

Mevrouw J.H.A. ter Stal

Overige gegevens

Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2021 en jaarrekening 2021, na kennisname van de bevindingen van Mazars Accountants N.V. op 15 juni 2022 vast te stellen.

Delden, 15 juni 2022

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.

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 2021 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring zoals hierna opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Delden

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 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 79 tot en met pagina 83. 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 waarderen 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 2021, 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 gerede 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, 15 juni 2022

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier RA