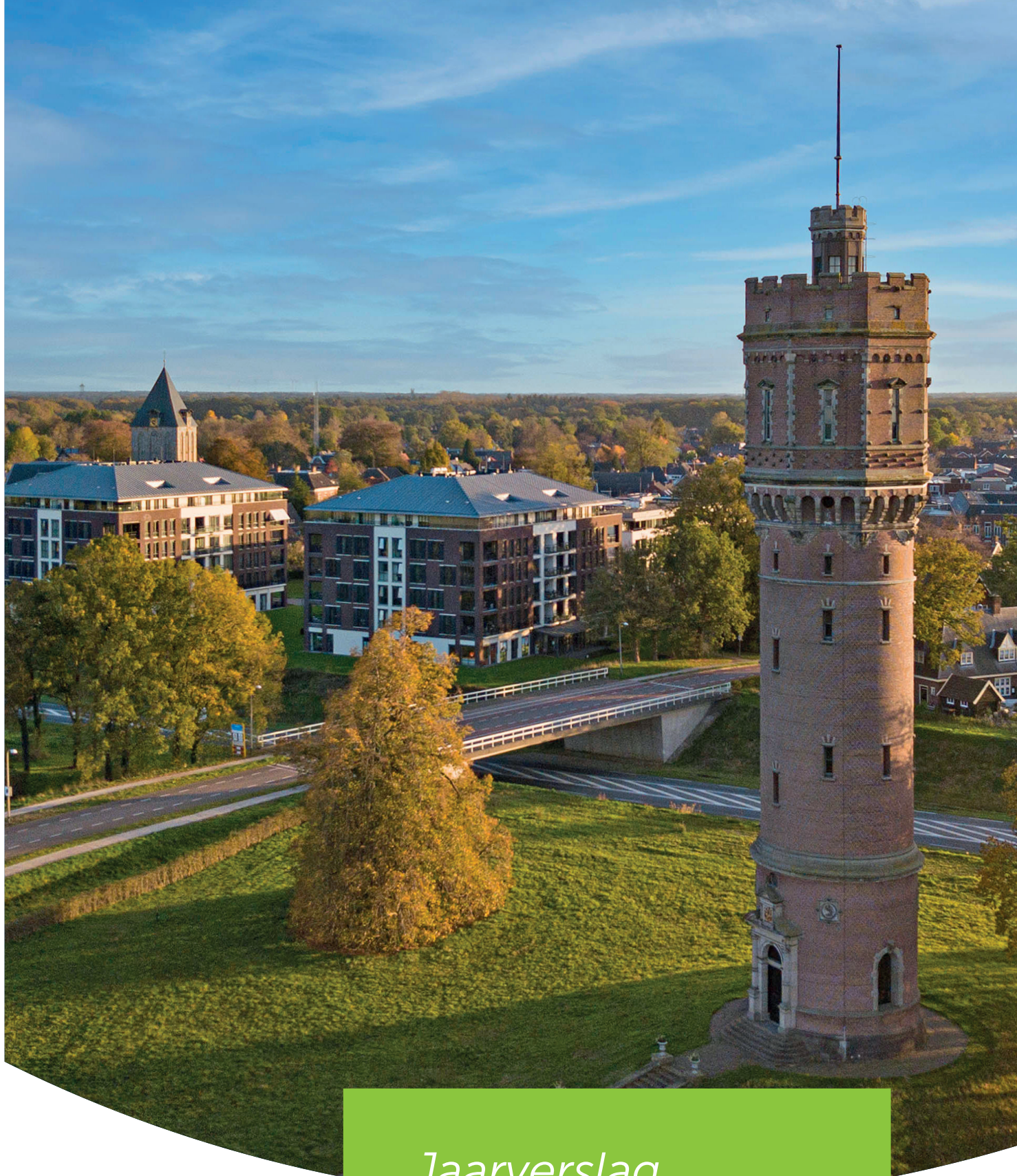




Jaarverslag **2022**



Gegevens Wonen Delden

Naam : Stichting Wonen Delden
Adres : Langestraat 61B, 7491 AB Delden
Telefoonnummer : 074-376 64 64
E-mail : info@wonendelden.nl
Website : www.wonendelden.nl
KvK-nummer : 06032843
BTW-nummer : 002637522
Toelatingsnummer : L0765

Voorwoord

In en om Delden

Even googelen en al snel kom je tot de conclusie dat crisissen elkaar zelden zo snel opvolgden als in 2022. Amper uit de coronacrisis, ontstond er een energiecrisis ten gevolge van de oorlog in Oekraïne. Tegelijk hadden en hebben we last van een wooncrisis en is er sprake van een forse inflatie, waardoor de koopkracht achteruit holt. Stuk voor stuk ontwikkelingen die van invloed zijn op het leven van ons allemaal.

En ondanks alles wat er gebeurt in, en tot heel ver om Delden, blijft het doel van Wonen Delden gelijk: We zetten ons in voor de verhuur en het onderhoud van circa 800 woningen. Goede en betaalbare woningen in een omgeving die fijn is om in te wonen. Wonen Delden is een sociale woningcorporatie en met een goed team van acht vakkundige medewerkers staan we dagelijks klaar voor de mensen die bij ons huren. Dat doen we al meer dan 100 jaar, dat deden we in 2022, en dat blijven we doen in de jaren die volgen.

Samen, voor beter wonen én leven

Onze missie 'Samen, voor beter wonen en leven' stond ook dit jaar scherp op ons netvlies. We zetten ons dagelijks in voor voldoende goede en betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen of een bescheiden middeninkomen. In 2022 hebben we ons best gedaan om daar nog nadrukkelijker invulling aan te geven. Dit deden we door onze opgaven te vertalen naar concrete projecten en werkwijzen. Wat ons hielp bij het maken van goede keuzes was het formuleren van onze kernwaarden. De kernwaarden zijn: nieuwsgierig, toegankelijk, duurzaam en samen. Duidelijke termen die écht bij Wonen Delden passen. Ze zitten in ons DNA. Zó doen we ons werk elke dag op een zo goed mogelijke manier.

We zijn **nieuwsgierig**

We willen de goede dingen doen in het belang van onze huurders. Maar om dat te kunnen doen, moeten we steeds heel precies weten wat er leeft en wat écht belangrijk voor hen is. Daarom zijn we bewust nieuwsgierig naar de ander en gaan we graag met elkaar in gesprek. Zo weten we wat er speelt en kunnen we meedenken in oplossingen. Persoonlijk contact vinden we belangrijk. Dit kan op kantoor, bij huurders thuis of in de wijk.

We zijn **toegankelijk**

We vinden het belangrijk dat iedereen zich welkom voelt bij Wonen Delden. Dit geldt voor huurders en collega's, maar ook voor stakeholders. We zijn ervan overtuigd dat dilemma's, vragen of zorgen eerder gedeeld worden wanneer de drempel laag is. Of liever: wanneer de ander helemaal géén drempel voelt. Samen weet je meer, samen zijn we sterker en samen lossen we de dingen op.

We zijn **duurzaam**

We blijven inzetten op het verduurzamen van onze woningen. Met het project Zonnig Delden bieden we huurders de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Het project loopt al een aantal jaren, maar 2022 was wederom een succesvol jaar. Van de 200 adressen die we aangeschreven, heeft ruim 80% zich aangemeld voor deelname.

... en wat we doen, doen we **samen**

Samen met onze huurders, samen met collega's en samen met onze netwerkpartners.

Alleen samen kunnen we 'de klus klaren' en kunnen we onze woningen onderhouden, verduurzamen, nieuwbouwen en zorgdragen voor leefbare wijken en buurten. We zijn dagelijks in gesprek met huurders, bewonerscommissies en huurdersbelangenvereniging, en vertalen hun wensen en behoeften naar haalbare plannen. We werken intensief samen met onze partners en stakeholders, om deze plannen te kunnen realiseren. Dit doen we door goed naar elkaar te luisteren, rekening te houden met elkaars belangen en door stap voor stap toe te werken naar mooie resultaten.

In stad en land

De verhuurdersheffing werd in 2022 gehalveerd en wordt in 2023 afgeschaft. Hiervoor in de plaats zijn afspraken gemaakt om het geld dat vrijkomt te investeren in huurmatiging, verdubbeling van woningbouw, versnellen van verduurzaming en een impuls op leefbaarheid.

De regionale opgave en de opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) hebben we vertaald naar de situatie van Wonen Delden. Met de kennis van nu kunnen we zeggen dat we de toekomstige opgaven aankunnen. Afgelopen jaren zijn er mooie stappen gezet qua verduurzaming van woningen. Daarmee hebben we een goed vertrekpunt voor de toekomst. Woningen van Wonen Delden hebben gemiddeld een label A, daarnaast is binnenkort ongeveer 50% van de geschikte woningen voorzien van zonnepanelen.

Gezamenlijke aanpak regionale en landelijke thema's

Inmiddels zijn er zestien woningcorporaties in Twente die samenwerken binnen WoON Twente. Deze samenwerking functioneert als een waardevol kennisplatform en als belangenbehartiger. Samen vormen we een speler van formaat aan de onderhandelingsstafel met brancheorganisatie Aedes, maatschappelijke partners en overheidsinstanties. Eind 2022 heeft WoON Twente een ondersteunende verklaring getekend voor de provinciale woondeal. Met respect voor ieders verantwoordelijkheden werken we zo mee aan het reduceren van het woningtekort in de gemeente, de regio en in Nederland.

Woninghuren.nl

De ontwikkeling van een regionaal woonvindsysteem is zo goed als klaar. Eind maart 2023 vindt de livegang plaats. Voor woningzoekenden een mooie stap voorwaarts. Na inschrijving kunnen zij via één website reageren op het woningaanbod van 13 corporaties in de regio.

Vooruitblik naar 2023

Krachtenbundeling

Landelijk gezien worden we als woningcorporaties erkend als partner die bijdraagt aan oplossing van maatschappelijke problemen. Opgaves over leefbare wijken, over verduurzaming, over huisvesting van mensen met een kleine beurs maar ook over woningtekorten.

De overheid werkt aan de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wordt, naar verwachting, ingevoerd in 2024. Vanuit WoON Twente denken we kritisch mee over de inhoud van deze nieuwe wetgeving. Zo vragen we meer aandacht voor positionering van corporaties en ruimte voor regionaal maatwerk. We vinden het belangrijk dat er een integrale visie komt op wonen, zorg & welzijn. Ook pleiten we samen voor slimme procedures en bouwconcepten.

Slimmer en effectiever

We brengen nog meer focus aan in de dingen die we doen. Ook hierbij komen onze nieuwe kernwaarden goed van pas. We realiseren ons heel goed dat we een relatief kleine speler zijn. We kunnen het niet alleen, en we willen het ook helemaal niet alleen doen. Juist door constructief en slim samen te werken, ontstaat synergie. Als maatschappelijke organisaties, verenigingen, bedrijven en overheden, zowel groot als klein, loop je vaak tegen dezelfde dilemma's aan. Door ze samen op te pakken heb je met minder moeite, tijd en geld, meer rendement.

Betaalbaarheid

Het betaalbaar houden van onze woningen is één de onderwerpen die altijd bovenaan blijft staan op onze agenda. En daarvoor trekken we alles uit de kast voor de mensen die een woning huren van Wonen Delden. We zorgen voor goed onderhoud van onze huurwoningen. We werken actief mee aan het verduurzamen van onze woningen en het verlagen van energiekosten voor huurders. Ook gaan we proactief in gesprek met huurders om te voorkomen dat schulden ontstaan of verergeren. We werken oplossingsgericht samen met goede hulpverleners en instanties in ons netwerk.

Duurzaamheid

Bij het verduurzamen van ons woningenbestand kijken we eerst naar het isoleren van de 'schil': de buitenkant van een woning. We onderzoeken in welke mate de buitenmuren, het dak, de kozijnen en de vloer geïsoleerd zijn. Iets dat van belang is om de energiebehoefte en daarmee de CO2 uitstoot van een woning te verminderen. Met het project Zonnig Delden, is het mogelijk zonnepanelen op het dak te laten plaatsen. Behalve een vermindering van de CO2 uitstoot, zorgen deze panelen voor lagere energiekosten voor huurders.

Wonen Delden staat er al jaren goed voor als het gaat om het verduurzamen van het woningbestand. Ook in het nieuwe jaar gaan we daarmee door.

Terug naar ons vertrouwde honk

Begin 2023 verhuist Wonen Delden terug naar ons (ver)nieuw(d)e kantoor aan de Langestraat. Een mooie, centrale plek in Delden waar huurders ons al zoveel jaren wisten te vinden. De renovatie en verbouwing is bijna klaar. Gelukkig kunnen we onze huurders daar binnenkort weer ontvangen en hen helpen met vragen.

Ook staat 2023 in het teken van de voorbereidende werkzaamheden voor de nieuwbouw van appartementen aan de Reigerstraat en de Noordwal. Natuurlijk blijven we ondertussen in gesprek met de mensen die al een woning van ons huren en met onze stakeholders.

Het nieuwe eraf

Op het moment dat je dit leest ben ik alweer meer dan een jaar bij Wonen Delden. Het nieuwe is eraf, maar dan in positieve zin! Want als ik terugkijk op dit eerste, voorbije jaar ben ik blij dat ik zoveel mensen heb leren kennen. Dat ik de organisatie ken en het netwerk daar omheen. We hebben een fantastisch team met, ieder op z'n eigen vakgebied, zeer kundige mensen. Collega's die zeer betrokken zijn bij de mensen waarvoor we het doen.

Dankbaar ben ik ook voor het vertrouwen dat de huurders stellen in Wonen Delden. Wij zijn ons bewust van onze verantwoordelijkheid om te zorgen voor veilige en comfortabele woningen. En geloof me; wij zullen er alles aan doen om aan deze verwachtingen te blijven voldoen.

Dus ja, ik zeg vol overtuiging dat ik trots ben op de stappen die we samen hebben gezet. Vanaf het eerste moment voelde ik mij welkom bij Wonen Delden. En dat gevoel gun ik iedereen; dat nieuwe collega's en vooral onze huurders zich welkom voelen bij Wonen Delden.

Ik wens u veel leesplezier.

Lianne ter Stal
Directeur-bestuurder Wonen Delden

Inhoudsopgave

Jaarverslag

Gegevens Wonen Delden	2
Voorwoord	3
1. Huurder op z'n plek	9
2. Samenhangend aanbod en leefbaarheid	15
3. Duurzame woon- en leefomgeving	16
4. Accurate dienstverlening	22
5. Samenwerking stakeholders	24
6. Organisatie	25
7. Verslag Raad van Commissarissen	27
8. Waarborgen van de financiële continuïteit	36
9. Treasury, risicomanagement en fraude risico	40

Jaarrekening

Kengetallen	45
Balans per 31 december 2022	46
Winst- en verliesrekening over 2022	49
Kasstroomoverzicht 2022	50
Grondslagen	52
Toelichting op de balans per 31 december 2022	57
Toelichting op de winst- en verliesrekening 2022	81
Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB	90
WNT-verantwoording 2022	96
Verklaring bestuur	99
Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening	100
Overige gegevens	101
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	102

1. Huurder op z'n plek

1.1. Huurbeleid

Wonen Delden heeft in 2020 het huurbeleid vastgesteld, met als doelen voldoende beschikbaar aanbod te hebben voor onze woningzoekenden; het bieden van betaalbare huren en woonlasten voor onze doelgroepen en een reële prijs/kwaliteitverhouding.

Een belangrijk onderdeel van het huurbeleid is het bepalen van de huurprijs na een mutatie. De basis voor het vaststellen van de huur is het Woning Waarderingsstelsel (WWS), waarmee de 'maximaal redelijke huur' bepaald wordt. Als streefhuur hanteren wij:

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

Tweehurenbeleid

Een tweede belangrijk onderdeel van het huurbeleid is het Tweehurenbeleid. Zoals afgesproken in het huurbeleid, worden sociale huurwoningen aangeboden aan een brede inkomensgroep. Als de streefhuurprijs van een sociale huurwoning te hoog is voor een huurder met recht op huurtoeslag, dan wordt de huurprijs afgetopt. Daarmee wordt voldaan aan de regels van het passend toewijzen. Dit tweehurenbeleid is een belangrijk onderdeel in ons streven naar het behoud van gedifferentieerde wijken.

In 2022 werden 9 woningen toegewezen met toepassing van het Tweehurenbeleid.

Tweehurenbeleid	2022	2021
Totaal aantal toewijzingen	71	55
Aftopping naar kwaliteitskortingsgrens	0	1
Aftopping naar 1-2 pers	6	9
Aftopping naar 3 of meer	3	1
Totaal aantal tweehurenbeleid	9	11
Percentage van totaal toewijzingen	13%	20%
Totale aftoppingsbedrag	€ 418,27	€ 451,79
Gemiddelde aftopping	€ 46,47	€ 41,07

Huuraanpassing 2022

Jaarlijks wordt de huur aangepast per 1 juli en landelijk worden afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de maximale huurverhoging die een woningcorporatie mag doorvoeren. In 2022 is voor het DAEB-bezit een basishuurverhoging toegepast van 2,3%.

Er zijn daarop enkele uitzonderingen gemaakt:

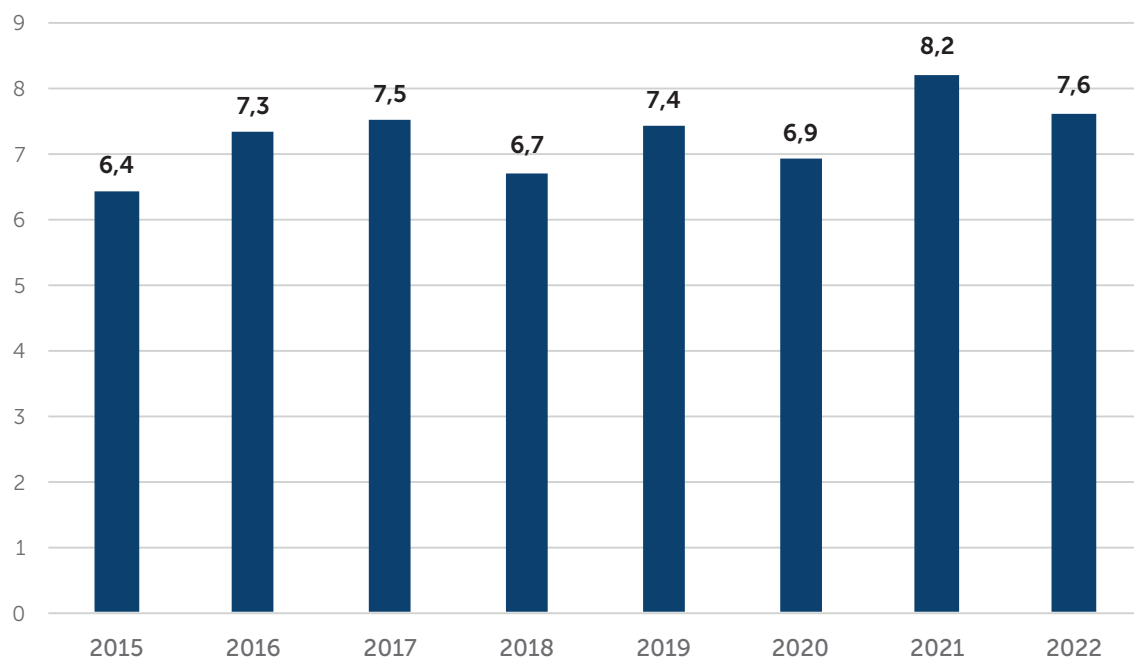
- Sloopwoningen (0%)
- Huurders die in 2021 een huurverlaging kregen (0%)
- Woningen met energielabel D (1%)
- Woningen met energielabel EFG (0%)
- Voor het niet-DAEB-bezit en parkeergelegenheden is een huurverhoging toegepast van 3,3%.

Er zijn in 2022 geen bezwaarschriften ontvangen op de huuraanpassing.

1.2. Woningmutaties (opzeggingen)

In 2022 werden 60 woningen opgezegd. De mutatiegraad komt daarmee op 7,6%.

De mutatiegraad betreft het aantal opgezegde woningen (60) gedeeld door het totaal aantal verhuurbare woningen in portefeuille (792). In de volgende tabel een overzicht van de huuropzeggingen over de afgelopen acht jaren.



1.3. Woningtoewijzingen

In 2022 zijn 71 woningen toegewezen (opnieuw verhuurd), waarvan 66 sociale huurwoningen en 5 niet-DAEB-woningen. Het verschil met het aantal opzeggingen (60) is verklaarbaar doordat een aantal woningen reeds in 2021 is opgezegd en in 2022 opnieuw zijn verhuurd.

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat woningen zoveel mogelijk worden toegewezen aan huurders met het juiste passende inkomen. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Elke woningcorporatie heeft de verplichting om ten minste 95% van de woningen jaarlijks toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de zogenaamde aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag en wordt jaarlijks vastgesteld.

In 2022 heeft Wonen Delden bijna 100% van de woningen passend toegewezen.

Verhuring aan statushouders	4
Eén- en tweepersoonshuishouden	1
Meerpersoonshuishouden	3
Inkomen onder de toeslaggrens	41
Eénpersoonshuishouden	17
Tweepersoonshuishouden	5
Meerpersoonshuishouden	6
Eénpersoonshuishouden ouderen	8
Tweepersoonshuishouden ouderen	5
Inkomen boven de toeslaggrens (niet getoetst)	20
Eénpersoonshuishouden	12
Tweepersoonshuishouden	1
Meerpersoonshuishouden	3
Eénpersoonshuishouden ouderen	2
Tweepersoonshuishouden ouderen	2
Overig (niet getoetst)	6
Verhuring aan rechtspersoon	1
Vrije sector	5

Staatssteunregeling

Woningcorporaties zijn bij het toewijzen van een woning gebonden aan wettelijke regels. Een basisregel is dat woningcorporaties alleen woningen mag toewijzen aan huurders tot de maximale inkomensgrens. In 2022 mogen zij echter 15% vrij toewijzen. Voorwaarde is dat de woningcorporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastlegt in de prestatieafspraken.

In 2022 is 2% van de vrije toewijzingsruimte gebruikt.

Directe bemiddeling

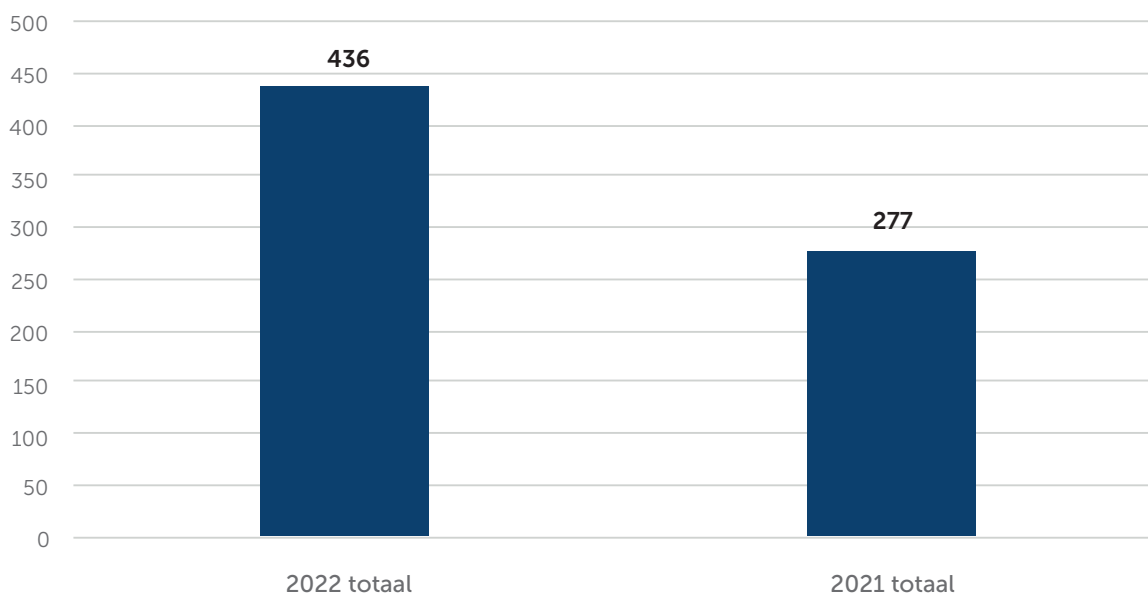
Directe bemiddeling betekent dat een deel van de woningen niet op basis van het reguliere toewijzingssysteem wordt toegewezen. In de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie is voor 2022 afgesproken om maximaal 15% van de woningen via directe bemiddeling toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. In 2022 heeft Wonen Delden 11 woningen op deze manier toegewezen:

- 1 x medische urgentie
- 3 x sociale urgentie
- 4 x statushouders
- 1 x Gemeente Hof van Twente t.b.v. Oekraïense vluchtelingen
- 2 x uitstroom Beschermd Wonen

Dit ligt iets hoger dan de afspraak en daarover is met partijen gecommuniceerd.

1.4. Woningzoekenden

In 2022 reageerden 436 unieke woningzoekenden op een woning. In 2021 reageerden 277 unieke woningzoekenden. Dit sluit aan op het landelijke beeld dat meer mensen op zoek zijn naar een woning.



Zoekduur

De gemiddelde inschrijfduur van onze nieuwe huurders in 2022 is 6,7 jaar. De gemiddelde reële zoekduur (de tijd vanaf het moment dat minimaal één keer per jaar wordt gereageerd op het aanbod) is 9 maanden. In 2021 lag de reële zoekduur op ruim 6 maanden. Ook deze trend sluit aan bij de landelijke cijfers.

1.5. Leegstand

In 2022 was de leegstand van de woningen na mutatie minimaal. De gemiddelde leegstand in 2022 bedroeg 6 dagen per woning en deze is nodig voor het opknappen van de woning. De huurderving is 0,34% van de jaarhuur. Van de 71 nieuwe verhuringen zijn er 45 aansluitend verhuurd.

1.6. Huurbetaling

Huurachterstanden

De totale huurachterstand bedroeg per 31 december 2022 € 23.729,26 wat overeenkomt met 0,42% van de ontvangen jaarhuur. De achterstand ligt daarmee iets hoger dan in 2021 (€ 23.411).

Deurwaarderdossiers

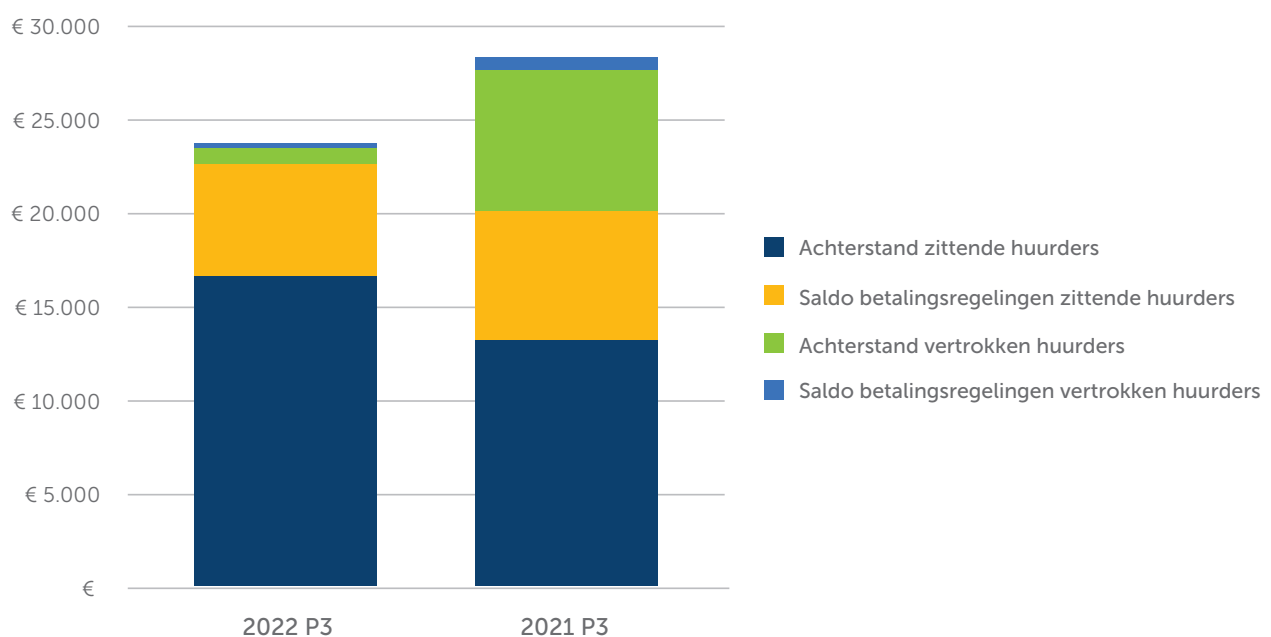
Een groot deel van de totale achterstanden is uit handen gegeven aan de deurwaarder. Ultimo 2022 zijn 4 dossiers in behandeling bij de deurwaarder, voor een totaalbedrag van € 15.431.

Betalingsregelingen

Voor een deel van de achterstanden lopen er ultimo 2022 nog 17 betalingsregelingen met huurders. Dat zijn afspraken tussen de huurder en Wonen Delden over het betalen van de huurachterstand.

Energiecrisis en betalingsproblemen

De verwachte betalingsproblemen vanwege de energiecrisis zien wij nog niet terug in de dagelijkse werkzaamheden en de harde achterstanden in cijfers. We monitoren dit maandelijks in samenwerking met de stakeholders.



Ontruimingen

Net als in de voorgaande jaren heeft in 2022 geen ontruiming plaatsgevonden.

Vroegsignalering

We blijven actief inzetten op het voorkomen van achterstanden en ontruimingen door vroegtijdig persoonlijk contact met onze huurders te zoeken en een goede samenwerking met onze partners in het project 'Vroegsignalering'.

Dit project is gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van problemen voor de huurder en het beperken van de maatschappelijke schade door bijvoorbeeld ontruimingen.

Hierbij zijn verschillende maatschappelijke organisaties betrokken, zoals Salut, gemeente en Stadsbank.

2. Samenhangend aanbod en 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 andere professionals in het werkgebied.

Uitgaven aan leefbaarheid

Leefbaarheid	2022
Uitgaven aan leefbaarheid	€ 85.000
Toegerekende organisatie en personeelskosten	€ 66.000
Totaal	€ 151.000

FijneBuurtBudget

Ter bevordering van de participatie van onze huurders, kunnen zij voor leefbaarheidsinitiatieven een aanvraag doen uit het FijneBuurtBudget. Afgelopen jaar zijn hiervoor 6 aanvragen ingediend.

Beste Buur Bokaal

Jaarlijks organiseren wij onder leiding van Salut en met een groep vrijwilligers (oud-winnaars en huurdersorganisaties), in Hof van Twente de 'Beste Buur Bokaal'. Dit is een gemeentebrede verkiezing voor de Beste Buur, die dan op burendag in het zonnetje wordt gezet. In 2022 viel de prijs in Markelo. Huurders van ons die worden genomineerd, worden in die periode ook door ons in het zonnetje gezet met een bosje bloemen.

Leefbaarheidsdossiers / overlast

In 2022 zijn 34 leefbaarheidsdossier geregistreerd. Naast enkele dossiers over tuinonderhoud, betreft het met name dossiers over individuele overlast en zorgen om het welzijn van huurders. Eind 2022 waren nog 23 dossiers in uitvoering. Grotendeels betreft dit ook langer lopende dossiers, die dienen ter monitoring van de situatie.

Buurtbemiddeling

Binnen Hof van Twente is buurtbemiddeling goed georganiseerd. Ook in 2022 is bij overlastsituaties een aantal keren buurtbemiddeling ingezet, met goed resultaat.

3. Duurzame woon- en leefomgeving

3.1 Vastgoedportefeuille

Woningvoorraad

De samenstelling van het woningbestand is in onderstaand schema weergegeven. Hierin staan ook de wijzigingen in het woningbestand, geordend naar bouwjaar en woningtype. In 2022 is de woningvoorraad gedaald van 793 naar 792 door de verkoop van Morsweg 52.

Aantal woningen:	Totaal ultimo 2021	Andere bestemming 2022	Verkoop 2022	Totaal ultimo 2022
Voor 1945	15			15
1945-1968	237			237
1969-1975	174		-1	173
1976-1991	161			161
1991-heden	206			206
Totaal	793	0	-1	792

Verdeling in woningtypes:	Totaal ultimo 2021	Andere bestemming 2022	Verkoop 2022	Totaal ultimo 2022
Eengezinswoning	526		-1	525
Appartementen zonder lift	65			65
Appartement met lift	202			202
Totaal	793	0	-1	792

Voorraad overige verhuureenheden

De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2022 (84 OGE) is in onderstaande tabel weergegeven. In 2021 zijn al 2 parkeerplaatsen in de parkeergarage van Stadshagen komen te vervallen. Hiermee is ruimte gecreëerd voor het realiseren van 30 scootmobielplekken in 2022. Daarnaast zijn 5 scootmobielplekken gecreëerd in één van de fietsenbergingen van de Jan Lucaskamp.

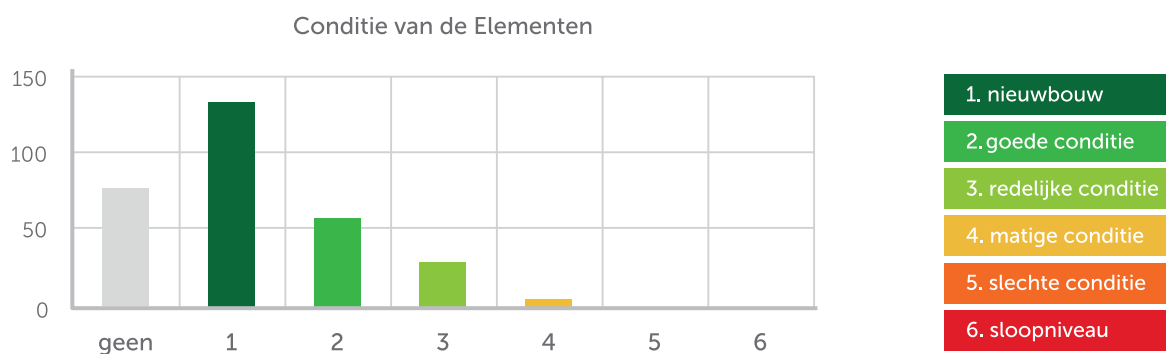
Maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2021	Mutatie 2022	Vervallen 2022	Totaal ultimo 2022
Stadshagen 200 Bibliotheek	1			1
Stadshagen 201 Ontmoetingsruimte	1			1
Stadshagen 318 Zorgpost	1			1
Stadshagen 328 (leegstand)	1			1
Langestraat 70 Dagbehandelingsruimte	1			1
Pellehof te Hengevelde: Zorgpost	1			1
Autoboxen	31			31
Stadshagen Parkeerplaatsen parkeerkelder	8			8
Scootmobielplekken	0	35		35
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	49	35	0	84

3.2. Onderhoud

NEN inspectie en energie labels

In 2021 is het vastgoedbezit geïnspecteerd volgens de NEN 2767 norm. De 'conditie' (technische kwaliteit) van alle woningen is hierbij gemeten. Deze conditiemeting is de onderlegger voor de meerjaren onderhoudsbegroting 2023-2027 (MJOB).

De resultaten zijn goed te noemen in relatie tot de resultaten van alle woningcorporaties in Nederland. De geconstateerde gebreken (ca. 260) liggen allemaal binnen de categorie 0 tot en met 4 (geen tot relatief laag risico).



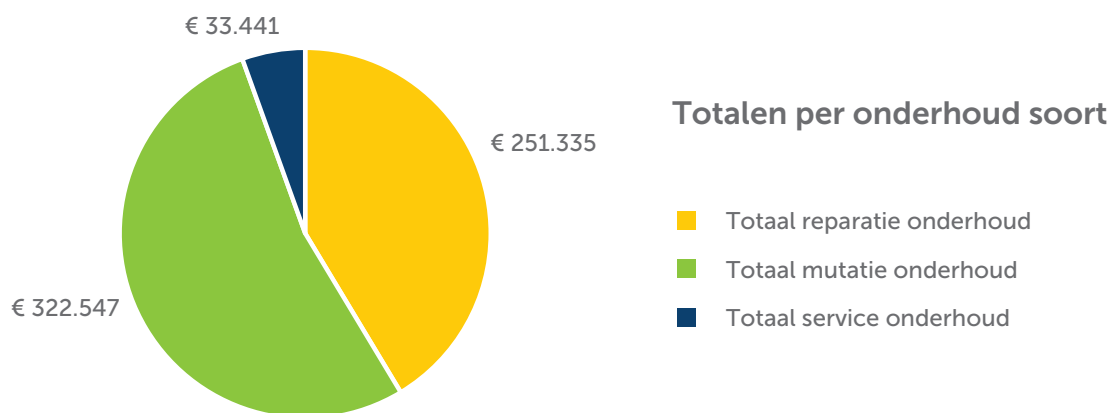
Vanaf 2023 zal elk jaar 1/3 deel van het bezit opnieuw worden geïnspecteerd volgens de NEN 2767. Dat betekent dat Wonen Delden met deze methodiek een continue beeld heeft van de kwaliteit van haar woningen.

In 2022 heeft Wonen Delden over haar gehele vastgoedportefeuille gemiddeld een energielabel A. Landelijk is dit energie label B. Een overzicht van de energie labels is in onderstaand overzicht weergegeven.

Energielabels	Aantal woningen per 31-12-2022
A+	35
A	450
B	130
C	138
D	26
E	11
F	1
G	1

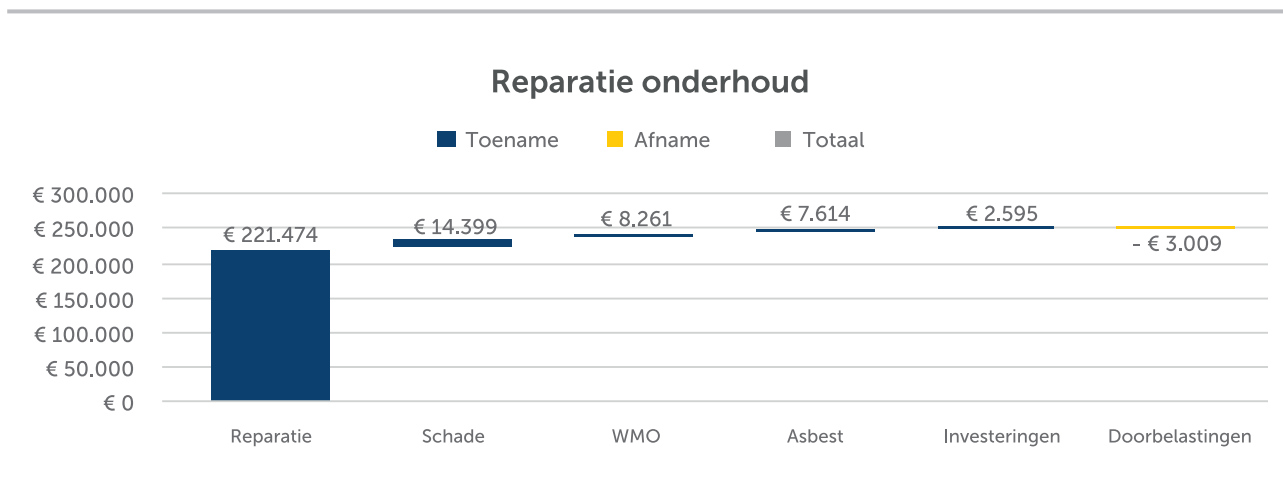
Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud dat ten laste komt van de exploitatie is onder te verdelen in werkzaamheden ten behoeve van reparatie onderhoud, mutatie onderhoud en service onderhoud. In 2022 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud in totaal € 607.323. Deze kosten zijn als volgt verdeeld:



Reparatie onderhoud

Onder het reparatie onderhoud vallen ook de kosten voortkomend vanuit schadegevallen (inclusief uitkeringen) en WMO aanvragen (Wet maatschappelijke ondersteuning). Daarnaast heeft er in 2022 vanuit reparatie onderhoud asbestsanering plaatsgevonden en zijn er investeringen gedaan ten behoeve van elektrisch koken en het naïsoleren naar aanleiding van een klacht van één van de huurders.



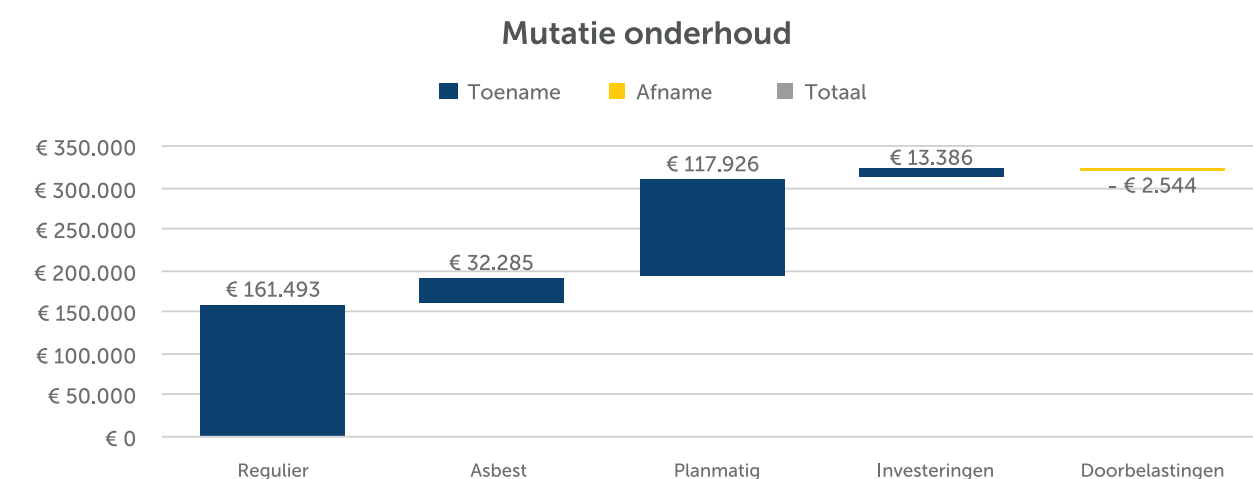
Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken ontstaan altijd na een verzoek van de huurder. De laatste jaren vertonen de kosten van reparatieonderhoud en serviceonderhoud een wisselend beeld. Daarbij laten we de uitgaven van asbestsanering, WMO en schades buiten beschouwing. In 2022 zagen we vooral een stijging in het aantal reparatieverzoeken. De oorzaak is niet helemaal duidelijk, we gaan er vooralsnog vanuit dat dit een eenmalige piek is.

Reparatieverzoeken	2022	2021	2020	2019
Uitgaven reparatieverzoeken	€ 284.776	€ 197.194	€ 188.678	€ 182.738
Aantal reparatieverzoeken	1490	1064	920	1083
Gemiddelde uitgaven per reparatieverzoek	€ 191	€ 185	€ 205	€ 169

Mutatieonderhoud

In 2022 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud € 322.547. Mutatie onderhoud is een mix van diverse werkzaamheden. Het varieert van eenvoudige werkzaamheden om de woning weer verhuurbaar te maken tot het vervangen van badkamers/keukens/toiletten (planmatig), het isoleren van vloeren en/of het vervangen van zachtboard plafonds. Ook wordt bij mutatie het koken op gas vervangen door elektrisch (investeringen).



NB: de cijfers wijken iets af van de jaarrekening door een iets andere definitie als gevolg van overlopende posten en activering op jaarrekening niveau.

Contractonderhoud

In 2022 bedroegen de kosten voor contractonderhoud € 131.781. De voornaamste kostenpost betrof het onderhoud aan de verwarming- en ventilatievoorzieningen in de woningen. Dit onderhoud is uitbesteed aan Energiewacht en bedroeg in totaal € 99.663.

Planmatig onderhoud

In 2022 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen en plaatsen rookmelders op diverse adressen
- Herstellen diverse achterpaden
- Herstellen metselwerk en voegwerk van 1 complex
- Buiten schilderwerk bij 4 complexen
- Binnen schilderwerk bij 1 complex
- Vervangen intercominstallatie bij 1 complex
- Vervangen van badkamers, keukens en toiletten op diverse adressen
- Vervangen cv-ketels op diverse adressen

Bovengenoemde werkzaamheden zijn uitgevoerd voor een bedrag van € 537.259.

3.3. Investerings

Zonnig Delden

In 2021 zijn bewoners van appartementencomplexen 't Ickert en de Klokkenkamp aangeschreven om deel te nemen aan het project. De werkzaamheden zijn begin 2022 afgerond. Negen bewoners hebben meegedaan.

In 2022 zijn bewoners van 200 eengezinswoningen aangeschreven om hun woning te voorzien van zonnepanelen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de verduurzaming van het gehele bezit van Wonen Delden en worden huurders geholpen om te bezuinigen op de energielasten. De voorbereidingen zijn opgestart in 2022 en de uitvoering vindt in 2023 plaats. De respons is groot: ruim 160 huurders hebben al aangegeven deel te willen nemen (80%). Tenten Solar neemt de uitvoering voor haar rekening. De uitvoering is niet alleen het plaatsen van de zonnepanelen maar ook de gehele communicatie met de huurders. Na een zorgvuldige aanbesteding is gekozen voor deze partij.

Versnelde verduurzaming

In 2022 is een plan gemaakt voor de versnelde verduurzaming, zoals overeengekomen in de Nationale Prestatie Afspraken. Hierbij zal voorrang worden gegeven aan woningen met enkel glas en woningen met een energielabel E/F/G. Wonen Delden kiest er voor om ook woningen met een D label te verduurzamen. Uiterlijk 2028 is deze investering gerealiseerd.

Dakisolatie 10 woningen Peperkampweg

In 2022 is een partij geselecteerd die begin 2023 10 woningen aan de Peperkampweg gaat voorzien van verbeterde dakisolatie. Dit is de eerste stap van de versnelde verduurzaming.

Scootmobielstallingen

Ter bevordering van het 'langer thuis blijven wonen', zijn in 2022 bij twee complexen voorzieningen getroffen voor het stallen van scootmobielen. Daarnaast zijn bij de gemeenschappelijke berging van de complexen de Klokkenkamp en 't Ickert automatische deuropeners geplaatst. En voor de complexen aan de Peperkampweg is een aanbesteding voorbereid voor het realiseren van een extra gemeenschappelijke berging op het terrein. Deze zal begin 2023 worden gerealiseerd.

3.4. Vastgoedontwikkeling

Locatie Noordwal

Voor het project Noordwal (15 appartementen voor starters) is in 2022 een aannemer geselecteerd, waarmee het ontwerp in bouwteam verder wordt uitgewerkt. Er heeft afstemming met de gemeente plaats gevonden over het indienen van de vergunningsaanvraag en de bestemmingsplan procedure. Hiervoor is het verzoek ingediend om gebruik te maken van de coördinatieregeling. Dat zou de procedure kunnen versnellen. De buurt is o.a. met nieuwsbrieven geïnformeerd over de voortgang van het project.

Locatie Toonladder en sporthal de Reiger

Met 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. Dit is het gebied bij de sporthal en café De Boemel.

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 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en de zienswijzen in behandeling. De buurt is o.a. met nieuwsbrieven en informatieavonden geïnformeerd over de voortgang van het project.

4. Accurate dienstverlening

4.1. Benchmark

De Aedes benchmark is bedoeld om de prestaties van de woningcorporaties met elkaar te vergelijken op zeven gebieden. De scores zijn bedoeld om woningcorporaties bewust te maken van deze score en van elkaar te leren. De uitkomsten van de Aedes-benchmark zijn weergegeven in de volgende tabel, waarbij ter vergelijking de uitkomsten van de afgelopen twee jaren zijn opgenomen (A=boven het gemiddelde, B=gemiddeld, C=beneden het gemiddelde). De laatste benchmark die in november 2022 is uitgebracht gaat over het jaar 2021.

	2021	2020	2019
Huurdersoordeel	B	B	C
Bedrijfslasten	C	C	C
Duurzaamheid	A	A	A
Onderhoud en verbetering	B	B	B
Beschikbaarheid	B	B	A
Betaalbaarheid	A	B	A
Huisvesten doelgroep	B	C	A

Duurzaamheid

Het valt op dat de score van Wonen Delden op het thema duurzaamheid boven het gemiddelde van de sector ligt. Dit betekent dat het label van de gemiddelde woning bij Wonen Delden (label A, zie ook hoofdstuk 3) beter is dan bij andere woningcorporaties. Dit neemt niet weg dat ook Wonen Delden de komende jaren nog een enorme opgave heeft liggen om alle woningen energiezuinig te maken.

Betaalbaarheid

Een A-score op dit thema betekent dat de huur bij Wonen Delden gemiddeld lager ligt dan landelijk. Dat is een gevolg van het huurbeleid van Wonen Delden dat in hoofdstuk 1 al is toegelicht.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten van een relatief kleine woningcorporatie, zoals Wonen Delden, zijn altijd iets hoger. Woningcorporaties hebben een aantal vaste bedrijfslasten en bij een relatief kleine woningcorporatie zijn deze dan per eenheid relatief hoog.

4.2. Klachten

In 2022 zijn drie klachten ingediend bij Wonen Delden over de dienstverlening naar de huurder. Twee zijn naar tevredenheid opgelost. Met één huurder zijn we eind 2022 nog in gesprek om gezamenlijk te zoeken naar een passende oplossing.

Klachtencommissie

Soms hebben huurders klachten waar ze met de medewerker of bestuurder niet uitkomen. In dat geval kunnen zij hun klacht melden bij de Huurcommissie of bij de Regionale Klachtencommissie Twente. In 2022 zijn geen klachten ingediend over Wonen Delden bij de Huurcommissie of de Regionale Klachtencommissie Twente.

4.3. Overleg met huurders

Huurdersbelang Delden

Huurdersbelang Delden behartigt de belangen van alle huurders van Wonen Delden in Delden en Hengevelde. Het bestuur van Huurdersbelang Delden heeft in 2022 versterking gekregen van twee nieuwe leden en bestaat eind 2022 uit vijf leden. Daarmee is het bestuur qua omvang weer op sterkte.

In 2022 vond één keer per 6 weken overleg plaats tussen Huurdersbelang Delden en Wonen Delden. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- Selectieprocedure nieuwe bestuurder
- Bod en prestatieafspraken Hof van Twente
- Landelijke prestatieafspraken
- Nieuw regionaal woonvindsysteem WoningHuren.nl
- Leefbaarheidsprojecten
- Energiecoaches
- Energiearmoede
- (Versnelde) Verduurzaming
- Huurdersparticipatie/bewonerscommissies
- Jaarlijkse huuraanpassing
- Beste Buur Bokaal
- Nieuwbouwontwikkelingen Noordwal en De Reiger
- Toegankelijkheid openbare ruimte in en om complexen voor minder validen
- Aanleg scootmobielplekken
- Benchmark

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

5. Samenwerking stakeholders

5.1. Bestuurlijk 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

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 de leidraad voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de gemeente Hof van Twente en worden drie keer per jaar gemonitord met alle betrokken partijen.

5.2. 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 een goede dienstverlening aan onze huurders werken we verder samen met maatschappelijke partijen zoals de gemeente Hof van Twente, zorg- en welzijnsorganisaties zoals Carintreggeland, Salut, politie, Mediant, JP van den Bent Stichting. Dat geldt ook voor leveranciers, zoals aannemers en andere partijen waarmee we intensief 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 tevens in WoON Twente, een netwerk van 16 woningcorporaties in Twente. WoON Twente treedt op als belangenbehartiger en kennisplatform voor corporaties en partners in Twente.

Wonen Delden is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Aedes behartigt de belangen van de leden. Ook is Wonen Delden lid van het MKW Platform. Het MKW Platform vertegenwoordigt de kleine en middelgrote woningbouwcorporaties binnen Aedes.

5.3. 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 Eschstoren, VvE Noorderhagen, VvE Jan Lucaskamp en VvE Parkeerkelder ondergebracht. Daarnaast is Wonen Delden betrokken bij VvE Theldenhof.

6. Organisatie

6.1. 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.

6.2. Bestuur

Vanaf 1 maart 2022 is Lianne ter Stal bestuurder van Wonen Delden. De eerste twee maanden was Harry Rupert interim bestuurder. Het hele jaar 2022 oefende de Raad van Commissarissen intern toezicht uit op het bestuur. Het verslag van de Raad van Commissarissen is als hoofdstuk 7 van dit jaarverslag opgenomen.

Nevenfuncties Lianne ter Stal

Lianne ter Stal vervult geen nevenfuncties waarvoor toestemming van RvC nodig is.

Permanente Educatie

Directeur-bestuurder Lianne ter Stal heeft in 2022 in totaal 59 PE-punten behaald. De door directeur-bestuurder in 2022 gevolgde educatie had met name betrekking op het thema leiderschap. De norm is 36 punten op jaarbasis. Daarmee wordt voldaan aan de minimale vereisten uit de Aedes-code.

6.3. Organisatie

Organisatiestructuur en formatie

Op 31 december 2022 zijn acht medewerkers in dienst. Daarnaast werkt Wonen Delden met een pool van experts op gebied van personeelszaken, communicatie, juridische vraagstukken, control, projectontwikkeling en ICT.

Opleiding

In 2022 zijn door medewerkers van Wonen Delden kortdurende cursussen gevolgd, gericht op de ontwikkeling van competenties en vaardigheden. Medewerkers hebben bijvoorbeeld deelgenomen aan de training wijkbeheer, training 'financiën woningcorporaties' voor niet financiële medewerkers en IT opleiding.

Teambuilding

In 2022 heeft een drietal teambuildingbijeenkomsten onder begeleiding van XL10 plaatsgevonden. Vertrekpunt voor deze bijeenkomsten was het Koersplan 2025, dat door wisselingen in de samenstelling van het team nog niet voldoende (uit)gedragen werd. Tijdens de bijeenkomsten hebben medewerkers zich in gezamenlijkheid het Koersplan eigen gemaakt, resulterend in de formulering van de kernwaarden van Wonen Delden.

6.4. Organisatieontwikkeling

Afgelopen jaar is ingezet op de verdere professionalisering van Wonen Delden, zo is het functiehuis opgesteld en geïmplementeerd. Hierdoor heeft een verschuiving van rollen en verantwoordelijkheden plaatsgevonden. De ontstane wijzigingen zijn inmiddels doorgevoerd, resulterend in de juiste persoon op de juiste plaats. We gaan uit van eenieders kwaliteit en bieden ruimte om deze in te zetten en te ontplooiën.

Daarnaast is het mooi om te zien dat Wonen Delden voldoende reacties op vacatures ontvangt. Sollicitanten zien Wonen Delden als een aantrekkelijke werkgever die dicht bij haar huurder staat. Nieuwe collega's en de pool van externe professionals waarderen onze toegankelijkheid en het samen voor de opgave staan. Collega's en professionals, die we hebben ingehuurd, hebben er samen voor gezorgd dat we onze doelen hebben bereikt en hebben in veel gevallen net dat stapje extra gezet.

6.5. Voortgangsrapportage

Wonen Delden stelt iedere vier maanden de tertiaalrapportage op. Dit is een belangrijk instrument voor de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en de organisatie om te monitoren en te sturen op het realiseren van de organisatiedoelstellingen. Deze rapportage bestaat in hoofdlijnen uit de rapportage over de doelen (budgetten) en realisatie op gebied van verhuur, onderhoud en investeringen, prestatieafspraken, kasstromen en control. Wonen Delden heeft afgelopen de slag gemaakt van verantwoord en naar sturen.

6.6. Beleid

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.

In 2022 is één van de belangrijkste toekomstige wijziging in beleid gestart, namelijk de herijking van de portefeuillestrategie. De wereld verandert snel en dat betekent dat we juist dit beleidsthema willen actualiseren. In 2020 dachten we nog dat de woningvoorraad stabiel zou blijven en dat is maar zeer de vraag. Ook het thema langer thuis wonen zal naar verwachting veel meer plek krijgen in de vastgoedportefeuillestrategie.

6.7. Extern Toezicht

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) brengt normaliter jaarlijks twee rapporten uit over het toezicht en de rechtmatigheid.

De laatste toezichtbrief is van juni 2021 en de conclusie van Aw is dat de risico inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is.

In november 2022 heeft Aw over het verslagjaar 2021 aangegeven dat Wonen Delden voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen (rechtmatig). 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 over 2022 en 2023. Op grond hiervan kan Wonen Delden gebruikmaken van de faciliteiten van het WSW. Naast de borgbaarheidsverklaring beoordeelt WSW ook jaarlijks het risicoprofiel. Het risicoprofiel van Wonen Delden is laag.

7. Verslag Raad van Commissarissen

7.1. 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 en de directeur-bestuurder.

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 2022. 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 de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).
- Governancecode Woningcorporaties 2020 Aedes / VTW.
- Beleidsregels vanuit Autoriteit Woningcorporaties (AW) en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt met gemeente Hof van Twente en Huurdersbelang Delden (HBD).
- Wet normering topinkomens (WNT), regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en de VTW beroepsregel bezoldiging.
- Wet op het overleg huurders – verhuurder.
- CAO Woondiensten.
- Algemene wetgeving ten aanzien van o.a. ruimtelijke ordening, huurrecht, bouwrecht en arbeidsrecht.

Het interne toezichtkader wordt gevormd door het samenstellen 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 2022 zijn toezicht uitgeoefend binnen de grenzen van genoemde toezichtkaders.

7.2. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over 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 16 Twentse Woningcorporaties WoON Twente.
- Informatie vergaart uit de andere maatschappelijke, dan wel (hoofd) activiteiten van de commissarissen, het volgen van opleidingen en door het lezen van relevante vakliteratuur.

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 kaderstellend voor besturing van de organisatie en voor de RvC richtinggevend voor het toezicht houden 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 2022
- Het Reglement financieel beleid en beheer
- Het Investeringsstatuut
- Het Treasurystatuut en het treasuryjaarplan 2022
- De Integriteitscode
- De klokkenluidersregeling
- Het procuratiereglement

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2022 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.

7.3. Bijeenkomsten RvC

In 2022 kwam de RvC zeven keer bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2022 bij alle vergaderingen voltallig aanwezig geweest. De RvC heeft op 6 december 2022 een zelfevaluatie gehouden. Er zijn geen extra vergaderingen van de RvC geweest.

Wel heeft de RvC extra overleg gevoerd rond de interne opvolging van de voorzitter, de werving en selectie van de 2^e huurdercommissaris en het selecteren en aanstellen van de externe accountant.

Naast de reguliere vergaderingen vanuit de RvC zijn werkgroepen actief:

- De remuneratiewerkgroep kwam bijeen in verband met de beoordeling van het functioneren van de bestuurder.
- De auditwerkgroep kwam bijeen voor het bespreken van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2021 met de externe accountant, de controleaanpak voor de jaarrekening 2021 en het jaarplan en de begroting 2022 – 2029.
- In afstemming en samenwerking met Huurdersbelang Delden (HBD) vonden bijeenkomsten plaats die gericht waren op de werving & selectie van de huurderscommissaris.
- Gedurende het jaar hebben leden van de RvC regelmatig informeel gesproken met de directeur-bestuurder, met medewerkers van Wonen Delden en met het bestuur van HBD.

7.4. Besluiten

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

Nummer	Omschrijving	vergaderdatum
22-1	De RvC besluit unaniem om Lianne ter Stal per 1 maart 2022 te benoemen als directeur-bestuurder van Wonen Delden.	10-01-2022
22-2	De RvC stelt de salariering van de directeur-bestuurder vast binnen de WNT-norm. Dit wordt in het arbeidscontract opgenomen, inclusief de bijtelling van de lease auto, exclusief 8% vakantiegeld.	10-01-2022
22-3	De RvC besluit om Lianne ter Stal een lease auto ter beschikking te stellen. Hiervoor wordt een aparte overeenkomst opgesteld.	10-01-2022
22-4	De RvC keurt het intern controleplan 2022 en de evaluatie van het intern controleplan 2021 goed.	15-03-2022
22-5	De RvC besluit, na enig overleg en gezien het gemiddelde in de regio van 66%, dat de jaarlijkse RvC-vergoeding jaarlijks wordt vastgesteld op 60% van de maximum norm van de WNT. Deze vergoeding wordt geacht inclusief reiskosten en onkostenvergoeding te zijn.	16-05-2022
22-6	De RvC stelt de jaarrekening vast.	16-05-2022
22-7	De RvC keurt het jaarverslag goed met inachtneming van de doorvoering van de besproken wijzigingen. Het jaarverslag wordt vastgesteld.	16-05-2022
22-8	Op basis van het accountantsverslag, de jaarrekening en het gesprek van de audit werkgroep met de accountant verleent de RvC decharge aan het bestuur (de heren D. van Zalk en H. Rupert) met betrekking tot de jaarrekening over het boekjaar 2021.	16-05-2022
22-9	De RvC keurt het BOD t.b.v. de prestatieafspraken 2022 goed.	16-05-2022
22-10	De RvC gaat akkoord met de nevenfunctie van EA om zitting te nemen in het bestuur van het Mr. W.J. Engels van Beverfordefonds. Er zijn geen tegenstrijdige belangen.	30-08-2022

22-11	De RvC gaat akkoord dat vanaf volgende vergadering de documenten via een beveiligd MS Teams kanaal van ambtelijk secretaris Christel de Maar worden gedeeld.	30-08-2022
22-12	Per mail heeft de RvC akkoord gegeven om Verstegen Accountants en Belastingadviseurs de opdracht te gunnen per 10 oktober 2022. De RvC besluit om Verstegen voor een periode van drie jaar als accountant te benoemen (tot 30 september 2025).	29-11-2022
22-13	De RvC benoemt de heer H. Kuipers per 1 januari 2023 tot voorzitter van de RvC van Wonen Delden.	29-11-2022
22-14	De RvC benoemt mevrouw R. Kroeze, onder voorbehoud van goedkeuring van de Aw, tot lid van de RvC per 1 januari 2023.	29-11-2022
22-15	De RvC gaat akkoord met het totaalbedrag van € 581.000,00 exclusief BTW en € 703.010,00 incl. BTW voor het project 'Zonnig Delden'.	29-11-2022
22-16	De RvC gaat akkoord met het extra, niet begroot budget voor de verbouwing en inrichting van het kantoor aan de Langestraat 61 B in Delden. 1. Extra financiële middelen a € 66.000,- voor de verbouwing van het kantoor. 2. Extra financiële middelen a € 50.000,- voor de inrichting van het kantoor.	29-11-2022
22-17	De RvC keurt de begroting 2023 – 2027 goed.	29-11-2022
22-18	De RvC keurt het treasury jaarplan goed.	29-11-2022
22-19	De RvC keurt met de genoemde tekstuele wijziging het investeringsstatuut goed.	29-11-2022
22-20	De RvC gaat akkoord met het beloningsbeleid voor de bestuurder.	29-11-2022

7.5. 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 2022 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

7.6. 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 Governancecode 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 Governancecode Woningcorporaties 2020 opgevolgd.

7.7. 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 2022 zijn er geen meldingen gedaan.

7.8. Evaluatie accountant

Op grond van artikel 5.11 van de Governancecode Woningcorporaties dient het bestuur en de RvC/ auditwerkgroep ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling te maken van het functioneren van de externe accountant. Wonen Delden heeft dat in 2021 gedaan en heeft vervolgens besloten het contract met (de toenmalige externe accountant) Mazars voort te zetten. Medio 2022 heeft Mazars echter vanwege capaciteitsproblemen moeten besluiten om de acceptatie van de controleopdracht van de jaarrekening en het jaarverslag met ingang van het boekjaar 2022 niet te continueren. Op grond daarvan heeft Wonen Delden een selectieprocedure opgezet voor de werving en selectie van een nieuwe externe accountant. Na een uitvoerige (voor)selectie heeft Wonen Delden twee accountskantoren uitgenodigd zich te komen presenteren. Beiden hebben daarvan gebruik gemaakt. Op grond van de uitgebrachte offerte en de dienovereenkomstige, professionele presentatie, heeft de RvC / auditwerkgroep besloten de controleopdracht voor de komende drie jaar te gunnen aan Verstegen Accountants en Belastingadviseurs. Belangrijke overwegingen daarbij zijn geweest de ruime ervaring en kennis van de sector, de bewuste keuze van Verstegen voor het niet OOB-segment, de bewezen expertise en de wijze waarop Verstegen voornemens is de samenwerking met de werkorganisatie in te vullen. De RvC /auditwerkgroep heeft zich in het selectietraject laten bijstaan en adviseren door de directeur-bestuurder, de coördinator financiën en de controller.

7.9. Zelfevaluatie

In december 2022 heeft de RvC zoals gebruikelijk zijn zelfevaluatiebijeenkomst gehouden. De RvC heeft deze bijeenkomst gebruikt om terug te kijken en vooruit te kijken. De rollen binnen de RvC en het samenspel op afstand tussen de RvC en het bestuur is besproken. De RvC heeft een mooie ontwikkeling doorgemaakt en er is groei in vertrouwen tussen bestuur en RvC.

De RvC blijft kritisch op haar eigen functioneren. Ook in 2023 wil de RvC vergadering ruimte houden voor het goede gesprek. De remuneratiewerkgroep en auditwerkgroep biedt ruimte voor een grondige voorbereiding zodat de besluitvorming in de RvC-vergadering efficiënt en effectief kan plaatsvinden. Hierdoor ontstaat er ruimte om de dialoog te voeren.

7.10. Toezichtvisie

In 2020 heeft de RvC zijn Visie op Toezichthouden opnieuw bepaald. 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 als titel: Visie op Besturen en Toezichthouden. De gezamenlijke Visie wordt gekenmerkt door vertrouwen en een positief-kritische houding. Op open communicatie waarin feedback vanzelfsprekend is en waar transparantie gericht is op een volledige informatievoorziening. De visie is in 2022 met de directeur-bestuurder besproken. We hebben geconstateerd dat het visiedocument actueel is en op dit moment geen bijstelling vraagt. De remuneratiewerkgroep heeft in 2022 samen met de bestuurder gewerkt aan de Bestuursopdracht 2023-2026. De opgaven om Wonen Delden toekomstbestendig te houden zijn hierin verwoord. De Bestuursopdracht zal begin 2023 geformaliseerd worden.

Het volledige document Visie op Besturen en Toezichthouden is beschikbaar op www.wonendelden.nl.

7.11. Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2022.

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 2022	61

H.H.J. (Huub) Kuipers	
Geboortedatum	6 februari 1974
Functie in de RvC	Lid auditwerkgroep/ Lid remuneratiewerkgroep
Beroep	Zelfstandig vastgoedprofessional
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 2022	61

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	01-01-2022
Aftredend per	31-12-2028
Expertise	Wonen
PE-punten t/m 2022	33

H.J. (Henk Jan) Muller	
Geboortedatum	17 april 1958
Functie in de RvC	Vicevoorzitter RvC, voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Onafhankelijk commissaris
Nevenfunctie(s)	Voorzitter auditcommissie Raad van Toezicht Stichting OPO Hof van Twente
In huidige termijn benoemd per	19-05-2022
Aftredend en niet herbenoembaar per	19-05-2025
Expertise	Financieel economisch
PE-punten t/m 2022	60

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 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 van Wonen Delden.

Benoemingen en huurderszetels

Op 1 maart 2022 heeft de RvC unaniem besloten om Lianne ter Stal te benoemen als directeur-bestuurder Wonen Delden. De werving en selectie daarvoor is gestart in het voorjaar van 2021. De RvC heeft daarbij gebruik gemaakt van de handreiking *Werving, Selectie en benoeming bestuurder van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties*. De selectiecommissie vanuit de RvC heeft de procedure uitgewerkt. Dat deed ze met ondersteuning van een externe werving- en selectiedeskundige. Stakeholders zoals Huurdersbelang Delden en een afvaardiging van de medewerkers, zijn betrokken als adviseur in het proces. Na een uitgebreide selectieprocedure, waaronder selectiegesprekken en een assessment, is mevrouw Lianne ter Stal door de RvC voorgedragen als directeur- bestuurder. Na de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid door de Autoriteit Wonen is zij per 1 maart 2022 benoemd als directeur-bestuurder.

Per 1 maart 2022 is de opdracht aan interim directeur-bestuurder H. Rupert afgerond.

Op 29 november 2022 is, onder voorbehoud van goedkeuring Autoriteit Wonen, Renate Kroeze benoemd als lid van de RvC, ingaand vanaf 1 januari 2023.

Op 19 december 2022 heeft de AW de positieve zienswijze afgegeven. Mevrouw Kroeze is benoemd op voordracht van Huurders Belang Delden en daarmee de tweede huurderscommissaris, naast mevrouw Van Wagenveld.

In het werving- en selectietraject is nauw samengewerkt tussen HBD en de RvC. Daarbij werden we ondersteund door een externe werving- en selectiedeskundige. De RvC bedankt HBD voor de kritische en constructieve inzet in de procedure. Volgens het opgemaakte profiel was het vizier gericht op een generalistisch ingesteld persoon die sterk verbonden is met Delden. Daarbij werden organisatiedeskundigheid, ICT-ervaring en/of juridische deskundigheid gezien als mooie aanvulling. Met de aanstelling van Renate Kroeze, wonend in Delden, heeft de RvC een ervaren commissaris met een juridisch profiel aan zich verbonden.

Op 29 november 2022 werd Huub Kuipers benoemd tot voorzitter van de RvC Wonen Delden, ingaand vanaf 1 januari 2023.

7.12. Bestuur en Toezicht

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van goed bestuur en van het gehouden toezicht daarop. Na het ontslag van de heer D. Van Zalk, heeft de RvC per 1 augustus 2021 de heer H. Rupert aangesteld als interim bestuurder. De heer Rupert was een half jaar daarvoor met pensioen gegaan als directeur van woningcorporatie Welbions. Met zijn ruime ervaring in, en kennis van de volkshuisvesting heeft de heer Rupert op een professionele en betrokken wijze invulling gegeven aan zijn opdracht. Tijdens de interim-periode heeft de RvC de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder opgezet en uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de benoeming van mevrouw L. ter Stal als directeur-bestuurder van Wonen Delden per 1 maart 2022. Inhoudelijk is het proces van werving en selectie hiervoor in paragraaf 7.11 toegelicht.

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 2022 uit Mevrouw Van Wagenveld (voorzitter) en de heer Averdijk.

Na de start van mevrouw Ter Stal op 1 maart 2022 als directeur bestuurder van Wonen Delden heeft zij zich in de eerste honderd dagen gericht op kennismaken, inwerken en beeldvorming. De gesprekken met collega's, huurders en stakeholders hebben haar een eerste beeld van de situatie opgeleverd. Deze beelden heeft ze vervolgens vertaald naar; 'Analyse eerste honderd dagen'. Deze analyse heeft ze met collega's en de Raad van Commissarissen (RvC) gedeeld. Dit heeft geleid tot mooie gesprekken en een aanscherping van het beeld over de opgaven voor Wonen Delden. De remuneratiewerkgroep heeft in het verdere verloop van 2022 in samenspraak met mevrouw Ter Stal gewerkt aan het vertalen van dit beeld naar een bestuursopdracht voor de periode 2023 – 2026. In de bestuursopdracht wordt voor de komende jaren focus aangebracht. Deze richt zich op het 'professionaliseren en toekomstbestendig maken van Wonen Delden'. Denk hierbij aan het intensiveren van samenwerkingsverbanden met onze partners en het vergroten van de (regionale) zichtbaarheid.

Naast de ontwikkeling van de bestuursopdracht heeft de RvC het bestaande document Visie op Besturen en Toezicht houden, samen met de nieuwe bestuurder opnieuw beoordeeld. Vervolgens is besloten dit ongewijzigd te continueren. De RvC is van mening dat de besturing, het toezicht en de governance van Wonen Delden in 2022 op orde zijn.

De bezoldiging van de bestuurder over 2022 bedraagt € 91.885. De directeur-bestuurder heeft in 2022 in totaal 59 PE-punten behaald. De beloning van de directeur-bestuurder zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). De bezoldiging van de interim bestuurder over 2022 bedraagt € 20.344. Ook dat is in overeenstemming met de WNT.

7.13. Visitatie

In 2020 heeft Raeflex het vierjarige visitatieonderzoek voor Wonen Delden uitgevoerd. Het onderzoektijdvak 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. Op bijna alle onderdelen is de beoordeling gestegen ondanks de steeds hogere en andere eisen die de samenleving stelt aan corporaties. En dat is een compliment waard aan alle medewerkers van Wonen Delden. Het rapport biedt mooie aanknopingspunten voor verdere verbetering van de dienstverlening van Wonen Delden. Ook in 2022 is door Wonen Delden hieraan gewerkt.

De relatie met HBD heeft in 2022 een positieve impuls gekregen. De positieve samenwerking in de werving en selectieprocedure van de directeur-bestuurder en de Huurderscommissaris droeg daar zeker aan bij. Er zijn door Wonen Delden mooie stappen gezet om de interne organisatie te versterken en het risicomanagement naar een hoger niveau te brengen. Wonen Delden wil transparant communiceren. Daarbij past een toegankelijk en begrijpelijk jaarverslag, inclusief een korte/populaire versie daarvan. Het jaarverslag 2023 wordt qua vorm en verschijning hierop aangepast.

Het volledige Visitatierapport is beschikbaar op www.wonendelden.nl.

7.14. Honorering Raad van Commissarissen

Bij honorering houdt de RvC rekening met in de maatschappij levende opvattingen over honorering van leden van de RvC bij een maatschappelijke organisatie. De honorering van de RvC is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. In 2022 is geconstateerd dat vergelijkbare corporaties in de regio gemiddeld 66% van de WNT-norm als vergoeding voor de werkzaamheden van de RvC hanteren. De RvC Wonen Delden heeft in 2022 besloten de honorering op 60% van de maximum WNT vast te stellen.

De bruto-vergoeding over 2022 bedraagt voor leden van de RvC € 6.900 (excl. eventueel verschuldigde BTW) per jaar. De voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 8.625 (excl. eventueel verschuldigde BTW) per jaar. Het totale budget voor de RvC in 2022 bedroeg € 29.325. De totale lasten inclusief onkosten, zoals opleidingen, ondersteuning en de kosten van bijeenkomsten bedroegen over het jaar 2022 bedroeg € 27.344 inclusief BTW.

7.15. Tot slot

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers, de directeur-bestuurder en de interim-bestuurder van Wonen Delden van harte voor hun inzet. Zij hebben in 2022, zoals hiervoor uiteengezet, samengewerkt onder wisselende en deels nieuwe omstandigheden. Des te meer bewondering en waardering voor de door hen geleverde bijdrage aan de goede resultaten van 2022. De RvC hoopt en verwacht dat de ingezette verandering en professionalisering van de organisatie, de medewerkers een solide basis geeft voor het met vertrouwen aangaan van alle uitdagingen in de komende jaren in volkshuisvesting.

Tot slot dankt de RvC zijn voorzitter in 2022 en voorgaande jaren, de heer Averdijk, voor de niet aflatende positieve wijze waarop hij invulling gaf aan het voorzitterschap. Daarbij heeft hij nimmer gearzeld om zijn vakinhoudelijke expertise en zijn lokale kennis en netwerk in te zetten in het belang van de organisatie en van de huurders van Wonen Delden.

Raad van Commissarissen Wonen Delden
H.H.J. (Huub) Kuipers, voorzitter

8. Waarborgen van de financiële continuïteit

8.1. Algemeen

Het financiële beleid van Wonen Delden is erop gericht de financiële continuïteit van de organisatie te borgen op de 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 liquiditeit en solvabiliteit. Alle kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut en zijn gebaseerd op de normen die gesteld worden door Aw en WSW.

Met de solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar lange termijn verplichtingen te voldoen. 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 2022 bedraagt het eigen vermogen € 113 miljoen (€ 144.000 per woning). Ultimo 2021 bedroeg het eigen vermogen € 112 miljoen (€ 141.000 per woning).

8.2. Jaarresultaat

Over 2022 is een positief resultaat behaald van € 1.271.000 tegen een positief resultaat van € 15.853.000 over 2021. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.604	2.973
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	91	166
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39	14.216
Nettoresultaat overige activiteiten	-29	-22
Overige organisatiekosten	-374	-1.144
Leefbaarheid	-151	-255
Saldo financiële baten en lasten	-512	-541
Belastingen	-319	460
Jaarresultaat na belastingen	1.271	15.853

Het jaarresultaat is gebaseerd op de zogenaamde functionele verdeling. Dat betekent dat salariskosten van de medewerkers verplicht worden toegerekend aan de resultaten zoals hierboven beschreven. De verdeling van deze salariskosten is in 2022 gewijzigd. In de praktijk blijkt het namelijk dat medewerkers van Wonen Delden veel tijd besteden aan de dagelijkse activiteiten rond de exploitatie van het vastgoed. Dat is vanaf 2022 ook doorgevoerd en levert een verschil op ten opzichte van 2021.

Een tweede groot verschil ten opzichte van de 2021 is de marktwaardering van het vastgoed. Dit is een post die elk jaar tot grote verschillen kan leiden.

(bedragen x € 1.000)	2022	begroting	2021
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.457	690	1.381
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-821	-2.023	241
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-252	825	-266
Mutatie geldmiddelen	384	-508	1.356

Er zijn twee posten die in 2022 leiden tot verschillen t.o.v. de begroting:

- De kasstroom operationeel is hoger, omdat voor het planmatig onderhoud minder is uitgegeven dan begroot. In de begroting 2023 is hiervoor ander beleid opgesteld en proberen we de begroting en de daadwerkelijke uitvoering beter op elkaar af te stemmen.
- Minder investeringsuitgaven, omdat het project Noordwal nog niet is gestart en het project Zonnig Delden later wordt uitgevoerd.

Beleidsmatige beschouwing op de markt- en beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diversen oordelen en schattingen, inherent aan de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebeoordeling (markt- en beleidswaarde) is de belangrijkste. De markt- en beleidswaarde bepaling zijn gebaseerd op het handboek (versie 2, 2022) en de beleidsuitgangspunten van Wonen Delden.

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
Marktwaaarde ultimo boekjaar	123.577	122.847
Afslag beschikbaarheid	13.671	-7.768
Afslag betaalbaarheid	-36.373	-33.359
Afslag kwaliteit	-17.953	-17.461
Afslag beheer	-2.076	2.141
Beleidswaarde ultimo boekjaar	80.846	66.400
Beleidswaarde vs. marktwaaarde	65,4%	54,1%

De marktwaaarde is in totaal nagenoeg gelijk gebleven in 2022 met toch verschillende mutaties binnen die marktwaaarde. Op hoofdlijnen zien we een positief effect op de marktwaaarde door een stijging van de WOZ-waarde van bijna 14% en de afschaffing van de verhuurdersheffing. Een negatief effect op de marktwaaarde is de daling van de toekomstige (verwachting) en historische leegwaarde. De verwachtingen voor het COROP-gebied Twente m.b.t. deze leegwaarde zijn in het handboek sterk naar beneden bijgesteld. Ook de disconteringsvoet is in het handboek lager dan in 2021.

De beleidswaarde is gestegen van € 66 naar € 81 miljoen. De oorzaak van deze stijging zit in de afslag beschikbaarheid. In het bijzonder het effect van de leegwaarde, zoals hierboven beschreven en de vertaling hiervan in het handboek. De afslag beheer is nu realistischer door een groter deel van de personeelslasten toe te rekenen tot de exploitatie van het vastgoed.

Financiële positie, aan de hand van een aantal kengetallen

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
Eigen vermogen	113.261	111.990
Balanstotaal	127.884	126.090
Leningen langer dan 1 jaar	10.260	13.513
Operationele kasstroom	1.457	1.381
Resultaat na belastingen	1.271	15.853
ICR (> 1,4)	3,78	3,40
Loan to value (< 85,0)	16,0	20,0

8.3. Meerjarenperspectief 2023-2027

De belangrijkste ontwikkeling in 2022, die direct invloed heeft op de meerjarenbegroting, is de afschaffing van de verhuurdersheffing vanaf 2023. Daarvoor komen de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in de plaats. Deze afspraken zijn gericht op het betaalbaar houden en versneld verduurzamen van de woningvoorraad.

Alle NPA-maatregelen, voor zover bekend medio 2022, zijn doorgerekend en we kunnen concluderen dat Wonen Delden hier invulling aan kan geven. Wonen Delden is en blijft financieel robuust en dat geeft ons bijvoorbeeld de mogelijkheid om nieuw te bouwen (Noordwal en Reigerstraat) en woningen met label D/E/F/G versneld te verduurzamen. De meerjarenbegroting is een belangrijk sturing instrument en dan met name sturen op de kasstromen. In de volgende tabel zijn de financiële uitkomsten (kasstromen en ratio's) opgenomen van het jaarplan en de meerjarenbegroting 2023 tot en met 2027.

(Bedragen x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Kasstroom operationeel	1.486	1.465	1.306	1.345	1.551
Ontvangsten	5.988	6.077	6.374	6.713	7.061
Uitgaven	-4.503	-4.612	-5.068	-5.368	-5.510
Kasstroom (des)investeringen	-1.960	-3.635	-8.928	-7.477	-2.564
Kasstroom financiering	-1.235	2.083	7.562	6.133	1.012
Nieuwe leningen o/g	1.810	2.130	7.611	6.185	1.066
Aflossingen leningen o/g	-3.045	-47	-49	-52	-54
Toename geldmiddelen	-1.710	-88	-60	1	-2

De financiële ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer. Deze ratio's van Wonen Delden zijn afgezet tegen de ondergrens van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

Financiële ratio's	norm	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	>1,4	3,8	4,5	3,8	3,1	3,0
LTV-beleidswaarde	<85%	15,3	17,5	27,0	33,0	33,8
Solvabiliteit	>15%	84,3	82,1	74,8	67,1	65,6
Dekkingsratio	<70%	10,1	11,4	16,7	19,6	20,0
Onderpandratio	<70%	10,9	12,3	18,0	21,1	21,5

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.

De bovenstaande tabel 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 veilig gesteld.

8.4. Financiële continuïteit Wonen Delden is geborgd

Op basis van de vorige hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het beleid, het eigen vermogen en de koers 2023-2027 voldoende basis vormen voor de conclusie dat de financiële continuïteit van Wonen Delden is geborgd.

9. Treasury, risicomanagement en fraude risico

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 en liquide middelen. Treasury is ondersteunend aan het financieel beleid.

9.1. Liquiditeit

Liquiditeit

Het saldo van de liquide middelen ultimo 2022 is € 2,4 miljoen (positief). Wonen Delden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en een direct opneembaar deposito) uitstaan bij de Rabobank. Deze bank voldoet per 31 december 2022 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2022 heeft Wonen Delden € 243.000 afgelost. Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

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.

Leningen

Per 31 december 2022 bedraagt de schuld van de leningenportefeuille langer dan 1 jaar van Wonen Delden € 10,0 miljoen. Begin 2023 wordt een lening van € 3,0 miljoen afgelost.

De lening portefeuille zal in de begrotingsperiode 2023-2027 stijgen met € 20,0 miljoen als gevolg van investeringen in projecten Noordwal en Reigerstraat.

Renterisico

Het renterisico wordt bepaald door het bedrag dat onder invloed staat van rentefluctuaties: het rente-exposure. Het risico is op basis van de huidige leningenportefeuille minimaal.

In de toekomst kan het risico kan goed worden beheerst, indien nieuwe leningen, aflossingen en renteherzieningen over een lange periode evenwichtig worden verdeeld.

9.2. Risicomanagement

Om haar volkshuisvestelijke doelen te bereiken wil Wonen Delden de risico's identificeren die het behalen van die doelstellingen bedreigen. Vervolgens wil Wonen Delden maatregelen definiëren en deze monitoren voor het beheersen van die risico's. In 2020 was een risicostrategie kaart uitgewerkt.

Door o.a. de implementatie van een nieuw ERP-systeem in 2021 en personele mutaties is het gewenst om deze risico strategiekaart te actualiseren en meer focus aan te brengen.

Wonen Delden heeft in het vierde kwartaal een risico-inventarisatie uitgevoerd. Deze risico-inventarisatie is in eerste instantie bedoeld om de discussie en bewustwording op gang te brengen over de risico's binnen de sector en Wonen Delden in het bijzonder. De uitgevoerde risico-inventarisatie is o.a. gebaseerd op de business-risks van Aw en WSW.

Governancecode woningcorporaties

Risicomanagement is een verplicht onderdeel van de Governancecode woningcorporaties (principe 5).

Definitie risico

Risico wordt gedefinieerd als de kans dat een gebeurtenis zich voordoet vermenigvuldigd met de gevolgen die eraan verbonden zijn (risico = kans x gevolg).

Vervolg in 2023

De uitkomsten van de inventarisatie worden teruggekoppeld aan de RvC en de werkorganisatie. Daarna wordt het risicomanagement uitgewerkt met daarin onder meer de volgende onderwerpen:

- Definities van risicomanagement, zoals risicobereidheid, doel en uitgangspunten;
- Uitwerken van het proces van risicomanagement met de uitwerking van de risicoanalyse en het vaststellen van de beheersmaatregelen;
- Vaststellen van de verschillende rollen binnen het risicomanagement voor o.a. medewerkers, control, bestuurder, RvC en externe partijen;
- Uitwerken van de three lines of defence;
- Frauderisicomanagement.

9.3. Frauderisico

Frauderisico

Om als woningcorporatie de doelstellingen te kunnen bereiken is het belangrijk om als organisatie in control te zijn. Fraude is één van de risico's en daarvoor is een frauderisicoanalyse noodzakelijk om in control te worden en te blijven op het gebied van rechtmatigheid. Door een aantal incidenten is er de afgelopen jaren sprake van toegenomen aandacht voor beheersing van frauderisico's. Zo zijn bijvoorbeeld accountants verplicht om vanaf controlejaar 2022 in hun controleverklaring te rapporteren over fraude en continuïteit.

In 2022 is gestart met de voorbereidingen van de frauderisicoanalyse bij Wonen Delden. De uitwerking vindt plaats in het eerste halfjaar 2023. Deze analyse beoogt een opsomming te geven van de belangrijkste frauderisico's bij Wonen Delden, de impact ervan en de maatregelen (inclusief frequentie) die zijn genomen om dit risico te beperken.

Het voorkomen van frauderisico's is ook nu al onderdeel van de processen bij Wonen Delden. In de toekomst moeten de processen structureel periodiek worden getoetst en zo nodig aangepast. Met de juiste verantwoordelijkheden in de eerste-, tweede- en derdelijns controle. Er vinden audits plaats om de werking van de beheersmaatregelen te controleren. Het interne controleplan was het afgelopen jaar hiervoor het instrument.

Wonen Delden is een woningcorporatie. Dit betekent dat voor wat betreft fraude de belangrijkste risico's zich bevinden op het gebied van:

- Vastgoedprojecten
- Woningtoewijzing
- Huurinkomsten
- Betalingen

In 2022 zijn geen fraudegevallen geconstateerd.

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 2022 **niet** over afgeleide financiële instrumenten. In het treasury statuut en het 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 2022 beschikt Wonen Delden **niet** over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.



Jaarrekening **2022**

Kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens over het bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
Woningen/woongebouwen	792	793	795	799	801
Maatschappelijk vastgoed	9	9	9	6	6
Bedrijfsruimte	1	1	1		
Garages	40	39	41	46	44
Totaal	842	842	846	851	851
Veranderingen in bezit:					
Aantal opgeleverd	0	0	0	0	0
Aantal aangekocht	0	0	0	0	22
Aantal verkocht	-1	-2	0	-4	-1
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
Overige mutaties	1	-2	-5	4	0
Kwaliteit in het woningbezit:					
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	720	546	615	554	538
Kosten planmatig onderhoud per woning	999	907	992	815	551
Totaal onderhoudskosten per woning	1.718	1.453	1.608	1.369	1.089
Het verhuren van woningen:					
Mutatiegraad (%)	7,6%	8,2%	6,9%	7,4%	6,7%
Huurachterstanden in % van jaarhuur	0,42%	0,42%	0,75%	0,87%	0,55%
Huurderving in % van jaarhuur	0,21%	0,34%	0,51%	0,48%	0,57%
Financiële continuïteit:					
Interest Coverage Ratio (ICR) (1)	3,78	3,40	3,08	2,03	3,72
Loan to value beleidswaarde (2)	16%	20%	22%	24%	33%
Solvabiliteit beleidswaarde (4)	83%	80%	77%	76%	67%
Dekkingsratio marktwaarde (3)	12%	13%	17%	13%	17%
Onderpandsratio	12%	14%	17%		
Liquiditeit	0,7	3,5	0,3	1,4	0,7
Rentabiliteit eigen vermogen (5)	1,4%	13,7%	4,5%	9,8%	17,4%
Rentabiliteit vreemd vermogen (6)	3,5%	3,8%	4,0%	4,7%	3,8%
Rentabiliteit totaal vermogen (7)	1,6%	12,6%	4,4%	9,1%	15,0%
Balans en winst- en verliesrekening:					
Eigen vermogen per woning	143.006	141.223	120.927	115.272	104.069
Huuropbrengst per woning	7.203	7.021	6.921	6.736	6.553
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.288	3.749	3.374	3.781	3.736
Kapitaalslasten per woning	646	682	719	831	854
Waardemutaties per woning	49-	17.927	3.712	9.071	15.308
Jaarresultaat per woning	1.605	19.991	5.076	10.942	17.062
Personeelsbezetting:					
Bezettingsgraad per 1.000 woningen	7,8	8,0	8,4	7,3	6,4

- (1) Kasstroom uit operationele activiteiten voor netto rente uitgaven / bruto rente uitgaven
 (2) Nominale schuld/beleidswaarde (2017 bedrijfswaarde)
 (3) eigen vermogen obv beleidswaarde/balanstotaal 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

Balans per 31 december 2022

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	114.902	113.588
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	8.675	9.259
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	360	575
		123.937	123.422
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.029	247
		1.029	247
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	238	365
		238	365
Som der vaste activa		125.204	124.034
Vlottende activa			
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	9	8
Overige debiteuren	4.2	39	33
Overlopende activa	4.3	218	18
		266	59
Liquide middelen	5		
		2.414	2.030
Som der vlottende activa		2.680	2.089
TOTAAL ACTIVA		127.884	126.123

PASSIVA

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen	6		
Overige reserves	6.1	22.346	23.112
Herwaarderingsreserves	6.2	90.915	88.878
Totaal eigen vermogen		113.261	111.990
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	526	-
		526	-
Langlopende schulden	8		
Leningen overheid	8.1	540	540
Leningen kredietinstellingen	8.2	9.720	12.973
		10.260	13.513
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	3.053	52
Schulden aan leveranciers	9.2	252	186
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	-	-
Overlopende passiva	9.4	532	382
Totaal kortlopende schulden		3.837	620
TOTAAL PASSIVA		127.884	126.123

Winst- en verliesrekening over 2022

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	10	5.705	5.568
Opbrengsten servicecontracten	11.1	123	111
Lasten servicecontracten	11.2	-144	-190
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	-595	-193
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-1.757	-1.459
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-728	-864
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.604	2.973
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		255	457
Toegerekende organisatiekosten		-3	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-161	-284
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	91	166
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	-904	-137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	15.2	865	14.353
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-39	14.216
Opbrengsten overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		29	22
Nettoresultaat overige activiteiten	16	-29	-22
Overige organisatiekosten	20	374	1.144
Leefbaarheid	21	151	255
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		9	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		521	541
Saldo financiële baten en lasten	22	-512	-541
Resultaat voor belastingen		1.590	15.393
Belastingen	23	-319	460
Resultaat na belastingen		1.271	15.853

Kasstroomoverzicht 2022

(directe methode) (x € 1.000)

	2022	2021
Ontvangsten		
1.1 Huren	5.705	5.585
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	5.158	5.057
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	377	388
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	150	119
1.1.4 Parkeervoorzieningen	20	21
1.2 Vergoedingen	123	111
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	8	5
1.4 Renteontvangsten	9	0
	5.845	5.701
Uitgaven		
1.5 Personeelsuitgaven	499	502
1.5.1 Lonen en salarissen	387	387
1.5.2 Sociale lasten	61	65
1.5.3 Pensioenlasten	51	50
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.536	1.256
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	1.197	1.486
1.8 Rente-uitgaven	521	576
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	4	11
1.10 Verhuurdersheffing	353	618
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	85	13
1.12 Vennootschapsbelasting	193	-142
	4.388	4.320
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.457	1.381
MVA ingaande kasstroom		
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	252	457
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>	252	457

	2022	2021
MVA uitgaande kasstroom		
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	82	91
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	81	137
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	0	7
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
2.6 Investerings overige	910	-19
Tussentelling uitgaande kasstroom	1.073	216
Kasstroom uit (des)investeringen	-821	241
Financieringsactiviteiten uitgaand	0	954
3.1 Aflossingen geborgde leningen	252	1.220
	252	266
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-252	-266
Mutatie geldmiddelen	384	1.356
Liquide middelen per 1 januari	2.030	674
Liquide middelen per 31 december	2.414	2.030

Grondslagen

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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

In 2022 is er geen sprake van een stelselwijziging.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is

opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

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

Wonen Delden beschikt per 31 december 2022 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 2022 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 renteafspraken 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 marktwaaarde.

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 overvloedige liquide middelen was er in 2022 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 2022 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.

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. 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 verkrijgs- 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 doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld

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

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

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	2,9%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	7,8%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging (bezit in Overijssel)	-0,89%	-2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingskosten

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

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

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

Type	Onderhoud		Beheerkosten
	doorexpl.	uitponen	
EGW	€ 1.668,00	€ 947,00	€ 481,00
MGW	€ 1.529,00	€ 928,00	€ 472,00
Studenteneenheid	€ 1.554,00		€ 445,00
Studenteneenheid, onzelfstandig	€ 959,00		
Zorgleenheid (extramuraal)	€ 1.554,00		€ 435,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten			

Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2022 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2021, verhoogd met de leegwaardestijging 2021 regio Twente ad. 13,3% Op basis van handboek marktwaardering peildatum 31-12-2022, incl.
Belastingen, verzekeringen en overige 0,07% van de WOZ waarde zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	

WSW	2023	2024	2025	2025 e.v.
Inning obligo WSW	0,0487%	0,167%	0,167%	0,167%

Huurstijging	2023	2024	2025	2026 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
<i>Reguliere- eenheden</i>				
- opslag	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
- grondslag	loonindex	loonindex	loonindex	prijsinflatie
<i>Geliberaliseerde woningen</i>				
- opslag	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	minimum			
- grondslag	loonindex en prijsinflatie	prijsinflatie	prijsinflatie	prijsinflatie
<i>Huurderving oninbaar</i>				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%			

Parameters woongelegenheden	
Mutatiekans	
Mutatiekans 2018-2022 bij doorexploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuur-eenheden over de afgelopen vijf jaar (2018-2022) met een minimum van 4% en een maximum van 50%
Mutatiekans bij uitponden	idem aan doorexploiteren 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	1,0% van de leegwaarde
Disconteringsvoet (Wonen Delden)	5,50% - 6,45%
Risicovrije rentevoet	0,09% (studenten- en extramurale zorgeneheden)
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34% (studenten- en extramurale zorgeneheden)

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 woningwaarderingsstelsel.

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	€ 6,50	€ 7,90	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,90	€ 13,20	€ 13,20
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 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021)	0,13%	0,13%	0,35%
Disconteringsvoet (Wonen Delden):	9,62% - 10,46%		
Risicovrije rentevoet	0,09%		
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 per jaar	€ 60,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar	€ 202,00
Beheerkosten - parkeerplaats per jaar	€ 30,00
Beheerkosten - garagebox per jaar	€ 41,00
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2019.	0,23%
Disconteringsvoet:	7,14%
Risicovrije rentevoet	0,09%
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 (beleidshuur) 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 in de 25-jaars DCF periode. Wonen Delden gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 838,- 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 netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (3,9%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). 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 verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en zonder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

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

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Wonen Delden zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen/verbeterprojecten 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 netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (3,9%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

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 2022 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;
- bedrijfskosten.

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 netto verkoopresultaat 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 verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

23. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente 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 en deze is telkens stilzwijgend verlengd. De belastingdienst heeft de met de woningcorporaties gesloten VSO2 per 1 januari 2023 opgezegd.

Wonen Delden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 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.

In 2022 is de functionele indeling gewijzigd n.a.v. nieuwe functie profielen van alle medewerkers en n.a.v. andere inzichten in de verdeling van de kosten over de zes verschillende functies binnen de winst- en verliesrekening.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

"functionele verdeling"	netto resultaat exploitatie	netto resultaat verkoop	overige directe expl. lasten	overige activiteiten	"overige organisatie kosten"	leefbaarheid
2022	68,0%	0,0%	4,0%	2,0%	21,5%	4,5%
2021	38,9%	0,0%	4,8%	2,0%	35,5%	18,8%
verschil %	29,1%	0,0%	-0,8%	0,0%	-14,0%	-14,3%
verschil €	€ 423.000	€ -	€ -11.000	€ -	€ -202.000	€ -210.000

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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.

Toelichting op balans per 31 december 2022

(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 2022</i>			
Marktwaaarde 1 januari 2022	113.588	9.259	122.847
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investeringsen bestaand bezit	81		81
Overboeking van vaste activa in ontwikkeling	0		0
Desinvesteringen	-135		-135
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.449	-584	865
Overige waardeverandering	-81		-81
	1.314	-584	730
<i>Stand per 31 december 2022:</i>			
Marktwaaarde 31 december 2022	114.902	8.675	123.577

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

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 90.915.000. Deze heeft voor € 87.550.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 3.365.000 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 waarden 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/ligging en type eenheid.

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

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Twente was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 4,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 5,2 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. “

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 2022	113.588	9.259	122.847
Voorraadmutaties	-160	3	-157
Mutatie objectgegevens	11.630	841	12.471
Methodische wijzigingen	1.070	31	1.101
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	5.137	92	5.229
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-16.362	-1.552	-17.914
<i>Marktwaarde 31 december 2022</i>	114.903	8.674	123.577

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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

2022	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde 31 december 2022	114.902	8.675	123.577
Beschikbaarheid	13.281	390	13.671
Betaalbaarheid	-35.416	-957	-36.373
Onderhoud	-17.334	-619	-17.953
Beheer	-2.134	58	-2.076
<i>Beleidswaarde 31 december 2022</i>	73.299	7.547	80.846

2021	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaaarde 31 december 2021	113.588	9.259	122.847
Beschikbaarheid	-5.963	-1.805	-7.768
Betaalbaarheid	-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

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

Uitgangspunt:	2022	2021
Gemiddelde disconteringsvoet	5,77%	5,96%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 638	€ 597
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 2.309	€ 2.190
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 838	€ 641

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	€ 8,3 mln lager
Streefhuur *)	€ 25 hoger	€ 3,8 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 2,8 mln lager
Mutatiekans	1% hoger	€ 0,7 mln hoger

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

WOZ-waarde (peildatum 1-1-2021)

	2022	2021
WOZ-waarde DAEB	144.153	126.698
WOZ-waarde niet-DAEB	9.314	8.496
Totaal WOZ-waarde	153.467	135.194

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 2022</i>	
Verkrijgingsprijzen	575
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	0
Boekwaarde 1 januari 2022	575
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investerings	82
Overboeking naar vaste activa in exploitatie	
Overboeking van vaste activa in exploitatie	
	82
<i>Stand per 31 december 2022</i>	
Verkrijgingsprijzen	657
Cumulatieve waardeverminderingen	297
Boekwaarde 31 december 2022	360

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 2022</i>	
Verkrijgingsprijzen	418
Af: reeds volledig afgeschreven	-171
Verkrijgingsprijzen	247
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde 1 januari 2022	247
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringsprijzen	910
Desinvesteringen	-52
Afschrijvingen	-76
	782
<i>Stand per 31 december 2022</i>	
Verkrijgingsprijzen	1.155
Cumulatieve waardeverminderingen	126
Boekwaarde 31 december 2022	1.029

De investeringen in 2022 betreft vooral de aankoop van het kantoorpand.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

	2022	2021
Stand per 1 januari	365	130
Mutatie	-127	235
Stand per 31 december	238	365

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 en fiscaal afschrijvingspotentieel.

De samenstelling van deze post is:

Disagio leningen	123	137
Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel	115	177
Latente belastingvordering Vestibijdrage	0	51
	238	365

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. € 446.000,- (2021: € 686.000,-).

Latente belastingvordering Vestiabijdrage

Betreft de in 2022 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.

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 31-12-2022 € 21,9 miljoen (31-12-2021: € 20,5 mln).

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

	2022	2021
Huurdebiteuren	24	23
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-15	-15
	9	8

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,42% (2021: 0,42%).

4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Omzetbelasting	7	1
Vennootschapsbelasting	45	-1
Premies sociale verzekeringen	-13	33
	39	33

4.3 Overlopende activa

De overlopende activa betreffen facturen m.b.t. verzekering en automatisering over 2023 (€ 69.000), een voorschot aan VVE Stadshagen (€ 141.000) en overige debiteuren (€ 8.000). Vorig jaar waren de overlopende activa € 18.000

5. Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

Kas

Bank, rekening-courant

Bank, spaarrekeningen

2022	2021
0	1
1.414	1.028
1.000	1.001
2.414	2.030

PASSIVA

6. Eigen vermogen

Eigen vermogen

Stand per 1 januari

Resultaat boekjaar

Stand per 31 december

2022	2021
111.990	96.137
1.271	15.853
113.261	111.990

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel voor een statutaire resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 1.271.000 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 2022. Het resultaat over 2021 is overeenkomstig het voorstel toegevoegd aan het eigen vermogen.

6.1 Overige reserve

Boekwaarde 1 januari 2022	23.112
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Resultaat boekjaar	1.271
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-2.037
	-766
Boekwaarde 31 december 2022	22.346

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 2022	85.068	3.810	88.878
Mutaties in het boekjaar:			
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	2.483	(446)	2.037
Afname uit hoofde van daling marktwaarde			0
	2.483	(446)	2.037
Boekwaarde 31 december 2022	87.551	3.364	90.915

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 2022 is dus totaal € 91 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 88 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 € 43 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Delden. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2022	2021
Stand per 1 januari	0	0
Mutaties boekjaar	526	0
Stand per 31 december	526	0

8. Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2022	Aflossingsverplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	540	0	540	540
Leningen kredietinstellingen	12.387	3.044	9.343	9.141
	12.927	3.044	9.883	9.681

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 hypotheclair bezwaard.

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 3,79% (2021: 3,86%).

8.1 Leningen overheid

	2022	2021
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 2022 € 512.000 (2021: € 590.000).

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

	2022			2021
	LENINGEN	AGIO	TOTAAL	
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	12.630	395	13.025	12.896
Bij: nieuwe leningen c.q. toevoeging	0	0	0	1.349
	12.630	395	13.025	14.245
Af: aflossingen c.q. vrijval	243	9	252	1.220
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	12.387	386	12.773	13.025
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	3.044	9	3.053	52
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	9.343	377	9.720	12.973

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2022 € 13.795.000 (2021: € 15.799.000).

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 2022 bedraagt het door het WSW geborgd schuldrestant van de leningen € 12.927.000,-.

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

Schulden aan kredietinstellingen

- Leningen

- Agio Vestialening

Totaal

Schulden aan leveranciers

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Overlopende passiva

2022	2021
3.044	43
9	9
3.053	52
252	186
0	-33
532	382
3.837	587

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

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

9.2 Schulden aan leveranciers

Crediteuren

2022	2021
252	186

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te betalen sociale lasten en loonheffing

Omzetbelasting

Te betalen vennootschapsbelasting

2022	2021
0	0
0	0
0	0
0	0

9.4 Overlopende passiva

Transitorische rente leningen

Vooruit ontvangen huur

Reservering accountantskosten

Niet opgenomen vakantiedagen

Af te rekenen kosten VVE

Overige

2022	2021
290	289
33	26
55	31
20	7
0	25
134	4
532	382

Overige nog te betalen kosten betreffen kosten die in 2023 zijn betaald en betrekking hebben op 2022, zoals onderhoud € 54.000 (fiscaal) advies € 36.000, externen € 16.000 en overig € 28.000. In 2021 waren deze overlopende posten niet opgenomen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW - Obligoverplichting

Sinds 1 juli 2022 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.

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

Op dit moment is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van een saneringsheffing in de dPi-periode. Corporaties hoeven daarom (net als vorig jaar) geen bedrag hiervoor opnemen in de begroting. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten zouden deze verwachtingen op enig moment anders kunnen worden, waardoor het mogelijk is dat corporaties in de toekomst wel wordt gevraagd hiervoor weer een bedrag in te rekenen. Dit wordt nu niet verwacht.

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 heeft gevormd voor € 2,1 miljoen. Deze is inmiddels verrekend.

Aangegane verplichtingen

Er is in 2022 een verplichting aangegaan voor het plaatsen van zonnepanelen voor een bedrag van € 700.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die vermeld moeten worden.

Toelichting op de winst- en verliesrekening 2022

(bedragen x € 1.000)

10. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

5.166

5.050

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

150

119

5.316

5.169

Af: huurderiving wegens leegstand

8

10

Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

5.308

5.159

Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

381

397

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

20

21

401

418

Af: huurderiving wegens leegstand

4

9

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

397

409

Totaal huuropbrengsten

5.705

5.568

11.1 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

94

87

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

11

13

105

100

Af: huurderiving wegens leegstand

0

0

Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie

105

100

Opbrengsten servicecontracten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

18

11

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

0

0

18

11

Af: huurderiving wegens leegstand

0

0

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie

18

11

Totaal opbrengst servicecontracten

123

111

11.2 Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten

2022	2021
144	190

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten
Toegerekende overige organisatiekosten
Toegerekende afschrijvingen
Af: inschrijfgelden
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

2022	2021
346	98
211	84
46	16
-8	-5
595	193

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)

Toegerekende personeelskosten
Toegerekende overige organisatiekosten
Toegerekende afschrijvingen
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

2022	2021
570	433
791	719
1.361	1.152
227	120
139	165
30	22
1.757	1.459

De niet-cyclische onderhoudskosten zijn iets hoger vanwege een stijging van het aantal reparatie verzoeken en een relatief hoog aantal mutaties waarbij planmatig onderhoud uitgevoerd moest worden.

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie
Lasten onderhoudsactiviteiten niet DAEB-vastgoed in exploitatie
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

1.702	1.421
55	38
1.757	1.459

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

DAEB-vastgoed

Klachtenonderhoud
Mutatieonderhoud
Planmatig- en groot onderhoud
Service abonnement
Af: schadevergoedingen
Totaal onderhoudslasten

259	192
295	188
775	719
5	38
0	0
1.333	1.137

Niet-DAEB-vastgoed

	2022	2021
Klachtenonderhoud	8	13
Mutatieonderhoud	2	0
Planmatig- en groot onderhoud	16	0
Service abonnement	1	2
Totaal onderhoudslasten	28	15

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
OZB en waterschapslasten	294	183
Verhuurdersheffing	353	618
Saneringsheffing	4	0
Verzekeringen	20	14
Toegerekende personeelskosten	33	19
Toegerekende overige organisatiekosten	20	25
Toegerekende afschrijvingen	4	5
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	728	864

In 2022 zijn de OZB en waterschapslasten hoger dan in 2021. In 2022 zijn de waterschapslasten uit 2022 én 2021 verantwoord.

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:

	2022	2021
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	255	457
Af: boekwaarde	-161	-284
Af: toegerekende organisatiekosten		
Verkoopkosten	-3	-7
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit		
DAEB vastgoed in exploitatie	91	166

In 2022 is één woning verkocht.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In 2022 zijn geen niet-DAEB woningen verkocht.

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*Vastgoed in exploitatie*

Onrendabele investeringen bestaand bezit (DAEB)

Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2022	2021
904	137
904	137

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*DAEB vastgoed in exploitatie*

Toename marktwaarde

Afname marktwaarde

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
DAEB vastgoed in exploitatie

2022	2021
1.449	13.595
0	0
1.449	13.595

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde

Afname marktwaarde

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
niet-DAEB vastgoed in exploitatie

0	758
584	0
-584	758

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

Opbrengsten overige activiteiten

Af: toegerekende personeelskosten

Af: toegerekende overige organisatiekosten

Af: toegerekende afschrijvingen

Totaal overige activiteiten

2022	2021
0	0
16	10
11	10
2	2
-29	-22

17. Afschrijvingen materiële vaste activaOnroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
materiële vaste activa

Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa

2022	2021
111	98
111	98

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

	2022	2021
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	0,83	1,00
Wonen	2,44	2,06
Financiën	1,13	1,31
Vastgoed	1,22	1,44
Management assistent	0,56	0,55
	6,18	6,36

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt 133,7% ultimo 2022 (2021: 118,8).

19. Overige organisatiekosten (toegerekende lasten)

	2022	2021
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	69	80
Huisvestingskosten	36	9
Bestuurs- en toezichtskosten	57	35
Algemene kosten	480	576
	642	700
Heffingen:		
Verzekeringen	0	0
Contributies	0	0
Overige heffingen	10	16
	10	16
Totaal overige organisatiekosten	652	716

20. Overige organisatiekosten (toegerekende kosten)

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	182	390
Toegerekende overige organisatiekosten	168	324
Toegerekende afschrijvingen	24	35
Vestiabilijdrage	0	395
	374	1.144

21. Leefbaarheid

	2022	2021
Kosten leefbaarheid	85	13
Toegerekende personeelskosten	37	122
Toegerekende overige organisatiekosten	24	102
Toegerekende afschrijvingen	5	18
	151	255

Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:

2022	
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi), Verstegen	54
Controle van de jaarrekening, Mazars	15
Andere controleopdrachten	6
Fiscale adviesdiensten	41
Andere niet-controlediensten	1
	117

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

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. De fiscale adviesdiensten betreffen de kosten uit 2021 én 2022. De fiscale kosten in 2021 (€ 24.000) waren verantwoord onder de algemene kosten.

22. Financiële baten en lasten*Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:*

Rentebaten spaarrekening en rekening-courant

Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

2022	2021
9	0
9	0

Rentelasten en soortgelijke kosten:

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen

Rentelasten overig

Totaal rentelasten en soortgelijke opbrengsten

2022	2021
511	535
10	6
521	541

23. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Mutatie actieve belastinglatentie

Mutatie passieve belastinglatentie

VPB voorgaande jaren

VPB huidig jaar

2022	2021
126	-235
0	0
-80	-469
273	244
319	-460

De mutatie actieve belasting bestaat uit disagio leningen (€ 13.000), afschrijvingspotentieel (€ 62.000) en de Vestia bijdrage (€ 51.000)

Fiscale positie jaarrekening 2022

Verloop overzicht resultaat 2022

	2022	2021
Commercieel resultaat voor belastingen	1.590	15.393
Fiscale correcties		
Bij: toegerekende financieringskosten	0	1
Bij: toegerekende algemene kosten	4	3
Bij: overige waardeveranderingen	0	0
Bij: lagere afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	0	17
Bij: fiscaal hoger resultaat verkopen	31	38
Bij: 50% vestiabijdrage	-198	198
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	40	-14.025
Af: fiscaal afschrijving op activa in exploitatie	-72	-117
Af: vrijval (dis)agio leningenportefeuille	-44	-43
	-239	-13.928

	2022	2021
Extra comptabele correcties		
Bij: saneringsheffing		
Bij: niet aftrekbare gemengde kosten	5	5
Af: dotatie herinvesteringsreserve	-122	-204
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7	0
	-124	-199
Belastbaar bedrag	1.227	1.266

De vennootschapsbelasting is 25,8% (2021: 25,0%) over het belastbaar bedrag boven de € 395.000 (2021: € 245.000). Het percentage over het eerste deel is 15,0% (2021: 15,0%).

Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB

Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2022

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2022 DAEB	31-12-2022 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	114.902	-	-	114.902
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	8.675	-	8.675
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	360	-	-	360
	115.262	8.675	-	123.937
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	953	76	-	1.029
	953	76	-	1.029
Financiële vaste activa				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	7.276	-	7.860	-
Interne lening	1.741	-	1.741	-
Latente belastingvordering(en)	221	17	-	238
	9.237	17	9.601	238
Som der vaste activa	125.452	8.768	9.601	125.204
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	9	-	-	9
Overige debiteuren	38	1	-	39
Overlopende activa	218			218
	265	1	-	266
Liquide middelen	2.095	319	-	2.414
Som der vlottende activa	2.360	320	-	2.680
TOTAAL ACTIVA	127.813	9.088	9.601	127.884

PASSIVA	31-12-2022 DAEB	31-12-2022 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Overige reserves	25.710	3.912	7.276	22.346
Herwaarderingsreserve	87.551	3.364	-	90.915
Totaal eigen vermogen	113.261	7.276	7.276	113.261
Voorzieningen	487	39	-	526
Voorziening latente belastingverplichting(en)	487	39	-	526
Langlopende schulden				
Interne lening	-	1.741	1.741	-
Leningen overheid	540	-	-	540
Leningen kredietinstellingen	9.720	-	-	9.720
	10.260	1.741	1.741	10.260
Vlottende passiva				
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	3.053	-	-	3.053
Schulden aan leveranciers	237	15	-	252
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
Overlopende passiva	514	18	-	532
Totaal kortlopende schulden	3.804	33	-	3.837
TOTAAL PASSIVA	127.813	9.088	9.017	127.884

Winst- en verliesrekening over 2022

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	5.308	397	-	5.705
Opbrengsten servicecontracten	105	18	-	123
Lasten servicecontracten	123	21	-	144
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	551	44	-	595
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.702	55	-	1.757
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	700	28	-	728
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.337	267	-	2.604
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	255	-	-	255
Toegerekende organisatiekosten	3	-	-	3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	161	-	-	161
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	91	-	-	91
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	904-	-	-	904-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	1.449	584-	-	865
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	545	584-	-	39-
Opbrengsten overige activiteiten	-	-	-	-
Kosten overige activiteiten	29	-	-	29
Nettoresultaat overige activiteiten	29-	-	-	29-
Overige organisatiekosten	347	27	-	374
Leefbaarheid	151	-	-	151
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	-	-	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	521	-	-	521
Rente interne lening	40	40-	-	-
Saldo financiële baten en lasten	472-	40-	-	512-
Resultaat voor belastingen	1.390	384-	-	1.590
Belastingen	296-	23-	-	319-
resultaat niet-DAEB	407-	-	407-	-
Resultaat na belastingen	1.271	407-	407-	1.271

Kasstroomoverzicht 2022

(directe methode) (x € 1.000)

	2022	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten					
1.1 Huren	5.705	5.308	397	0	5.705
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	5.158	5.158	0	0	5.158
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	377	0	377	0	377
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	150	150	0	0	150
1.1.4 Parkeervoorzieningen	20	0	20	0	20
1.2 Vergoedingen	123	105	18	0	123
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	8	7	1	0	8
1.4 Renteontvangsten	9	48	1	-40	9
	5.845	5.469	416	-40	5.845
Uitgaven					
1.5 Personeelsuitgaven	499	464	35	0	499
1.5.1 Lonen en salarissen	387	360	27	0	387
1.5.2 Sociale lasten	61	57	4	0	61
1.5.3 Pensioenlasten	51	47	4	0	51
1.6 Onderhoudsuitgaven	1.536	1.508	28	0	1.536
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	1.197	1.114	83	0	1.197
1.8 Rente-uitgaven	521	521	40	-40	521
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	4	4	0	0	4
1.10 Verhuurdersheffing	353	353	0	0	353
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	85	85	0	0	85
1.12 Vennootschapsbelasting	193	180	13	0	193
	4.388	4.229	199	-40	4.388
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.457	1.240	217	0	1.457
MVA ingaande kasstroom					
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	252	252	0	0	252
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom</i>	252	252	0	0	252

	2022	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom					
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	82	82	0	0	82
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	81	81	0	0	81
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	0	0	0	0	0
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0	0	0	0
2.6 investeringen overige	910	880	30	0	910
Tussentelling uitgaande kasstroom	1.073	1.043	30	0	1.073
Kasstroom uit (des)investeringen	-821	-791	-30	0	-821
Financieringsactiviteiten					
Aflossing interne lening		193	-193	0	0
3.1 Nieuwe te borgen leningen	0	0			0
3.2 Aflossingen geborgde leningen	252	252	0	0	252
	252	59	193	0	252
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-252	-59	-193	0	-252
Mutatie geldmiddelen	384	384	0	0	384
Wijziging kortgeldmutaties	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	2.030	1.705	325		2.030
Liquide middelen per 31 december	2.414	2.095	319	0	2.414

WNT-verantwoording 2022

Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2022 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

J.H.A. ter Stal	
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-mrt.-22
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	80.136
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	11.749
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	91.885
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	96.411

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

H.J.M. Rupert	
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	14-jun.-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	28-feb.-22
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2
Omvang dienstverband in uren	163
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Totale bezoldiging	20.344
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.578
Vergelijkende cijfers 2021	
Uurtarief	125
Totale bezoldiging	67.125
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	106.863

Toezichthoudende topfunctionarissen

	J.H.B. Averdijk	H.J. Muller
Functiegegevens	Voorzitter	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan.-15	19-mei-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec.-22	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.625	6.900

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500
--	--------	--------

Vergelijkende cijfers 2021		
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	7.500	3.534

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	7.846
--	--------	-------

	H.H.J. Kuipers	M.C.S. Overheul- van Wagenveld
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan.-20	1-jan.-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	6.900	6.900

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.500	11.500
--	--------	--------

Vergelijkende cijfers 2021		
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	5.000	4.583

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.100	11.100
--	--------	--------

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Wonen Delden ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor e Raad van Bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500. Deze maxima worden niet overschreden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 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, 20 juni 2023

Het Bestuur,

w.g.

Mevrouw J.H.A. ter Stal

Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2022 en jaarrekening 2022, na kennisname van de bevindingen van Verstegen accountants en adviseurs op 20 juni 2023 vast te stellen.

Delden, 20 juni 2023

Raad van Commissarissen,

de heer H.H.J. Kuipers

Voorzitter

w.g.

de heer H.J. Muller

Vicevoorzitter

w.g.

mevrouw R.H.H.G. Kroeze

w.g.

mevrouw M.C.S. van Wagenveld

w.g.

Overige gegevens

Statutaire bestemming resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verstegen accountants en adviseurs heeft de jaarrekening 2022 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring zoals hierna opgenomen.

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Wonen Delden

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; 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 2022 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiele afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Wonen Delden bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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 67 en 68]. 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 2022 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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.



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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht, 20 juni 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. Wisse RA