



Jaarverslag **2023**

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

Beste lezer,

Een fijne omgeving, rust in de tent en ruimte voor ontwikkeling: dit zijn de ingrediënten waarmee wij bouwen aan een betere toekomst. Met een heldere visie streven we ernaar samen het verschil te maken voor onze huurders, onszelf en de samenleving als geheel.

Het jaar 2023 markeerde een opmerkelijke mijlpaal voor Wonen Delden. Met een vliegende start keerden we terug naar onze vertrouwde stek in de Langestraat. Na een grondige renovatie, waarbij we materialen hergebruikt en duurzame alternatieven ingezet hebben, is dit weer ons vaste honk. Midden in het centrum van Delden, een ideale plek waar huurders makkelijk binnenlopen. Ook wordt ons kantoor gebruikt door verschillende stakeholders, iets wat de onderlinge samenwerking bevordert.

Maar ook onze tijdelijke huisvesting aan de Noordwal speelde een belangrijke rol. Op deze locatie smeedden we plannen voor de realisatie van 15 appartementen, een project dat symbool staat voor onze voortdurende groei en ontwikkeling. De voortdurende communicatie met omwonenden heeft bijgedragen aan een soepele voortgang van dit project.

Naast alle positieve ontwikkelingen is de vraag naar woningen groot en zijn de kosten voor energie en levensonderhoud hoog. Dit heeft impact op het leven van huurders. De afschaffing van de verhuurdersheffing is ingezet voor huurmatiging, woningbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Zo hebben we afgelopen jaar voor ruim 260 huurders de huur verlaagd, daarnaast hebben we ruim 160 woningen voorzien van zonnepanelen. Maatregelen die een positieve bijdrage leveren aan de betaalbaarheid voor huurders. De crisissen zijn echter niet van vandaag op morgen opgelost.

Er is een tekort aan woningen, ook de vraag naar sociale huurwoningen blijft groeien. Ontwikkelen en bouwen is het belangrijkste middel om dit op te lossen. Daarnaast is het belangrijk dat woningzoekenden op een eenvoudige manier een huurwoning kunnen vinden. In maart 2023 is WoningHuren.nl live gegaan, een samenwerking van 13 corporaties uit Twente en de Achterhoek. Hierdoor hoeven woningzoekenden zich nog maar één keer in te schrijven en kunnen zij reageren op het volledige Twentse aanbod.

De focus voor de komende jaren ligt op versnelling van verduurzaming en nieuwbouw, er zijn concrete plannen. Zo gaan we vanaf 2024 157 woningen verduurzamen, starten we in 2024 met de bouw van 44 woningen aan de Reigerstraat en werken we in 2024 samen met bewoners een plan uit voor de herinrichting van een viertal complexen met in totaal 31 woningen. Belangrijk omdat we hiermee bijdragen aan voldoende betaalbare en duurzame woningen en een boost willen geven aan de doorstroming (of doorstroming op gang brengen). Doorstroming biedt kansen voor jong en oud.

Dit alles vraagt om een financieel gezonde organisatie. Cijfers bevestigen dat Wonen Delden dat is. Financieel gezond, ondanks het feit dat richtlijnen voor de waardering van ons bezit in 2023 een grote impact hebben op de beleidswaarde. Voor de langere termijn lijkt de financierbaarheid van alle plannen echter haalbaar.

Tot slot kijken we terug op een goed 2023 waarin we veel huurders hebben gesproken en samen hebben gewerkt aan het realiseren van initiatieven in buurten & wijk. Ik bedank alle huurders voor deze fijne samenwerking! Naast onze huurders wil ik ook de gemeente, welzijn- & zorgorganisaties en alle andere samenwerkingspartners bedanken voor de prettige en constructieve samenwerking. Want alleen samen lukt het om te zorgen voor fijn wonen; vandaag én morgen.

Met vriendelijke groet, mede namens mijn collega's,

Lianne ter Stal

Directeur-bestuurder, Wonen Delden

INHOUDSOPGAVE

Jaarverslag

Gegevens Wonen Delden	2
Voorwoord	3
1. Huurder op z'n plek	6
2. Samenhangend aanbod en leefbaarheid	11
3. Duurzame woon- en leefomgeving	12
4. Accurate dienstverlening	18
5. Samenwerking stakeholders	20
6. Organisatie	21
7. Verslag Raad van Commissarissen	24
8. Waarborgen van de financiële continuïteit	32
9. Treasury, risicomanagement en fraude risico	37

Jaarrekening

Balans per 31 december 2023	46
Winst-en-verliesrekening over 2023	48
Kasstroomoverzicht 2023	49
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	51
Toelichting op de balans per 31 december 2023	64
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	78
Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	84
WNT Verantwoording	90

Overige gegevens

Statutaire bestemming resultaat	94
Verwerking van het verlies 2023	94
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	94

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 2023 werden 12 woningen toegewezen met toepassing van het tweehurenbeleid. Qua aantal niet veel meer dan voorgaande jaren, maar ten opzichte van het totaal aantal toewijzingen (41) wel: 29%. Vooralsnog zijn we echter tevreden over deze maatregel en houden we er aan vast.

tweehurenbeleid	2023	2022	2021
Totaal aantal toewijzingen	41	71	55
Aftopping naar kwaliteitskortingsgrens	0	0	1
Aftopping naar 1-2 pers	10	6	9
Aftopping naar 3 of meer	2	3	1
Totaal aantal tweehurenbeleid	12	9	11
Percentage van totaal toewijzingen	29%	13%	20%
Totale aftoppingsbedrag	€ 697	€ 418	€ 452
Gemiddelde aftopping	€ 58	€ 46	€ 41

Huuraanpassing 2023

Jaarlijks wordt de huur aangepast per 1 juli en landelijk worden afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de maximale huurverhoging die een woningcorporatie mag doorvoeren. In 2023 was de huurverhoging voor het DAEB-bezit voor het eerst gekoppeld aan de loonontwikkeling, in plaats van aan de inflatie. De basis-huurverhoging was afgelopen jaar 3,1%, met net als voorgaande jaren enkele uitzonderingen:

- Sloopwoningen (0%)
- Woningen met energielabel D (1,55%)
- Woningen met energielabel EFG (0%)

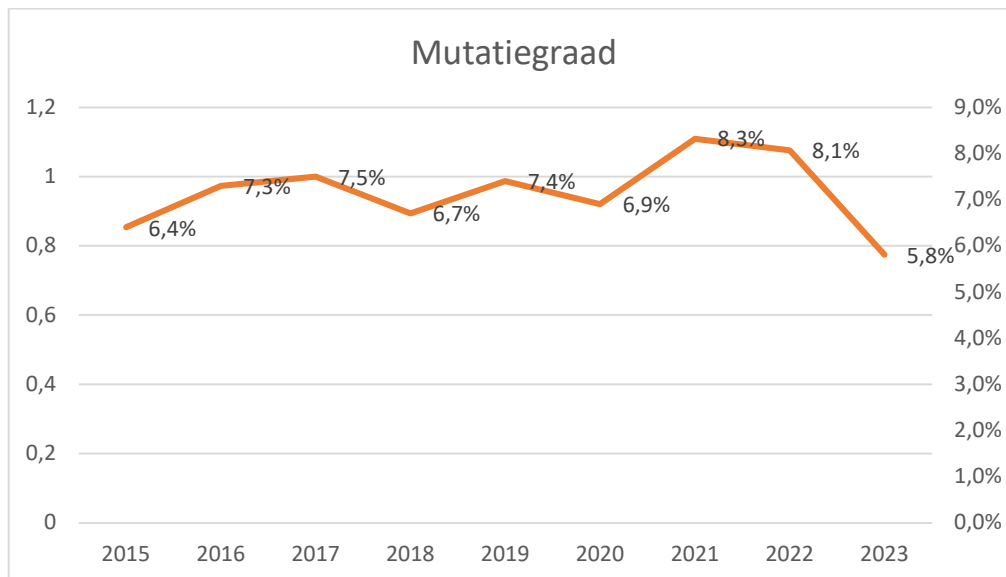
Ook kreeg een grote groep huurders een huurverlaging vanuit de Nationale Prestatieafspraken: voor huishoudens met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum is de huur verlaagd naar € 575,03. Van onze huurders kregen 256 huurders deze huurverlaging op basis van de gegevens van de belastingdienst van 2021. Later ontvingen wij nog negen aanvragen van huurders wiens inkomen gedaald was na 2021. Zes daarvan zijn toegekend.

Er zijn in 2023 geen bezwaarschriften ontvangen op de huuraanpassing.

1.2. Woningmutaties (opzeggingen)

In 2023 werden 46 woningen opgezegd. De mutatiegraad komt daarmee op 5,8%.

De mutatiegraad betreft het aantal opgezegde woningen (46) gedeeld door het totaal aantal verhuurbare woningen in portefeuille (792). In de volgende tabel een overzicht van de mutatiegraad over de afgelopen acht jaren.



1.3. Woningtoewijzingen

In 2023 zijn 41 woningen toegewezen (opnieuw verhuurd), waarvan 39 sociale huurwoningen en 2 niet-DAEB-woningen. Het verschil met het aantal opzeggingen (46) is verklaarbaar doordat een aantal woningen reeds in 2022 is opgezegd en in 2023 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 2023 heeft Wonen Delden 100% van de woningen passend toegewezen.

Verhuring aan statushouders	2
Eén- en tweepersoonshuishouden	0
Meerpersoonshuishouden	2
Inkomen onder de toeslaggrens	22
Eénpersoonshuishouden	6
Tweepersoonshuishouden	5
Meerpersoonshuishouden	2
Eénpersoonshuishouden ouderen	6
Tweepersoonshuishouden ouderen	3
Inkomen boven de toeslaggrens (niet getoetst)	13
Eénpersoonshuishouden	6
Tweepersoonshuishouden	0
Meerpersoonshuishouden	1
Eénpersoonshuishouden ouderen	3
Tweepersoonshuishouden ouderen	3
Overig (niet getoetst)	4
Verhuring aan rechtspersoon	2
Vrije sector	2

Staatssteunregeling

Woningcorporaties zijn bij het toewijzen van een woning gebonden aan wettelijke regels. Een basis regel is dat woningcorporaties alleen woningen mogen toewijzen aan huurders tot de maximale inkomensgrens. In de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente spraken wij af dat we maximaal 15% mogen toewijzen aan hogere inkomens (vrije toewijzing). In 2023 is 5% van de vrije toewijzingsruimte gebruikt.

Directe bemiddeling

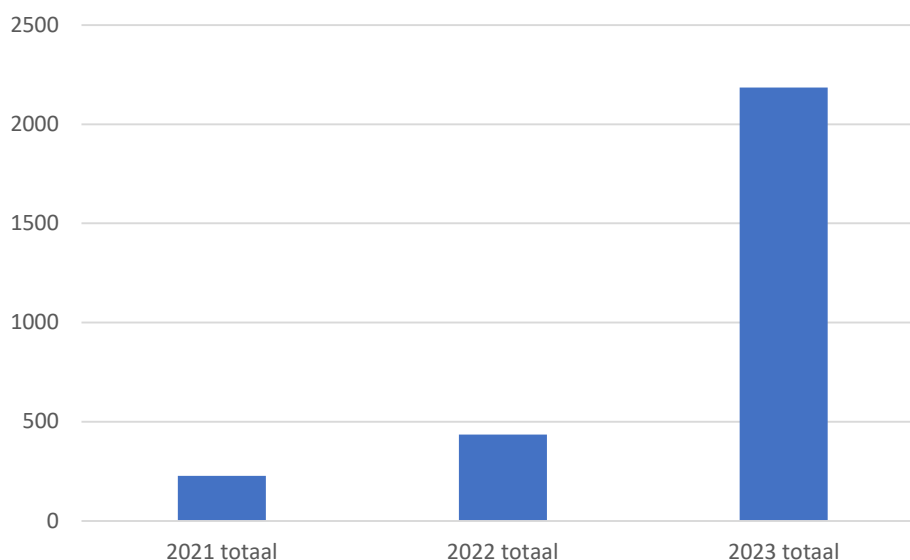
Directe bemiddeling betekent dat een deel van de woningen niet op basis van het reguliere toewijzingssysteem wordt toegewezen. In de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie is voor 2023 afgesproken te streven naar maximaal 15% toewijzingen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen. In 2023 heeft Wonen Delden 7 woningen op deze manier toegewezen (17%):

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

Het percentage ligt met 17% iets hoger dan de afspraak. Dit wordt met name veroorzaakt door de lage mutatiegraad dit jaar. Hierover is met de betrokken partijen gecommuniceerd.

1.4. Woningzoekenden

Op 28 maart 2023 is WoningHuren.nl live gegaan: een gezamenlijke website van de corporaties in de regio waarop alle woningen worden aangeboden. We zagen gelijk in de beginperiode een enorme toename van het aantal reacties. In 2023 reageerden in totaal 2.185 unieke woningzoekenden via WoningHuren.nl op een woning van Wonen Delden. Dat is fors meer dan voorgaande jaren (2022: 436 en 2021: 227).



Dit zien we ook terug in de gemiddelde reactiegraad: gemiddeld reageerden 222 woningzoekenden per woning. Fors meer dan in 2022 (45) en 2021 (27).

Gemiddelde inschrijfduur en reële zoekduur

De gemiddelde inschrijfduur van onze nieuwe huurders in 2023 is 7,7 jaar. Dat is iets hoger dan voorgaande jaren, maar sluit wel aan bij de landelijke ontwikkelingen.

De gemiddelde reële zoekduur is vanwege de overgang naar WoningHuren.nl op dit moment helaas niet weer te geven.

1.5. Leegstand

In 2023 zagen we een forse stijging van de leegstand bij mutatie. Hoewel van de 41 woningen er 23 aansluitend zijn verhuurd, komen we toch op een gemiddelde van 18 dagen leegstand (ten opzichte van gemiddeld 6 dagen in 2022). Dit komt met name voort uit een groot aantal mutaties waarbij vloeren zijn vervangen of andere grotere werkzaamheden uitgevoerd moesten worden. Daarnaast hebben enkele woningen ook langer leeg gestaan, doordat ze veelvuldig zijn geweigerd, waardoor het lang duurde voor een nieuwe huurder gevonden was. Dit effect zien andere woningcorporaties binnen WoningHuren.nl ook. We kijken gezamenlijk naar maatregelen om het aantal weigeringen terug te brengen. De huurderving is 0,46% van de jaarhuur (2022: 0,34%).

1.6. Huurbetaling

Huurachterstanden

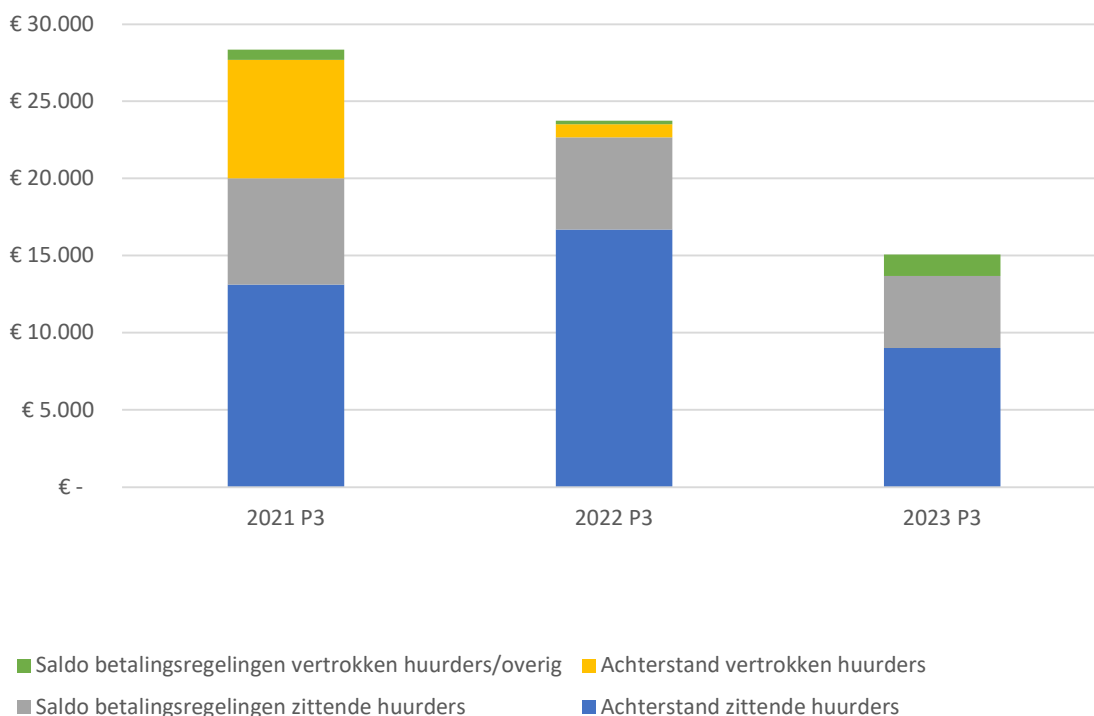
De totale huurachterstand bedroeg per 31 december 2023 € 12.831 wat overeenkomt met 0,22% van de ontvangen jaarhuur. Met name door de afwikkeling van een aantal deurwaarderdossiers ligt de achterstand een stuk lager dan in 2022 (€ 23.729).

Deurwaarderdossiers

Een groot deel van de totale achterstanden ligt in handen van de deurwaarder. Ultimo 2023 zijn nog 2 dossiers, voor een totaalbedrag van € 7.174.

Betalingsregelingen

Voor een deel van de achterstanden lopen er ultimo 2023 nog 7 betalingsregelingen met huurders en 2 met vertrokken huurders. Dat zijn afspraken tussen de huurder en Wonen Delden over het betalen van de huurachterstand.



Ontruimingen

Net als in de voorgaande jaren heeft in 2023 geen ontruiming plaatsgevonden.

Vroeg signalering

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 'Vroeg signalering'. 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 consulenten zet hij zich in voor leefbare wijken, goede bewonersparticipatie en een goed netwerk met andere professionals in het werkgebied.

Uitgaven aan leefbaarheid

Leefbaarheid	2023
Uitgaven aan leefbaarheid	€ 68.000
Toegerekende organisatie en personeelskosten	€ 114.000
Totaal	€ 182.000

FijneBuurtBudget

Ter bevordering van de participatie van onze huurders, kunnen zij voor leefbaarheidsinitiatieven een aanvraag doen uit het FijneBuurtBudget. Afgelopen jaar zijn hiervoor 16 aanvragen toekend.

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 gemeente brede verkiezing voor de Beste Buur, die dan op burendag in het zonnetje wordt gezet. In 2023 viel de prijs in Diepenheim. Drie huurders van ons die waren genomineerd, zijn in die periode ook door ons in het zonnetje gezet met een bosje bloemen.

Leefbaarheidsdossiers / overlast

In 2023 zijn 17 leefbaarheidsdossiers geregistreerd. Dit betreft het met name dossiers over overlast en zorgen om het welzijn van huurders. Samen met dossiers uit eerdere jaren, zijn eind 2023 nog 28 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. In 2023 is maar bij één overlastsituatie buurtbemiddeling ingezet.

3. DUURZAME WOON- EN LEEFOMGEVING

3.1. Vastgoedportefeuille

Portefeuillestrategie

In 2023 heeft Wonen Delden de portefeuillestrategie uit 2019 herijkt. Er is een analyse gemaakt van de huidige woningvoorraad. De uitkomsten van het vernieuwde woningmarktonderzoek en het volkshuisvestelijke beleid is geïntegreerd. En er is een wensportefeuille en visie op verschillende thema's geformuleerd. Dit was een uitgebreid proces met grote betrokkenheid van medewerkers, directie en RvC. Deze nieuwe portefeuille strategie is vastgesteld door directie en goedgekeurd door de RvC.

De herijking van de portefeuillestrategie heeft geresulteerd in:

- Een strategisch kader voor vastgoedsturing.
- Het ontwikkelen en borgen van het proces van vastgoedsturing in de organisatie.
- Een wensportefeuille.
- Een visie op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen & zorg, kwaliteit.
- Een meerjarenbegroting die aansluit op de wensportefeuille.

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 2023 is de woningvoorraad gedaald van 792 naar 791 door de verkoop van de Reigerstraat 12.

Aantal woningen	Totaal ultimo 2022	Andere bestemming 2023	Verkoop 2023	Totaal ultimo 2023
Voor 1945	15			15
1945-1968	237		-1	236
1969-1975	173			173
1976-1991	161			161
1991-heden	206			206
Totaal	792	0	-1	791

Verdeling in woningtypes	Totaal ultimo 2022	Andere bestemming 2023	Verkoop 2023	Totaal ultimo 2023
Eengezinswoning	525	-1	-1	523
Appartementen zonder lift	65	+1		66
Appartement met lift	202			202
Totaal	792	0	-1	791

Voorraad overige verhuureenheden

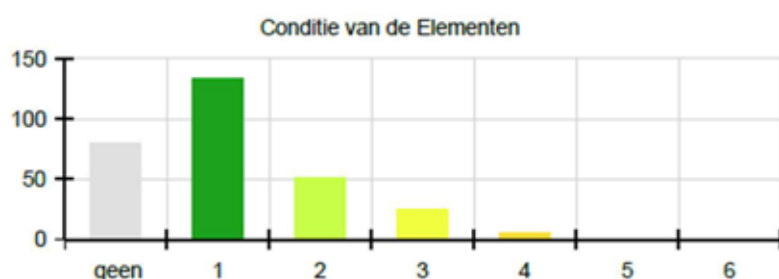
De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2023 (85 verhuureenheden) is in onderstaande tabel weergegeven. Bij mutatie worden de parkeervakken in de parkeergarage losgekoppeld van de woning.

Maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2022	Mutatie 2023	Vervallen 2023	Totaal ultimo 2023
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	1		9
Scootmobiel plekken	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	84	0	0	85

3.2. Onderhoud

NEN inspectie

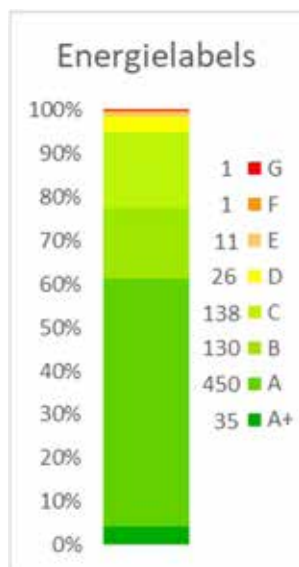
In 2023 is 1/3 deel van het vastgoedbezit opnieuw geïnspecteerd volgens de NEN 2767 norm. Met deze methodiek heeft Wonen Delden een continue beeld van de kwaliteit van haar woningen. Deze conditiemeting is de onderlegger voor de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). De resultaten zijn goed te noemen. De geconstateerde gebreken (ca. 320) liggen allemaal binnen de categorie 0 tot en met 4 (geen tot relatief laag risico).



Energie labels

In 2023 heeft Wonen Delden circa 170 energie labels vernieuwd. Over de gehele vastgoedportefeuille heeft Wonen Delden gemiddeld energielabel A. In onderstaand overzicht is de verandering van energie labels tussen december 2022 en 2023 weergegeven.

Energie labels december 2022

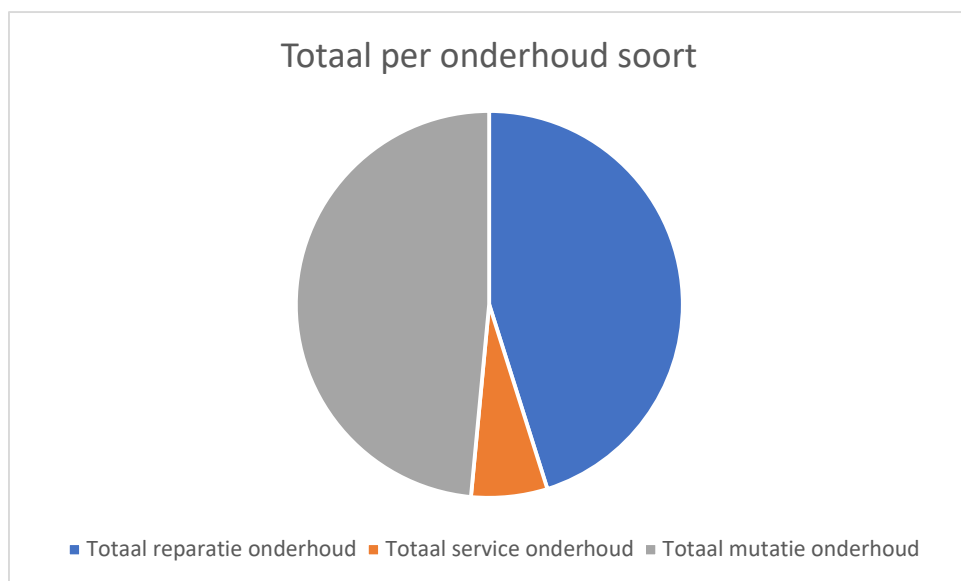


Energie labels december 2023



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 2023 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud ongeveer € 660.000. Deze kosten zijn als volgt verdeeld:



Reparatie onderhoud

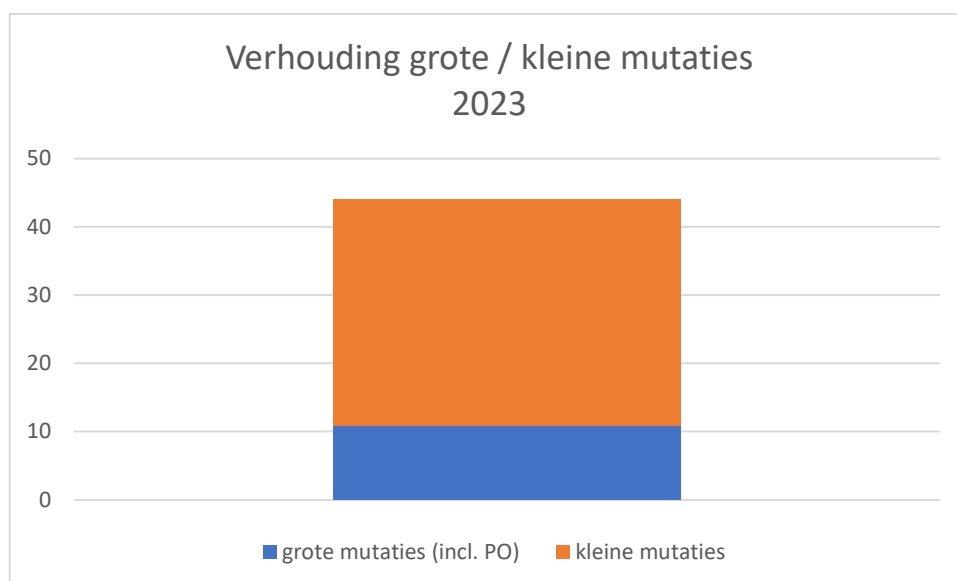
Onder het reparatie onderhoud vallen ook de kosten voortkomend vanuit schadegevallen (inclusief uitkeringen), WMO aanvragen (inclusief uitkeringen) en eventuele asbestinventarisaties en -saneringen vanuit reparatieverzoeken. In 2023 hebben er geen WMO aanpassingen plaats gevonden. De totale kosten zijn circa 5% hoger uitgevallen dan het budget 2023 en de kosten uit 2022. Dit is te verklaren door een piek in het aantal 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 asbest, WMO en schades buiten beschouwing. In 2023 zagen we vooral een stijging in de uitgaven per reparatieverzoek. De oorzaak is niet helemaal duidelijk, we gaan er vooralsnog vanuit dat dit een eenmalige piek is.

Reparatieverzoeken	2023	2022	2021	2020
Uitgaven reparatieverzoeken	€ 295.000	€ 284.776	€ 197.194	€ 188.678
Aantal reparatieverzoeken	1357	1490	1064	920
Gemiddelde uitgaven per reparatieverzoek	€ 217	€ 191	€ 185	€ 205

Mutatieonderhoud

In 2023 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud ongeveer € 275.000. Mutatie onderhoud is een mix van diverse werkzaamheden. Het varieert van eenvoudige werkzaamheden (mutatiekosten algemeen) om de woning weer verhuurbaar te maken tot het uitvoeren van planmatig onderhoud zoals vervangen van badkamers/keukens/toiletten, het isoleren van vloeren en/of het vervangen van zachtboard plafonds. Ook wordt bij mutatie het koken op gas vervangen door elektrisch (investering). De totale kosten zijn nagenoeg gelijk aan het budget 2023 en 4% lager dan de kosten uit 2022.



Contract onderhoud

In 2023 bedroegen de kosten voor contractonderhoud ongeveer € 175.000 incl. BTW. De voornaamste kostenpost betrof het onderhoud aan de verwarming- en ventilatievoorzieningen in de woningen. Dit onderhoud is uitbesteed aan Energiewacht en bedroeg ruim € 105.000.

Planmatig onderhoud

In 2023 zijn o.a. de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen cv-ketels op diverse adressen
- Vervangen van badkamers, keukens en toiletten op diverse adressen
- Vervangen van rookmelders op diverse adressen
- Buiten schilderwerk bij 1 complex
- Voorbereidingen liftrenovatie (uitvoering 2024)
- Onderhoud naar aanleiding van het vervangen van vloeren.
- Enkele niet begrote planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In de jaarrekening zijn deze werkzaamheden voor een deel verantwoord onder de post onderhoudsuitgaven (cyclisch) en voor een deel onder de investeringen (verbeteringen).

3.3. Investerings

Investerings

In 2023 is € 1,0 miljoen (2022 € 0,1 miljoen) geïnvesteerd in verbeteringen. Alle investeringen worden als onrendabel aangemerkt en zonder waarde verhoging verwerkt in de post vastgoedbeleggingen.

Zonnig Delden

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 heeft plaats gevonden in 2023. De respons was groot: 160 huurders hebben deelgenomen aan dit project (80%).

Versnelde verduurzaming

In 2023 is een bouwteam selectie voorbereid voor het verduurzamen van ruim 150 woningen voor 2028. De woningen in dit project zijn met name de blokken met woningen waar nog enkel glas aanwezig is en waar nog woningen met een E/F/G label tussen zit, overeenkomstig de Nationale Prestatie Afspraken. Wonen Delden kiest er voor om ook blokken met woningen met een D label versneld te verduurzamen. In 2024 zal een bouwteampartner geselecteerd gaan worden. De uitvoering van het geheel zal uiterlijk 2028 gerealiseerd zijn.

Dakisolatie 10 woningen Peperkampweg

In 2022 is een partij geselecteerd die begin 2023 10 woningen aan de Peperkampweg heeft voorzien van verbeterde dakisolatie.

Scootmobiel stallingen

Voor de complexen aan de Peperkampweg is in 2022 een aanbesteding voorbereid voor het realiseren van een extra gemeenschappelijke berging op het terrein bedoeld voor het stallen van scootmobielen. De uitvoering is begin 2023 gerealiseerd.

Ook zijn de voorbereidingen opgestart om in 2024 bij het complex De Jan Lucaskamp een extra stalling voor scootmobielen te realiseren.

Schilderwerk

In 2023 is er schilderwerk uitgevoerd bij één complex. Gelijktijdig met het uitvoeren van schilderwerk is ook al het enkele glas van de woningen vervangen.

Brafon

In 2022 heeft er een bouwteam selectie plaats gevonden voor het verbeteren van de brandveiligheid bij enkele appartementencomplexen, project Brafon. In 2023 is hier uitvoering aan gegeven. Complex de Pellehof, 't Ickert en de Klokkenkamp zijn verbeterd op het gebied van brandveiligheid.

Vloerisolatie

In 2023 is in het kader van de versnelde verduurzaming gestart met het individueel vervangen van ongeïsoleerde houten vloeren. Dit kan voortkomen vanuit klachtenonderhoud of vanuit keukenrenovaties (natuurlijk moment). Gelijktijdig met de vloervervanging wordt tevens het eventuele aanwezige asbestriool gesaneerd en vervangen.

Verduurzamen gespikkeld bezit

In 2023 is een start gemaakt met het individueel verduurzamen van gespikkeld bezit. Gespikkeld bezit is een mix van huur- en koopwoningen binnen één complex. De eerste woning aan de Wilhelminastraat is als pilotproject gestart. In 2024 wordt hier een vervolg aan gegeven.

3.4. Vastgoedontwikkeling

Locatie Noordwal

Voor het project Noordwal (15 appartementen voor starters) is een aannemer geselecteerd. In bouwteamverband is het ontwerp verder uitgewerkt tot een vergunningaanvraag. De bestemmingsplanprocedure en vergunningsaanvraag is middels de coördinatieregeling doorlopen. Het bestemmingsplan is in december 2023 vastgesteld waarna de vergunning is afgegeven. De buurt is o.a. met nieuwsbrieven geïnformeerd over de voortgang van het project.

Locatie De Reiger

Het bestemmingsplan voor het gehele gebied is in 2023 vastgesteld en de gemeente heeft de intentie uitgesproken om de volledige strook langs het spoor (De Reiger) uit te geven voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Wonen Delden is een Design & Build uitvraag aan het voorbereiden welke in 2024 in de markt gezet gaat worden. Het is de bedoeling dat het plan gaat voorzien in 44 levensloopgeschikte appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën.

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 2023 is uitgebracht gaat vooral over het jaar 2022.

	2022	2021	2020	2019
Huurdersoordeel	A	B	B	C
Bedrijfslasten	C	C	C	C
Duurzaamheid	A	A	A	A
Onderhoud en verbetering	A	B	B	B
Beschikbaarheid	B	B	B	A
Betaalbaarheid	A	A	B	A
Huisvesten doelgroep	A	B	C	A

Algemeen

De afgelopen jaren heeft Wonen Delden een stevig netwerk opgebouwd met andere woningcorporaties en kennisinstituten. Dat levert veel kennis op en zorgt voor een betrouwbare organisatie. Denk hierbij aan het thema verduurzaming van de woningportefeuille en het huurbeleid. De benchmark stimuleert deze samenwerking met andere partijen met de bedoeling om van elkaar te leren.

Huurdersoordeel

Het oordeel van huurder over de dienstverlening en de prestaties van de woningcorporaties is natuurlijk erg belangrijk. Het is mooi en ook wel logisch om te zien dat Wonen Delden daarin de afgelopen jaren stappen heeft gezet. Immers, er is de afgelopen jaren stevig geïnvesteerd in de inzet naar de huurder en het soepel laten verlopen van bijvoorbeeld het mutatieproces.

Bedrijfslasten

De benchmark 2023 was voor Wonen Delden aanleiding om nog eens specifiek onderzoek te doen naar de hoogte van de bedrijfskosten. Twee zaken vallen daarbij op. Ten eerste, dat een relatief kleine woningcorporatie te maken heeft met vaste kosten die je slechts kunt verdelen over een gering aantal woningen. Denk hierbij aan kosten automatisering en accountant.

Het tweede wat opvalt is dat de bedrijfslasten van Wonen Delden de afgelopen jaren een zeer grillig verloop hebben gekend als gevolg van vrij grote organisatieveranderingen en stevige investeringen in automatisering en huisvesting. Vanaf 2023 zijn de bedrijfslasten veel beter te voorspellen. In vergelijking met het segment woningcorporaties kleiner dan 1.000 woningen loopt Wonen Delden prima in de pas. De score bij dit thema zal bijna altijd een C zijn en blijven.

4.2. Klachten

In 2023 zijn vijf klachten ingediend bij Wonen Delden over de dienstverlening naar de huurder. Twee zijn ongegrond verklaard en 3 zijn naar tevredenheid opgelost.

Klachtencommissie

Soms hebben huurders klachten waar ze met de medewerker of directeur-bestuurder niet uitkomen. In dat geval kunnen zij hun klacht melden bij de Huurcommissie of bij de Regionale Klachtencommissie Twente. In 2023 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 bestaat eind 2023 uit vijf leden. Daarmee is het bestuur qua omvang op sterkte.

In 2023 vond één keer per 6 weken overleg plaats tussen Huurdersbelang Delden en Wonen Delden.

Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- Bod en prestatieafspraken Hof van Twente
- Landelijke prestatieafspraken
- Herijking portefeuillestrategie
- Herijking huurbeleid
- Herijking verkoopbeleid
- Jaarlijkse huuraanpassing
- Livegang regionaal woonvindstelsel WoningHuren.nl en eerste indrukken
- Doorstroombevordering
- Woon-, zorg- en welzijnsvisie (lokaal en regionaal)
- Verhuizing naar kantoor Langestraat
- Urgentiebeleid
- (Versnelde) Verduurzaming
- Zonnig Delden
- Nieuwbouwontwikkelingen Noordwal en De Reiger
- Betalingsproblemen bij huurders n.a.v. hoge energiekosten
- Jaarlijkse informatievond voor huurders
- Informerende raadsessie
- Leefbaarheidsprojecten
- Inzet energicoaches
- Beste Buur Bokaal
- 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, 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 Eschtoren, 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 directeur-bestuurder van Wonen Delden. Het hele jaar 2023 oefende de RvC intern toezicht uit op het bestuur. Het verslag van de RvC is in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag opgenomen.

Nevenfuncties Lianne ter Stal

Lianne ter Stal vervult geen nevenfuncties.

Permanente Educatie

Directeur-bestuurder Lianne ter Stal heeft in 2023 in totaal 68 PE-punten behaald. De door directeur-bestuurder in 2023 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 2023 zijn negen medewerkers in dienst. Daarnaast werkt Wonen Delden met een pool van experts op gebied van HRM, personeelszaken, communicatie, juridische vraagstukken, control, projectontwikkeling en automatisering. Het thema leveranciersmanagement is in 2023 nader ingevuld met de bedoeling veel meer grip te hebben op de prestaties van de verschillende experts. Prestaties die weer bij moeten dragen aan de doelstellingen van Wonen Delden.

Opleiding

In 2023 zijn door medewerkers van Wonen Delden kort- en langdurende cursussen/trainingen gevolgd, gericht op de ontwikkeling van competenties en vaardigheden. Medewerkers hebben bijvoorbeeld deelgenomen aan de training VVE beheer, huurrecht, woonfraude, fiscaliteiten (BTW) en ondermijning. Ook zijn kennissessies/webinars gevolgd van WoON Twente en Aedes.

6.4. Organisatieontwikkeling

Afgelopen jaren 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 ieders kwaliteit en bieden ruimte om deze in te zetten en te ontplooien.

In 2023 hebben we gezien dat daardoor besluiten een breed draagvlak hebben en het proces om te komen tot formele besluiten directie en RvC op een juiste en betrokken wijze wordt uitgevoerd. De besluitvorming vindt plaats volgens het BOB principe (beeldvorming-oordeelsvorming-besluitvorming). Dat heeft bijvoorbeeld heel goed gewerkt bij het vaststellen van het portefeuillebeleid. Belangrijk, omdat in 2024 en daarna nog stevige investeringsbesluiten op de agenda komen.

6.5. Voortgangsrapportage

Wonen Delden stelt iedere vier maanden de tertiaalrapportage op. Dit is een belangrijk instrument voor de RvC 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 jaar de slag gemaakt van verantwoorden naar sturen. In 2023 heeft het onderwerp sturen op kasstromen meer inhoud gekregen. Dat doen we samen met Thésor en is belangrijk gezien de investeringen en uitbreiding van de lening portefeuille vanaf 2024.

6.6. Informatisering en automatisering (I&A)

Dit onderwerp is nog niet eerder zo expliciet opgenomen in het jaarverslag. Vanaf dit jaar wel, omdat Wonen Delden merkt dat dit onderwerp inmiddels een stevig strategisch karakter heeft. Het realiseren van de doelstellingen van Wonen Delden kan niet zonder een veilige werkomgeving en de beschikbaarheid van de juiste informatie.

In praktische zin heeft Wonen Delden de keuze gemaakt om haar kantoorautomatisering vanaf februari volledig in de cloud op te nemen. Dat betekent, dat bijvoorbeeld de werkzaamheden werkplek onafhankelijk kunnen worden uitgevoerd. Bovendien is de benodigde informatie, zowel intern als voor de huurder, makkelijk en veilig benaderbaar.

Daarvoor zijn wel eerst uitgangspunten en spelregels met elkaar opgesteld in het informatiebeleidsplan. Onderdeel van het informatiebeleidsplan is de projectenkalender. Daarbij is voorrang gegeven aan het thema veiligheid. Einde 2023 is door Audittrail een onafhankelijke quick scan uitgevoerd en er zijn drie onderwerpen (deelprojecten) waarmee Wonen Delden in 2023 een begin heeft gemaakt, te weten:

- Kennis medewerkers Wonen Delden m.b.t. veiligheid en privacy
- Fysieke veiligheid van systemen van de netwerkbeheerder en leveranciers
- Leveranciersmanagement

In 2024 worden deze projecten verder ingevuld. Het thema I&A zal altijd een projectenkalender kennen voor meerdere jaren gezien alle ontwikkelingen om ons heen op het gebied van technologie, wetgeving en sociale bewustwording.

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 januari 2024 en de conclusie van Aw is dat de risico inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is. Aw vraagt de komende jaren voor alle woningcorporaties aandacht voor het maatschappelijk presteren. Zij wil zicht hebben op bijvoorbeeld de realisatie van de prestatie afspraken en de realisatiegraad van de begrotingen.

In december 2023 heeft Aw over het verslagjaar 2022 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, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW gaf de borgbaarheidsverklaring af aan Wonen Delden over 2023, 2024 en 2025. 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 als onderdeel van zijn taak onder andere toezicht op:

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

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 2023. Vanuit de visie op Besturen en Toezichthouden 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 samenstel van de volgende documenten:

- Statuten van de Stichting Wonen Delden.
- Reglement Raad van Commissarissen inclusief de daarin vervatte profielschets RvC.
- Bestuursreglement.

- Visie op Besturen en Toezichthouden.

De RvC heeft in 2023 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 veelal fysiek bezoeken van themabijeenkomsten, cursussen en workshops van met name maar niet uitsluitend de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van de belangenbehartiger en het samenwerkingsverband van de 14 Twentse Woningcorporaties WoON Twente;
- informatie vergaart uit de andere maatschappelijke, 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 besturingsdeel en uit een beheersingsdeel. 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 2023;
- het Reglement financieel beleid en beheer;
- het Investeringsstatuut;
- het Treasurystatuut en het treasury jaarplan 2023;
- de Integriteitscode;
- de klokkenluidersregeling;
- het procuratiereglement.

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2023 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 2023 kwam de RvC zeven keer bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2023 bij alle vergaderingen voltallig aanwezig geweest. De RvC heeft op 12 december 2023 een zelfevaluatie gehouden. Op 30 juni is een themabijeenkomsten georganiseerd ter voorbereiding op de herijking van de vastgoedportefeuille en de toekomstige maatschappelijke opgave. Voorafgaand aan deze

bijeenkomst heeft de RvC per fiets een rondgang langs verschillende woningen gemaakt waarbij we op locatie nader zijn geïnformeerd door medewerkers van Wonen Delden.

Naast de reguliere vergaderingen vanuit de RvC zijn werkgroepen actief:

- De remuneratiewerkgroep kwam bijeen in verband met de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder.
- De auditwerkgroep kwam bijeen voor het bespreken van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2022 met de externe accountant, de controleaanpak voor de jaarrekening 2023 en het jaarplan en de begroting 2023 – 2027.
- 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 Huurdersbelang Delden.

7.4. Besluiten

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

Besluitenlijst 2023

Nummer	Omschrijving	vergaderdatum
23-01	De RvC benoemt mevrouw R. Kroeze tot lid van de remuneratiecommissie.	07-03-2023
23-02	De RvC stelt de bestuursopdracht van L. ter Stal vast.	07-03-2023
23-03	De RvC heeft geen bezwaar tegen de benoeming van de heer Muller als voorzitter bij de Stichting Stuiver. Er zijn geen conflicterende belangen.	07-03-2023
23-04	Op basis van het accountantsverslag stelt de RvC het jaarverslag vast. De jaarrekening wordt ongewijzigd vastgesteld door de RvC.	20-06-2023
23-05	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 heer H. Rupert (1 januari tot 1 maart 2022) en mevrouw L. ter Stal (1 maart tot met 31 december 2022)) met betrekking tot de jaarrekening over het boekjaar 2022.	20-06-2023
23-06	De RvC keurt de frauderisico analyse goed.	20-06-2023
23-07	De RvC keurt het intern controleplan 2023 goed.	20-06-2023
23-08	De RvC keurt het Bod aan de gemeente Hof van Twente goed.	20-06-2023
23-09	Onder voorbehoud van het antwoord van mevrouw M. van Wagenveld gaat de RvC akkoord met de voordracht tot herbenoeming van de heer H. Kuipers per 1 januari 2024.	20-06-2023
23-10	De RvC stelt het aanbestedingsbeleid vast.	17-10-2023
23-11	De RvC besluit om de bezoldiging RVC voor 2022 70% van de WNT norm te laten zijn. Daarbij wordt ruim binnen de adviesregeling van de VTW gebleven. • VWD een WNT klasse B instelling. • De WNT norm voor 2023 is €119.000 • 10% lid en 15% vz • RvC vergoeding lid is €8.330 • RvC vergoeding voorzitter is €12.495 • Beide bedragen zonder BTW	17-10-2023
23-12	De RvC keurt de begroting 2024 goed.	12-12-2023
23-13	De RvC keurt het treasuryjaarplan goed.	12-12-2023
23-14	De RvC benoemt de heer H. Kuipers per 1 januari 2024 hij wordt herbenoemd voor vier jaar.	12-12-2023
23-15	De RvC keurt de portefeuillestrategie goed.	12-12-2023

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 2023 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)). Deze Governancecode Woningcorporaties is in 2022 gewijzigd: er is een clausule over solidariteit binnen de sector toegevoegd en de PE-systematiek voor directeur-bestuurders is aangepast. De wijzigingen zijn met ingang van 1 januari 2023 van kracht geworden. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties 2020 inclusief vermelde aanpassingen in 2023 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 2023 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 in 2022 nogmaals omdat Mazars (de toenmalige externe accountant) als gevolg van capaciteitsgebrek besloot de acceptatie van de jaarrekening controle opdracht niet voort te zetten. Uit de opgezette selectieprocedure is het RvC besluit voortgekomen om 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 was de samenwerking met de werkorganisatie in te vullen. Het eerste jaar van de samenwerking in 2023 met Verstegen betreffende de jaarrekening 2022 is naar wederzijdse tevredenheid verlopen. De RvC is dan ook positief over de continuering van de samenwerking met Verstegen als extern accountant voor de jaarrekeningcontrole over het boekjaar 2023 .

7.9. Zelfevaluatie

In december 2023 heeft de RvC de jaarlijkse zelfevaluatiebijeenkomst gehouden waarbij we ons hebben laten ondersteunen door GovernanceQ. 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. We hebben nadrukkelijk gekeken naar onze toegevoegde waarde, waarbij de regionale samenwerking en onze maatschappelijke opgave nader verkend is.

De RvC blijft kritisch op haar eigen functioneren. Ook in 2024 wil de RvC vergadering ruimte houden voor het goede gesprek. De Remuneratiecommissie en auditcommissie 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. Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC per 31 december 2023.

Naam	H.H.J. (Huub) Kuipers
Geboortedatum	6 februari 1974
Functie in de RvC	Voorzitter RvC / Lid auditwerkgroep
Beroep	Zelfstandig vastgoed professional
Nevenfunctie(s)	Lid Raad van Toezicht De Posten Enschede
In huidige termijn benoemd per	01-01-2023 (benoeming voorzitter)
Aftredend	31-12-2027
Expertise	Vastgoed
PE-punten in 2023	10
Naam	M. C.S. (Marcella) van Wagenveld
Geboortedatum	13 juli 1969
Functie in de RvC	Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden, voorzitter remuneratiecommissie
Beroep	Senior Projectleider Wonen en Duurzaamheid
Nevenfunctie(s)	--
In huidige termijn benoemd per	01-01-2021
Herbenoembaar per	01-01-2025
Aftredend per	31-12-2028
Expertise	Wonen
PE-punten in 2023	5
Naam	H.J. (Henk Jan) Muller
Geboortedatum	17 april 1958
Functie in de RvC	Vicevoorzitter RvC, voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Onafhankelijk commissaris
Nevenfunctie(s)	1. Lid en voorzitter auditcommissie Raad van Toezicht Stichting OPO Hof van Twente 2. Voorzitter RvT Stichting Stuiver Enschede
In huidige termijn benoemd per	19-05-2021
Aftredend en niet herbenoembaar per	19-05-2025
Expertise	Financieel economisch
PE-punten in 2023	6

Naam	R.H.H.G. (Renate) Kroeze
Geboortedatum	4 oktober 1972
Functie in de RvC	Lid
Beroep	Advocaat/partner Robers Advocaten, Hengelo
Nevenfunctie(s)	1. Lid raad van toezicht, Laboratorium Pathologie Oost-Nederland, Hengelo 2. Lid raad van toezicht, Stichting Oponoa, Gemeente Berkelland
In huidige termijn benoemd per	1-1-2023
Herbenoembaar per	01-01-2027
Aftredend en niet herbenoembaar per	31-12-2030
Expertise	Juridische zaken en governance
PE-punten in 2023	9

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 het 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

Op 29 november 2022 is de heer H.H.J. Kuipers door de RvC uit zijn midden benoemd tot voorzitter van de RvC Wonen Delden als opvolger van de heer J.H.B. Averdijk met ingang van 1 januari 2023. De benoeming van de heer Kuipers als lid van de RvC heeft plaats gehad in 2019 per 1 januari 2020. Derhalve is het traject van zijn herbenoeming als lid én als voorzitter van de RvC in 2023 opgestart en voorgelegd aan de Aw. Laatstgenoemde heeft op 14 november 2023 een positieve zienswijze afgegeven op de geschiktheid en betrouwbaarheid van de heer Kuipers. Vervolgens heeft de RvC in zijn vergadering van 12 december 2023 unaniem het definitieve besluit genomen om de heer Kuipers met ingang van 1 januari 2024 met genoegen her te benoemen als lid en voorzitter van de RvC Wonen Delden.

7.11. Bestuur en Toezicht

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van goed bestuur en van het gehouden toezicht daarop. Vanaf 1 maart 2022 is mevrouw L. ter Stal als directeur-bestuurder van Wonen Delden door de RvC aangesteld.

De remuneratiecommissie 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 commissie is verantwoordelijk voor het doen van voorstellen aan de RvC voor de beloning van en de prestatieafspraken met het bestuur. De commissie bestond in 2023 uit mevrouw Van Wagenveld (voorzitter) en mevrouw Kroeze.

De remuneratiecommissie heeft in 2022 in samenspraak met mevrouw Ter Stal gewerkt aan het de bestuursopdracht voor de periode 2023 – 2026. In de bestuursopdracht is voor de komende jaren focus aangebracht. Deze richt zich op het ‘professionaliseren en toekomstbestendig maken van Wonen Delden’. In het eerste jaar van deze bestuursopdracht zijn er flinke stappen gezet waardoor de organisatie krachtiger is geworden. De tussentijdse evaluatie van de directeur-bestuurder laat zien dat Wonen Delden op koers is en dat wordt bevestigd door interne en externe stakeholders. De bijeenkomst met de medewerkers en een afvaardiging van de RvC op 2 november 2023 heeft dit beeld nog verder kleur gegeven.

Het document Visie op Besturen en Toezicht houden, is samen met de directeur-bestuurder in 2023 opnieuw beoordeeld en er is geconcludeerd dat de visie actueel is en voldoet voor Wonen Delden. De RvC is in 2023 tot de conclusie gekomen dat de besturing, het toezicht en de governance van Wonen Delden in 2023 op orde zijn.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2023 voldoet aan de WNT norm. De directeur-bestuurder heeft in 2023 in totaal 68 PE-punten behaald. De beloning van de directeur-bestuurder zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De remuneratiecommissie heeft in 2022 samen met de directeur-bestuurder gewerkt aan de Bestuursopdracht 2023-2026. De opgaven om Wonen Delden toekomstbestendig te houden zijn hierin verwoord. De Bestuursopdracht is in 2023 geformaliseerd.

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

7.12. Visitatie

In 2020 heeft Raeflex naar tevredenheid het vierjarige visitatieonderzoek (2016-2019) voor Wonen Delden uitgevoerd. Wonen Delden scoorde op alle onderdelen voldoende tot goed en er waren ook mooie aanknopingspunten voor verbetering.

Vanaf 2020 heeft Wonen Delden de aanbevelingen uit dit rapport ter hand genomen.

In 2023 heeft Wonen Delden onder andere een jaaroverzicht vervaardigd waarbij de soms complexe informatie uit het jaarverslag op een visueel en toegankelijke wijze wordt gepresenteerd. Er zijn veel positieve reacties dit jaarbericht gekomen en we blijven dit in de toekomst verder verbeteren.

De voortgang op de verbeterpunten wordt door Wonen Delden jaarlijks aan de RvC gerapporteerd.

2023 is daarnaast benut om de visitatie 2024 (periode 2020-2023) voor te bereiden. De selectiecommissie met daarin vertegenwoordigd de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC heeft besloten om de opdracht voor Visitatie 2024 aan Cognitum te verstrekken.

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

7.13. 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. Daarbij betreft de RvC de geldende normeringen vanuit de WNT (Wonen Delden is categorie B) en de (bindende) adviesregeling vanuit de VTW. De honorering van de RvC is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden.

De RvC heeft besloten de vergoeding over 2023 vast te stellen op 70% van het maximale bedrag volgens de WNT regelgeving voor Woningcorporaties. De WNT gaat daarbij uit van een toepasselijk bezoldigingsmaximum voor een woningcorporatie in de categorie B voor 2023 van € 119.000. De maximale vergoeding voor de voorzitter bedraagt daar 15% (€ 17.850) van en voor een lid is dat 10% (€ 11.900).

De bruto-vergoeding over 2023 bedraagt voor leden van de RvC daarmee € 8.330 per jaar en de voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 12.495 per jaar. Daarbij toetst de RvC of deze bedragen ook binnen de VTW normen blijft. Voor een voorzitter bedraagt die norm € 14.280 en voor een lid € 9.520. Voor beiden is dat het geval. Voor alle genoemde vergoedingen geldt dat deze van rechtswege vrijgesteld zijn van BTW.

Tot slot toetst de RvC of ook het totale bezoldigingsbudget voor de RvC binnen de VTW norm blijft. De VTW norm voor een RvC van een woningcorporatie uit de categorie B bedraagt maximaal € 61.880. De totale bezoldiging in het geval van Wonen Delden blijft daar ruim binnen en bedraagt voor de 3 leden en de voorzitter gezamenlijk € 37.485.

Het totale budget voor de RvC in 2023 bedroeg € 53.000. De totale lasten inclusief onkosten, zoals opleidingen, ondersteuning en de kosten van bijeenkomsten bedroegen over het jaar 2023 € 53.800 inclusief BTW.

7.14. Tot slot

De RvC dankt alle medewerkers en de directeur-bestuurder van Wonen Delden van harte voor hun inzet.

Begin 2023 hebben we de bestuursopdracht vastgesteld waarbij de thema's samenhang & consistentie, leiderschap & organisatieontwikkeling en samenwerking & zichtbaarheid voor Wonen Delden nader zijn uitgewerkt. Met genoeg constateren we dat de thema's door de organisatie zijn omarmd en dat de organisatie in 2023 aan professionele kracht heeft gewonnen.

Dat is ook zichtbaar in een vergroot ambitieniveau waarbij wordt ingezet op groei van het aantal woningen en verdere verduurzaming van de bestaande woningen.

Wonen Delden koerst op Co2 neutraal bezit in 2040 en loopt daarmee voorop in de sector. Dit beleid wordt door huurdersvereniging HBD van harte ondersteund en zal de komende jaren ten goede komen aan de huidige en toekomstige huurders van Wonen Delden.

In 2023 hebben we met de directeur-bestuurder op een constructieve wijze gesproken over toekomstige kansen en het maatschappelijk presteren van Wonen Delden. De RvC ziet in 2024 een mooie opgave om dit nog meer vorm te geven en te duiden.

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 onderpand ratio. Deze ratio's worden verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Ultimo 2023 bedraagt het eigen vermogen € 103 miljoen (€ 130.000 per woning). Ultimo 2022 bedroeg het eigen vermogen € 114 miljoen (€ 144.000 per woning).

8.2. Jaarresultaat

Over 2023 is een negatief resultaat behaald van € 10.658.000 tegen een positief resultaat van € 1.271.000 over 2022. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.871	2.604
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	80	91
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.131	-39
Nettoresultaat overige activiteiten	-49	-29
Overige organisatiekosten	-341	-374
Leefbaarheid	-182	-151
Saldo financiële baten en lasten	-504	-512
Belastingen	-402	-319
Jaarresultaat na belastingen	-10.658	1.271

Het jaarresultaat is gebaseerd op de zogenaamde functionele verdeling. Dat betekent dat salariskosten en overige bedrijfskosten verplicht worden toegerekend aan de resultaten zoals hierboven beschreven. Over het algemeen zijn de verschillen 2023 en 2022 niet zo groot, behalve de waardeverandering van de vastgoedportefeuille (marktwaaarde).

Het jaarresultaat wordt elk jaar zeer sterk beïnvloed (positief of negatief) door de waardeverandering van het vastgoed. Dat wordt hierna verder toegelicht.

(bedragen x € 1.000)	2023	begroting	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.383	1.484	1.457
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-662	-1.961	-821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.045	-1.233	-252
Mutatie geldmiddelen	-323	-1.710	384

In de begroting 2023 is rekening gehouden met bijna € 2 miljoen investeringen. De investeringsuitgaven zijn € 1,5 miljoen minder, omdat het project Noordwal nog niet is gestart. Dat betekent dat er ook minder leningen zijn aangetrokken (financieringsactiviteiten).

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 waardebepaling (markt- en beleidswaarde) is de belangrijkste. De markt- en beleidswaarde bepaling zijn gebaseerd op het handboek (versie 29 maart 2024) en de beleidsuitgangspunten van Wonen Delden.

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
Marktwaaarde ultimo boekjaar	111.484	123.577
Afslag beschikbaarheid	-17.938	13.671
Afslag betaalbaarheid	-20.213	-36.373
Afslag kwaliteit	-22.241	-17.953
Afslag beheer	-2.710	-2.076
Beleidswaarde ultimo boekjaar	48.281	80.846
Beleidswaarde vs. marktwaaarde	43,3%	65,4%

Marktwaaarde

Op grond van de woningwet dient Wonen Delden voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde is in de basis gebaseerd op de gegevens van het vastgoed van Wonen Delden, zoals aantallen woningen, WOZ waarde en huur. In de kern zijn er in 2023 geen grote wijzigingen in de samenstelling van het bezit van Wonen Delden. De WOZ waarde neemt wel toe en dit is ook een gunstig effect op de marktwaaarde van ruim € 9,0 miljoen. Conform het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (d.d. 29 maart 2024) basiswaardering wordt de marktwaaarde berekent. Een grote wijziging is de disconteringsvoet, deze was vorig jaar 5,77% en in 2023 8,34%. Dit heeft een negatief effect op de marktwaaarde in 2023 van bijna € 18,0 miljoen. Beide (WOZ en discontering) vallen volledig buiten de invloedssfeer van Wonen Delden.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is in 2023 met bijna € 32,5 miljoen gedaald.

De basis voor het beleid van Wonen Delden is de begroting 2024-2028. Daarin is al stevig geanticipeerd op duurzaamheidsmaatregelen voor woningen met een D/E/F/G label en het verduurzamen van 150 woningen volgens de nationale prestatieafspraken (NPA). Dat betekent dat de onderhoudskosten zijn gestegen t.o.v. de vorige begroting. Ook is volgens de NPA rekening gehouden met verhogingen van de

huur. Beide maatregelen hebben een negatief effect op de beleidswaarde van in totaal € 6,0 miljoen (onderhoud negatief € 12,0 miljoen en huur positief € 6,0 miljoen).

Niet beïnvloedbaar zijn de effecten als gevolg van de wijzigingen in het handboek marktwaarde voor een negatief bedrag van € 26,5 miljoen. Dat wordt bijna geheel veroorzaakt door de wijziging van de disconteringsvoet. Aw heeft gemeend om deze discontovoet voor het COROP-gebied Twente nog eens verder te verhogen met 1,59%.

Het bestuur vindt dat de niet beïnvloedbare effecten op de beleidswaarde en daarmee mogelijk op de financieringscapaciteit van Wonen Delden lastig uitlegbaar.

Aw heeft als volgt op bovenstaande signalen van de woningcorporaties Nederland geanticipeerd. De beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. De beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) op een andere wijze moeten worden bepaald. Een onderdeel van deze wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet in de jaarrekening bedraagt gemiddeld respectievelijk 8,4% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 8,0% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Financiële positie, aan de hand van een aantal kengetallen

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
Eigen vermogen	102.601	113.259
Balanstotaal	115.888	127.884
Leningen langer dan 1 jaar	12.205	10.260
Operationele kasstroom	1.383	1.457
Resultaat na belastingen	- 10.658	1.271
ICR (> 1,4)	3,2	3,8
Loan to value beleidswaarde (< 85,0)	25%	16%

8.3. Meerjarenperspectief 2024-2028

In de meerjarenbegroting 2024-2028 vertalen we onze ambities naar plannen voor de komende jaren en geven we een financiële doorkijk naar 2028. Deze begroting is een samenspel van onze ervaringen, kennis van het hier en nu, de blik op de toekomst en een dosis gezond verstand. Bij onze afwegingen en keuzes sturen we vooral op betaalbare en duurzame woningen voor onze (toekomstige) huurders.

In de begroting van 2023 hebben we aangegeven 'dichter op de bal' te willen zitten zodat, we sneller kunnen anticiperen op ontwikkelingen. We hebben daarom een aantal interne processen door ontwikkeld en integraal opgepakt. Zo zien we dit jaar een betere onderbouwing van de post planmatig onderhoud en verduurzaming. Voordat we deze vertaling naar de begroting konden maken zijn we gestart met de herijking van onze portefeuillestrategie. Een strategie die aansluit bij demografische ontwikkelingen, woningmarktonderzoeken en de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Een strategie die inzet op groei, transformatie en (versnelde) verduurzaming. Een forse opgave die we dankzij een gezonde financiële positie én organisatie aan kunnen.

De meerjarenbegroting is een belangrijk sturingsinstrument 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 2024 tot en met 2028.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Kasstroom operationeel	783	533	1.504	1.666	2.011
Ontvangsten	6.094	6.633	7.003	7.256	7.518
Uitgaven	-5.312	-6.100	-5.499	-5.591	-5.507
Kasstroom (des)investeringen	-10.903	-9.435	-6.042	-4.023	-845
Kasstroom financiering	10.040	8.767	4.572	2.388	-597
Toename geldmiddelen	-80	-135	34	31	569

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	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	>1,4	2,9	1,8	2,6	2,6	2,8
LTV-beleidswaarde	<85%	29,8	40,0	45,8	47,7	46,8
Solvabiliteit	>15%	70,5	59,4	54,4	51,3	52,6
Dekkingsratio	<70%	17,4	22,7	25,8	26,4	25,5
Onderpandratio	<70%	18,6	24,3	27,6	28,2	27,2

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.

Om een beter beeld te krijgen bij de financiële risico's heeft Wonen Delden vijf scenario's uitgewerkt om gevoel te krijgen bij de vraag 'wat als'. Bijvoorbeeld de vraag 'wat als de rente voor lange tijd stijgt naar 4%?' of bijvoorbeeld de vraag 'wat als én de rente stijgt én de bouwopgave?'. Deze scenario's leiden weer tot nieuwe ratio's en inzichten. Het blijkt dat de ratio's gevoelig zijn voor structurele rentestijgingen.

Bij de uitwerking van deze scenario's is geen rekening gehouden met instrumenten om bij te kunnen sturen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vertragen van onderhouds- of renovatie werkzaamheden.

Het 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 veiliggesteld.

Binnen Wonen Delden is de meerjarenbegroting een continue proces van evalueren en verbeteren.

8.4. Financiële continuïteit Wonen Delden is geborgd

De jaarrekening 2023 én begroting 2024-2028 passen ruim binnen de financiële normen en kaders van Wonen Delden en Aw/WSW. En daarmee kan Wonen Delden doen wat nodig is en dat betekent dat er voldoende financieringscapaciteit is voor de uitvoering van beleid op lange termijn.

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 2023 is € 2,1 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 2023 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2022 heeft Wonen Delden € 3.054.000 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 2023 bedraagt de schuld van de leningenportefeuille langer dan 1 jaar van Wonen Delden € 12,3 miljoen. De lening portefeuille zal in de begrotingsperiode 2024-2028 stijgen naar € 35,0 miljoen als gevolg van investeringen in nieuwbouw projecten Noordwal en Reigerstraat en verduurzamingsmaatregelen.

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 heeft Wonen Delden de risico's benoemd die het behalen van die doelstellingen bedreigen. Aansluitend zijn maatregelen gedefinieerd voor het beheersen van die risico's. De maatregelen worden gemonitord en hierover wordt in de perioderapportage gerapporteerd.

Eind 2022 is Wonen Delden gestart met herijking van het risicomanagement met als doel enerzijds meer focus aan te brengen op de belangrijkste risico's waarmee Wonen Delden wordt geconfronteerd en anderzijds het creëren van meer bewustwording m.b.t. die risico's.

Hiertoe zijn de volgende acties ondernomen:

- Verzamelen van input (waaronder managementletter van de controlerend accountant);
- Houden van een risico-inventarisatie op basis van de 24 business-risks van het WSW;
- Houden van sessies met directeur-bestuurder en coördinatoren om de top-risico's te bepalen;
- Vastleggen van de top-risico's in een risicokaart met vermelding van de in dat kader te nemen maatregelen;
- Herschrijven van het risicomanagement-kader.

De top-risico's die Wonen Delden heeft benoemd zijn: informatievoorziening, IT-omgeving, kwetsbaarheid in relatie tot de organisatieomvang en besluitvorming(sproces). De uitkomsten van dit proces zijn teruggekoppeld aan de RvC en de werkorganisatie.

Strategische risico's en wet- en regelgeving

Beschikbaarheid

Voor de korte termijn voorzien we op dit moment geen directe risico's, al zien we wel een toename van de vraag naar sociale huurwoningen. Ook worden meer woningen gevraagd en toegewezen voor directe bemiddeling, bijvoorbeeld voor woningzoekenden uit andere gemeenten en voor statushouders. Op de lange termijn is het van belang dat we de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille blijven toetsen aan de verwachte demografische ontwikkelingen en de daarmee verband houdende vraag naar woonruimte in de gemeente Hof van Twente. Hierbij speelt ook een rol dat vanuit de landelijke prestatieafspraken wordt gestreefd naar een eerlijker verdeling van sociale huurwoningen over de gemeenten (30%). Daarnaast moeten we bewaken dat we de kernvoorraad zoveel mogelijk geschikt houden dan wel maken voor meerdere doelgroepen.

Tenslotte speelt de invoering van het gezamenlijk woningverdeelsysteem van de 13 regionale corporaties (en een aanbieder van zorgvastgoed) via WoningHuren.nl een rol bij de beschikbaarheid. Het langetermijneffect van de invoering van de regionale opzet is nu nog niet bekend.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt mede bepaald door de afspraken gemaakt in het sociaal huurakkoord en nationale prestatieafspraken. Woningcorporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen, door de huurprijsaanpassing lager dan inflatievolgend te laten zijn. Inflatievolgend, zoals eerder afgesproken, is door de hoge inflatie niet langer een begaanbare weg, hoewel de piek hiervan inmiddels voorbij lijkt te zijn. De maximale huursomstijging is 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daarnaast is er in 2023 een huurverlaging doorgevoerd voor de laagste inkomens (120% sociaal minimum) die een huurprijs vanaf € 575,03 betalen. Wel maken wij ons zorgen over de woonlasten als geheel in verband met de sterk gestegen energielasten voor huurders.

Duurzaamheid

De grootste uitdaging voor de woningcorporaties in Nederland is de verduurzaming (Co2 neutraal in 2050). Wonen Delden heeft in 2023 portefeuille beleid opnieuw vastgesteld en heeft daarmee kaders voor deze verduurzaming en uitgangspunten. De ambitie van Wonen Delden is om in 2040 CO2 neutraal te zijn.

Wonen Delden heeft de Co2 routekaart van Aedes gebruikt om een concreet beeld te krijgen van de investeringen en de werkzaamheden voor de komende jaren.

Kwaliteit

De basiskwaliteit van de woningen van Wonen Delden is goed en de aandacht zal de komende jaren ook voornamelijk uitgaan naar de verduurzaming van het bezit. Op dit moment zijn er geen woningen/complexen met veel achterstallig onderhoud en daarom voorzien wij op dit moment ook

geen risico's. Op basis van de uitgevoerde conditiemetingen is er ook nog geen reden om dit beeld bij te stellen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft blijvend aandacht van Wonen Delden en is een continu proces waarbij het contact/overleg met externe partijen zoals gemeenten en welzijn- en zorgpartijen van groot belang is. Ten opzichte van landelijk gemiddeld kent de gemeente Hof van Twente een groter aandeel particulier bezit.

Operationele risico's

Binnen Wonen Delden is iedere medewerker verantwoordelijk voor het signaleren en managen van operationele risico's. Op basis van de gepresenteerde cijfers en analyse voorzien wij op dit moment geen operationele risico's op korte termijn.

Financiële risico's

Financiële risico's zijn zeer beperkt voor Wonen Delden. De leningenportefeuille is zeer beperkt. Met name door de nieuwbouwprojecten Noordwal en Reigerstraat zullen er vanaf 2024 leningen worden aangetrokken. Gezien onze gezonde financiële situatie verwachten we hier geen problemen. Dit blijkt ook uit de beoordelingen van bijvoorbeeld WSW.

Hierbij wordt overigens opgemerkt dat uit recente doorrekeningen van diverse partijen blijkt dat de opgave waarvoor woningcorporaties staan landelijk gezien niet passen in een duurzaam businessmodel.

Automatisering

Woningcorporaties zijn kwetsbaar op het gebied van automatisering. Dat geldt ook voor Wonen Delden. De risico's betreffen:

- Data-integriteit en beveiliging: bijv. datalekken, hacken etc.
- Systeemstoringen: continuïteit van de bedrijfsprocessen
- Naleving van regelgeving: bijv. Privacywetgeving (AVG)
- Techniek: up-to-date houden van systemen en capaciteit
- Menselijk handelen: onvoldoende bewustzijn

Wonen Delden werkt met gerenommeerde partijen op het gebied van ICT, zoals NEH en Cegeka. In paragraaf 6.6 staat de stand van zaken met betrekking tot automatisering beschreven. De risico's zijn bij Wonen Delden in beeld en er is een project opgesteld om deze risico's uiteindelijk structureel te beheersen.

Externe risico's

Oekraïne

De stijgende energieprijzen en rente als gevolg van de oorlog in Oekraïne zijn ook in 2023 merkbaar voor Wonen Delden en haar huurders. In de begroting van 2024 e.v. is met behulp van scenario's een inschatting gemaakt van de mogelijke gevolgen van bijvoorbeeld verdere rentestijging. Op basis van deze doorrekening is geconcludeerd dat er nog voldoende ruimte is voordat er problemen ontstaan.

Nationale prestatieafspraken

Deze Nationale prestatieafspraken zijn van invloed op de bedrijfsvoering voor 2023 e.v. De verschillende afspraken zijn verwerkt in de begroting en op basis van scenario's zijn de mogelijke effecten in kaart gebracht en worden de keuzes gemaakt.

Decentralisatie van overheidstaken naar gemeenten

Uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang is ondergebracht bij de gemeenten, waarbij de rol van de centrumgemeenten minder prominent wordt. Dit kan leiden tot verschuivingen en extra huisvestingsbehoefte van kwetsbare doelgroepen. Met mogelijk extra druk op bijv. leefbaarheidsaspecten. Deze ontwikkeling zal de komende tijd dan ook nauwkeurig moeten worden gevolgd en daarbij is de samenwerking met de gemeente en eventuele zorgpartijen van belang op zowel aantallen, spreiding, woongeschiktheid en voorwaarden. Hierover worden op regionaal niveau afspraken gemaakt, dit is ook onderdeel van de nationale prestatieafspraken.

Bouw productie/ kosten

Door de huidige situatie in de markt komt de bouwproductie nog verder onder druk te staan en zal de onzekerheid nog verder toenemen. De stijging van de bouwkosten lijkt zich momenteel te stabiliseren en zijn de prijzen stabiel en materialen goed beschikbaar. Door de huidige omstandigheden neemt de beschikbaarheid van de aannemers weer toe en zijn ze op zoek naar structurele opdrachten voor de lange termijn. En dit biedt kansen voor de projecten (nieuwbouw en verdere verduurzaming) van Wonen Delden. Op dit moment levert de huidige situatie niet direct een risico op voor Wonen Delden omdat de kwaliteit van het bezit goed is en we daardoor de ruimte hebben de werkzaamheden te temporiseren en waar mogelijk goede afspraken te maken met de aannemers.

Daarnaast is de financiële positie van Wonen Delden dusdanig dat de huidige bouwkosten niet een direct financieel risico opleveren. Mogelijk kan bij verdere stijging van de kosten wel een situatie ontstaan waarin we het niet meer verantwoord vinden om te investeren.

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 2024

Dilemmatrainingen

Wonen Delden heeft een gedragscode (integriteitscode). Om binnen de organisatie de gedragscode meer onder de aandacht te brengen en om daarnaast ook op een andere manier aandacht te besteden aan soft controls zijn in januari 2024 dilemmatrainingen gehouden.

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.

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 is gestart met de voorbereidingen van de frauderisicoanalyse bij Wonen Delden. De uitwerking heeft plaatsgevonden in 2023. Daarin is een opsomming gegeven van de belangrijkste frauderisico's bij Wonen Delden, de impact ervan en de maatregelen (inclusief frequentie) die zijn genomen om dit risico te beperken. Kwantificering heeft plaatsgevonden door de kwalificatie hoog, middel en laag. Bij die analyse zijn eveneens besproken de 11 aanbevelingen van de NBA voor het beperken van frauderisico. Navolgende tabel vermeldt de belangrijkste beheersmaatregelen.

Omschrijving risico	Beheersmaatregelen
<i>Vastgoedprojecten</i>	
Omkoping of gunning aan bevriende partij	Procedures (investeringsstatuut) en bevoegdheden (procuratieregeling), aanbestedingsbeleid
Fraude bij/door contractpartij (met mogelijk fiscale gevolgen)	Screening contractpartij, gebruik van G-rekening, toepassing van BTW-verleggingsregeling, Graydon-toets, indien nodig verklaring belastingdienst
<i>Woningtoewijzing</i>	
Onterechte woningtoewijzing, waardoor overtreding van de wet	Intern: vier-ogenprincipe Intern: periodieke controle woningtoewijzing, opleiding 'inkomensregistratie' Extern: accountantscontrole

<i>Huurinkomsten</i>	
Niet alle huurinkomsten worden verantwoord	Maandelijks aansluiting prolongatie met financiële administratie. Huurstandenregister
Medewerker verantwoordt woning in administratie als 'leegstand' en verhuurt deze vervolgens voor eigen rekening	Controle op leegstand (steekproef)
Woning wordt verhuurd tegen onjuiste huurprijs	Controle huurprijs bij toewijzing door coördinator Wonen
<i>Betalingen</i>	
Betaling voor niet geleverde prestatie	Begroting en opdrachtbon i.c.m. controle op prestatie.
Fictieve factuur	Vier-ogenprincipe bij facturen
'greep uit de kas'	Vier-ogenprincipe bij betalingen
Opvoeren van een fictieve crediteur	Maandelijks controle van de mutatie stamgegevens crediteuren

Naast de hiervoor genoemde specifieke beheersmaatregelen kent Wonen Delden de volgende algemene maatregelen die mede het frauderisico beperken.

- Maatregelen van Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AO/IB):
- Begroting/budgettering en rapportage/controle.
- Verbijzonderde interne controle (controller).
- Workflows in ERP-systeem.

Gedrag bevorderende maatregelen:

- Het vaststellen, vastleggen en aanvaarden van normen en waarden: gedragscode, huisregels, klokkenluidersregeling.
- Het hanteren van gedragsregels voor leveranciers.
- Een open cultuur bevorderen waarbij fraude bespreekbaar is.
- Voorbeeldfunctie van directie en coördinatoren.
- Diverse interne controlemaatregelen (bijv. bij gebruik software)
- Referenties nagaan en eventueel een screening laten verrichten (bijv. toets Aw)
- Het houden en opvolgen van jaarlijkse gesprekken met medewerkers en leidinggevende. Integriteit en gedrag komen daarbij ook aan de orde. Daarnaast wordt hier ook jaarlijks over gesproken bij het 'bijpraatmoment' met alle medewerkers.

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.

Ondanks de genomen beheersmaatregelen resteert het risico dat deze doorbroken worden door samenspanning van medewerkers. Wonen Delden beperkt dit risico verder door transparante besluitvorming, een open cultuur waarbij medewerkers elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden.

Wonen Delden kent een klokkenluidersregeling, een interne gedragscode en een gedragscode voor externe partijen die werkzaamheden verrichten in of aan woningen van Wonen Delden.

In 2023 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 2023 **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 2023 beschikt Wonen Delden **niet** over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.



Jaarrekening **2023**

JAARREKENING

Balans per 31 december 2023

Winst-en-verliesrekening over 2023

Kasstroomoverzicht 2023

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2023

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2023 Stichting Wonen Delden

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	103.294	114.902
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.190	8.675
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	360	360
	<u>111.844</u>	<u>123.938</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.056	1.029
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	220	238
Som der vaste activa	<u>113.119</u>	<u>125.205</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	396	-
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	4	8
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	39
Overige vorderingen en overlopende activa	271	218
	<u>282</u>	<u>265</u>
Liquide middelen (6)	2.091	2.414
 Som der vaste activa	 <u>115.888</u>	 <u>127.884</u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		80.017	90.915
Overige reserves		22.584	22.344
		<u>102.601</u>	<u>113.259</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		-	526
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		540	540
Schulden aan kredietinstellingen		11.665	9.721
		<u>12.205</u>	<u>10.261</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		56	3.054
Schulden aan leveranciers		535	252
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		90	-
Overige schulden en overlopende passiva		401	532
		<u>1.081</u>	<u>3.838</u>
		<u>115.888</u>	<u>127.884</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	5.761	5.706
Opbrengsten servicecontracten	(12)	100	123
Lasten servicecontracten	(13)	-100	-144
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-581	-595
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-1.993	-1.757
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-316	-728
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.871	2.604
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	236	255
Toegerekende organisatiekosten		-1	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-154	-161
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		80	91
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-83	-904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-12.048	865
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-12.131	-40
Opbrengst overige activiteiten	(20)	-49	-29
Nettoresultaat overige activiteiten		-49	-29
Overige organisatiekosten	(21)	-341	-374
Leefbaarheid	(22)	-182	-151
Bedrijfsresultaat		-9.752	2.102
Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	(23)	9	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-513	-521
Financiële baten en lasten		-504	-512
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-10.256	1.590
Belastingen	(25)	-402	-319
Resultaat na belastingen		-10.658	1.271

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.713		5.705	
Vergoedingen	115		123	
Overige bedrijfsopbrengsten	5		8	
Renteontvangsten	9		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		5.842		5.845
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	635		499	
Onderhoudsuitgaven	1.628		1.505	
Overige bedrijfsuitgaven	1.267		1.228	
Betaalde interest	608		521	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	25		4	
Verhuurdersheffing	-		353	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	32		85	
Vennootschapsbelasting	263		193	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-4.459		-4.388
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.383		1.457
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		235		252
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	81		82	
Verbeteruitgaven	730		81	
transporteren		811		163

	2023		2022	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport		811		163
Investerings overig	86		910	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-896		-1.073
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-662		-821
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-662		-821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		2.000		-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		3.045		252
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.045		-252
		-323		384
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.414		2.030	
Liquide middelen per 31 december	2.091		2.414	
		-323		384

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Wonen Delden (geregistreerd onder KvK-nummer 06032843), statutair gevestigd te Delden, zijn uitsluitend gericht op het gebied van de volkshuisvesting.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden.

Stichting Wonen Delden hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het hele bezit. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG en MOG vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Een samenvatting van de belangrijkste parameters conform het Handboek 2023 ziet er als volgt uit:

Inflatiereeksen		2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
	Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	0,00%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
	Bouwkostenstijging	0,00%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
	Leegwaardestijging Woongelegenheden	6,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%

Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	1007,31	1007,31	1007,31	1007,31	1007,31	1007,31
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1033,27	1033,27	1033,27	1033,27	1033,27	1033,27
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	2022,60	2022,60	2022,60	2022,60	2022,60	2022,60
	Beheerkosten EGW	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90
	Beheerkosten MGW	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38
	Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	460,23	460,23	460,23	460,23	460,23	460,23
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1109%	0,1109%	0,1109%	0,1109%	0,1109%	0,1109%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Reguliere huurontwikkeling grondslag	0,00%	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%
	Reguliere huurontwikkeling opslag	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%
	Mutatiekans uitponden	7,46%	7,46%	7,46%	7,46%	7,46%	7,46%
	Juridische splitsingskosten	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet EGW	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%
	Disconteringsvoet MGW	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%
	Disconteringsvoet Zorgeenheid (Extramuraal)	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%

		2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Bedrijfsmatig	Instandhoudingsonderhoud m2	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
	Mutatie onderhoud m2	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	0,2550%	0,2550%	0,2550%	0,2550%	0,2550%	0,2550%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%

Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
	Mutatie onderhoud m2	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,2550%	0,2550%	0,2550%	0,2550%	0,2550%	0,2550%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%

Parkeren	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
	Beheerskosten Garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
	Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
	Juridische splitsingskosten	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
	Verkoopkosten	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans doorexploiteren	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
	Mutatiekans uitponden	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
	Disconteringsvoet Garagebox	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a

van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de poste 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijk dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met de waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

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 Stichting Wonen Delden. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Tenaanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Wonen Delden hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2023.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Stichting Wonen Delden heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft DAEB vastgoed dat niet is verhuurd per ultimo boekjaar. De waardering is volgens de grondslagen vastgoedbeleggingen.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Voorziening pensioenen

Wonen Delden is aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling van de SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Wonen Delden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van deze premies, heeft Wonen Delden geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling. Wonen Delden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2023 volgens opgave van het fonds 131,5%. 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.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Personeel

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat (uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2023 " van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden via een passende verdeelsystematiek toegerekend aan de verschillende activiteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Wonen Delden heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-DAEB activiteiten van Stichting Wonen Delden zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de liberalisatiegrens (2023: > € 808,06) en garages.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	114.902	113.588	8.675	9.259
<i>Mutaties</i>				
Investerings	1.030	81	-	-
Desinvesteringen	-551	-135	-	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-525	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-11.563	1.449	-485	-584
Overige waarderveranderingen	-	-81	-	-
Totaal mutaties 2023	-11.609	1.314	-485	-584
Boekwaarde per 31 december	103.294	114.902	8.190	8.675

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 80.017.000.

Deze heeft voor € 76.993.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 3.023.000 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaaarde

Woningcorporatie Stichting Wonen Delden heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaaarding op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Stichting Wonen Delden bedraagt het validatie effect in corop regio Twente conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 -2,8%.

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 marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Verloopoverzicht marktwaaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaaarde 1 januari 2023	114.902	8.675	123.578
Voorraadmutaties	-551	-	-551
Vastgoedgegevens, o.a. WOZ waarde	9.406	654	10.060
Methodische wijzigingen	-2.773	-204	-2.976
Validatie, o.a. disconteringsvoet	-17.779	-756	-18.534
Marktontwikkelingen	87	-180	-93
Waaarde 2023	103.294	8.190	111.484

Beleidswaarde

Uitgangspunten 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 marktwaaarde 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 is gelijk aan de marktwaaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuutgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

WOZ-informatie

De WOZ-waaarde bedraagt ultimo 2023 € 176,50 miljoen (2022: 153,40 miljoen).

Verzekeringen

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.

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.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld met 1,59 %-punt (Corop regio Twente). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 8,4% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 8,0% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Beleidswaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€ x 1.000	€ x 1.000
Marktwaaarde per 31 december 2023	103.294	8.190
Beschikbaarheid	-15.448	-2.490
Betaalbaarheid	-20.523	211
Onderhoud	-21.708	-534
Beheer	-2.682	-28
Totaal aanpassingen	-60.362	-2.841
Beleidswaarde per 31 december 2023	42.932	5.349

Uitgangspunten beleidswaarde:

	2023	2022
Gemiddelde disconteringsvoet	8,34%	5,77%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 698	€ 638
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 2.958	€ 2.309
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 952	€ 838

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt	Beleidswaarde € 1.000	x	Effect Beleidswaarde x € 1.000	Effect Beleidswaarde percentage
Disconteringsvoet + 0,5%	44.888		-3.510	-7,25%
Streefhuur € 25 hoger	50.432		2.033	4,20%
Onderhoudsnorm € 100 hoger	46.638		-1.760	-3,64%
Beheernorm € 100 hoger	46.638		-1.760	-3,64%

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	360	575
<i>Mutaties</i>		
Investerings	83	82
Onrendabel activa in ontwikkeling	-83	-297
Totaal mutaties 2023	-	-215
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	740	657
Herwaarderings	-379	-297
	360	360

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.155	247
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-126	-
Herrekende stand per 1 januari	1.029	247
<i>Mutaties</i>		
Investerings	140	910
Desinvesteringen	-	-17
Afschrijvingen	112	-111
Totaal mutaties 2023	252	782
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	1.275	1.157
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-219	-128
	1.056	1.029

De investeringen in 2023 betreft kantoorinventaris en ICT middelen.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	220	238
De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:		
	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Disagio	112	123
Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel	107	115
	220	238

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. € 415.000,- (2022: € 446.000,-).

Waarderingsverschil uit hoofde van verkoop

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

Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie

De contante waarde van de latente belastingvordering tendeert over de gehele levensduur van het vastgoed per saldo, als gevolg van doorexploteer scenario, naar nihil. Het waarderingsverschil (bruto) bedraagt ca. € 10,0 miljoen op balansdatum 31-12-2023 (31-12-2022: € 21,9 miljoen).

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	238	365
Desinvesteringen	-19	-127
Stand per 31 december	220	238

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 nominale waarde is € 933.200, contant gemaakt met een disconteringsvoet van 2,89%.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen bestemd voor verkoop in 2024	396	-

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

5. Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	13	24
	13	24
Voorziening wegens oninbaarheid	-9	-15
	4	8

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,22% (2022: 0,42%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting huidig jaar	-	45
Omzetbelasting	7	7
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	-	-13
	7	39

Overlopende activa

Vooruitbetaalde facturen	111	68
Voorschot VVE Stadshagen	158	141
Overige debiteuren	2	8
Diversen	-	2
	271	218

6. Liquide middelen

Bank, rekening-courant	591	1.414
Bank, spaarrekeningen	1.499	1.000
	2.091	2.414

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
DAEB vastgoed in exploitatie	76.993	87.551
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	3.024	3.364
	<u>80.017</u>	<u>90.915</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2022	85.068	3.810	88.878
Mutatie marktwaarde	2.483	-446	2.037
Stand per 31 december 2022	<u>87.551</u>	<u>3.364</u>	<u>90.915</u>
Stand per 1 januari 2023	87.551	3.364	90.915
Realisatie uit hoofde van verkoop	-372	-	-372
Mutatie marktwaarde	-10.186	-341	-10.527
Stand per 31 december 2023	<u>76.993</u>	<u>3.023</u>	<u>80.017</u>

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000

Overige reserves

Stand per 1 januari	22.344	23.111
Resultaatbestemming boekjaar	<u>-10.658</u>	<u>1.270</u>
	11.686	24.381
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	<u>10.899</u>	<u>-2.037</u>
Stand per 31 december	<u>22.585</u>	<u>22.344</u>

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	526	-
Dotatie	-	526
Onttrekking	-526	-
Stand per 31 december	-	526

9. Langlopende schulden

	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Schulden aan overheid	540	-	540	-
Schulden aan kredietinstellingen	11.721	56	568	11.097
	12.261	56	1.108	11.097

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

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 3,89% (2022: 3,79%).

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	540	540

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	540	540
Mutatie	-	-
Langlopend deel per 31 december	540	540

De marktwaarde van alle leningen bedraagt per 31 december 2023 € 13.637.000 (2022: € 16.267.000).

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	11.298	9.343
Agio lening Vestia	367	378
	11.665	9.721

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2023 € 13.099.000 (2022: € 13.795.000).

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 2023 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

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	9.345	12.631
Opgenomen gelden	2.000	-
Aflossing	9	-243
Stand per 31 december	11.354	12.388
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-56	-3.045
Langlopend deel per 31 december	11.298	9.343

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Agio lening Vestia</i>		
Stand per 1 januari	376	386
Aflossing	-9	-
Stand per 31 december	367	386
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-9
Langlopend deel per 31 december	367	378

10. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	56	3.054

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	535	252
-------------	-----	-----

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting huidig jaar	75	-
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	15	-
	90	-

Vennootschapsbelasting huidig jaar

Vennootschapsbelasting dit jaar	85	-
Vennootschapsbelasting oudere jaren	-10	-
	75	-

Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	401	532
---------------------	-----	-----

Overlopende passiva

Transitorische rente leningen	185	290
Niet opgenomen vakantiedagen	22	20
Vooruitontvangen huur	32	33
Accountantskosten	66	55
transporteren	305	398

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport	305	398
Rente- en bankkosten	4	-
Te betalen VVE bijdragen	77	-
Service kosten	15	134
	<u>401</u>	<u>532</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke 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 zijn in 2023 geen verplichtingen aangegaan.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die vermeld moeten worden.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	5.185	5.167
Onroerende zaken niet zijnde woningen	166	150
	5.352	5.317
Huurderving wegens leegstand	-6	-8
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	5.345	5.309
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	395	381
Onroerende zaken niet zijnde woningen	21	20
	416	401
Huurderving wegens leegstand	-	-4
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	416	397
Totaal huuropbrengsten	5.761	5.706

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg voor het DAEB-bezit 2,5% (1 juli 2022: 1,7%) en voor het niet-DAEB-bezit 4,1% (1 juli 2022: 3,3%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten woongelegenheden DAEB	100	123
---	-----	-----

13. Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten	100	144
---	-----	-----

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	305	346
Toegerekende overige organisatiekosten	236	211
Toegerekende afschrijvingen	45	46
Af: inschrijfgelden	-5	-8
	581	595

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	531	387
Pensioen	64	50
Sociale lasten	81	63
Personeel derden	87	256
Overig	-	3
	<u>763</u>	<u>759</u>

Personeelsleden

	2023	2022
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	0,80
Wonen	2,50	2,50
Vastgoed	1,60	1,10
Financiën	1,50	1,20
Management assistent	0,50	0,60
TOTAAL	<u>7,10</u>	<u>6,20</u>

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Toerekening organisatiekosten		
Personeelskosten	763	759
Overige personeelslasten	78	69
Huisvestingskosten	56	36
Kantoorkosten	267	430
Huisvestingskosten	187	117
Afschrijvingen MVA ten dienste van	112	111
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>1.464</u>	<u>1.525</u>

Organisatiekosten toegerekend aan:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	585	603
- Lasten onderhoudsactiviteiten	342	396
- Overige directe lasten exploitatie bezit	32	57
- Overige activiteiten	49	29
- Overige organisatiekosten	341	374
- Leefbaarheid	114	66
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>1.464</u>	<u>1.525</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	581	570
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	1.070	791
Toegerekende personeelskosten	178	227
transporteren	<u>1.829</u>	<u>1.588</u>

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport	1.829	1.588
Toegerekende overige organisatiekosten	137	139
Toegerekende afschrijvingen	26	30
	<u>1.993</u>	<u>1.757</u>

Het planmatig onderhoud (cyclisch) is hoger dan in 2022. In 2023 zijn bij 60 adressen de badkamer, keuken en toilet (BKT) vervangen.

De onderhoudslasten exclusief toegerekende kosten zijn als volgt samengesteld:

	2023	2022
Klachtenonderhoud	278	259
Mutatieonderhoud	287	295
Planmatig- en groot onderhoud	1.070	775
Service abonnement	15	5
TOTAAL	<u>1.651</u>	<u>1.334</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

OZB en waterschapslasten	258	294
Verhuurderheffing	-	353
Heffingsbijdrage Aw	4	4
Verzekeringen	22	20
Toegerekende personeelskosten	17	33
Toegerekende overige organisatiekosten	13	20
Toegerekende afschrijvingen	2	4
	<u>316</u>	<u>728</u>

NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	236	255
Af: Toegerekende organisatiekosten	-1	-3
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-154	-161
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>80</u>	<u>91</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2022: 1 woning).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele investeringen bestaand bezit (DAEB)	<u>-83</u>	<u>-904</u>
---	------------	-------------

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling	-11.563	1.449
Mutatie marktwaarde Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-485	-584
	<u>-12.048</u>	<u>865</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Toegerekende personeelskosten	-25	-16
Toegerekende personeelskosten	-20	-11
Toegerekende afschrijvingen	-4	-2
	<u>-49</u>	<u>-29</u>

21. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	178	182
Toegerekende overige organisatiekosten	137	168
Toegerekende afschrijvingen	26	24
	<u>341</u>	<u>374</u>

Accountants honoraria

Totaal honoraria voor de controle jaarrekening (Verstegen)	60	54
Totaal honoraria voor andere controleopdrachten (Verstegen)	7	6
Totaal honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein (VPB - Deloitte)	6	41
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>73</u>	<u>101</u>

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 2022 én 2023.

22. Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	68	85
Toegerekende personeelskosten	59	37
Toegerekende overige organisatiekosten	46	24
Toegerekende afschrijvingen	9	5
	<u>182</u>	<u>151</u>

Financiële baten en lasten

23. Rentebaten spaarrekening en rekening-courant

Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	9	9
	<u>9</u>	<u>9</u>

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
24. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-486	-511
Rentelasten overig	-27	-10
	<u>-513</u>	<u>-521</u>

25. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). Deze Vaststellingsovereenkomst (VSO) is door de belastingdienst opgezegd per 1-1-2023. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vennootschapsbelasting huidig jaar	-389	-271
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	6	78
Mutatie actieve belastinglatentie	-19	-126
	<u>-402</u>	<u>-319</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8,9 % (2022: 16,4 %).

Fiscale positie jaarrekening

	2023	2022
	€	€
Commercieel resultaat	-10.256	1.590
Fiscale correcties (bij)		
- financieringskosten op activa i.o.	3	-
- Geactiveerde kosten algemene kosten op activa i.o.	1	4
- Fiscaal lagere afschrijving onroerende zaken ten dienste van	2	-
- resultaat verkopen	40	31
- vestia bijdrage	-	-198
- waardeveranderingen	11.984	40
- fiscaal hogere afschrijvingen	-99	-72
- Vrijval (dis) agio leningenportefeuille	-44	-44
Extracomptabele correcties		
- Gemengde kosten	5	5
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16	-7
- Dotatie herinvesteringsreserve	-121	-122
Belastbaar bedrag	<u>1.499</u>	<u>1.227</u>

7 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	103.294	-	114.902	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	8.190	-	8.675
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	360	-	360	-
	<u>103.654</u>	<u>8.190</u>	<u>115.262</u>	<u>8.675</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	979	76	953	76
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	7.025	-	7.276	-
Interne lening	1.548	-	1.741	-
Latente belastingvordering(en)	204	16	221	17
	<u>8.777</u>	<u>16</u>	<u>9.238</u>	<u>17</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	396	-	-	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4	-	9	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	-	38	1
Overige vorderingen en overlopende activa	270	-	218	-
	<u>281</u>	<u>-</u>	<u>265</u>	<u>1</u>
Liquide middelen	1.726	365	2.095	319
	<u>2.403</u>	<u>365</u>	<u>2.360</u>	<u>320</u>
	<u>115.813</u>	<u>8.647</u>	<u>127.813</u>	<u>9.088</u>

115.813	8.647	127.813	9.088
---------	-------	---------	-------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	5.345	416	5.308	397
Opbrengsten servicecontracten	83	17	105	18
Lasten servicecontracten	-83	-17	-123	-21
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-539	-42	-551	-44
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.969	-24	-1.702	-55
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-293	-23	-700	-28
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.543	328	2.337	267
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	236	-	255	-
Toegerekende organisatiekosten	-1	-	-3	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-154	-	-161	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	81	-	91	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-83	-	-904	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.563	-486	1.449	-584
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.646	-486	545	-584
Kosten overige activiteiten	-49	-	-29	-
Overige organisatiekosten	-316	-25	-347	-27
Leefbaarheid	-182	-	-151	-
Bedrijfsresultaat	-9.569	-183	2.446	-344
Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	9	-	9	-
transporteren	9	-	9	-

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	9	-	9	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-477	-36	-481	-40
Financiële baten en lasten	-468	-36	-472	-40
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-10.037	-219	1.974	-384
Belastingen	-373	-29	-296	-23
Resultaat Niet-DAEB	-248	-	-407	-
Resultaat na belastingen	-10.658	-248	1.271	-407

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.301	412	5.309	397
Vergoedingen	96	19	105	18
Overige bedrijfsopbrengsten	5	-	7	1
Renteontvangsten	9	-	48	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>5.410</i>	<i>432</i>	<i>5.469</i>	<i>417</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	589	46	464	35
Onderhoudsuitgaven	1.609	19	1.508	28
Overige bedrijfsuitgaven	1.174	93	1.114	84
Betaalde interest	608	-	521	40
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	25	-	4	-
Verhuurdersheffing	-	-	353	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	32	-	85	-
Vennootschapsbelasting	244	19	180	13
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-4.281</i>	<i>-177</i>	<i>-4.229</i>	<i>-200</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.128	255	1.240	217
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	235	-	252	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	81	-	82	-
Verbeteruitgaven	721	9	81	-
transporteren	802	9	163	-

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	802	9	163	-
Investerings overig	80	6	880	30
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-882	-15	-1.043	-30
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-647	-15	-791	-30
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-647	-15	-791	-30
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	2.000	-	-	-
Aflossing interne lening	193	-193	193	-193
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	2.193	-193	193	-193
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	3.045	-	252	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-852	-193	-59	-193
	-370	47	390	-6

8 WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING WONEN DELDEN

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Wonen Delden ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 119.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de directeur-bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.850 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.900. Deze maxima worden niet overschreden.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

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

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

J.H.A. ter Stal

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023
 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
 Dienstbetrekking?

1/1 - 31/12
 1,0
 ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
 Beloningen betaalbaar op termijn

101.566
 14.804

Subtotaal

116.370

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

119.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

116.370

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
 Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
 N.v.t.

Gegevens 2022

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022
 Omvang dienstverband 2022 (in fte)
 Dienstbetrekking?

1/3 - 31/12
 0,8
 ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
 Beloningen betaalbaar op termijn

80.136
 11.749

Subtotaal

91.885

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

96.411

Bezoldiging

91.885

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	H.H.J. Kuipers	H.J. Muller	R.H.H.G. Kroeze	M.C.S. van Wagenveld
Functiegegevens	Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.495	8.330	8.330	8.330
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900	11.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	12.495	8.330	8.330	8.330

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	H.H.J. Kuipers	H.J. Muller	R.H.H.G. Kroeze	M.C.S. van Wagenveld
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	nvt	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.900	6.900	-	6.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.500	11.500	-	11.500

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

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.

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Delden, 18 juni 2024

Stichting Wonen Delden
Namens deze,

Mevrouw J.H.A. ter Stal

Ondertekening van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2023 en jaarrekening 2023, na kennisname van de bevindingen van Verstegen accountants en adviseurs op 25 juni 2024 vast te stellen.

Delden, 25 juni 2024

Raad van Commissarissen

de heer H.H.J. Kuipers

de heer H.J. Muller

mevrouw R.H.H.G. Kroeze

mevrouw M.C.S. van Wagenveld

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire bestemming resultaat

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

2 Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 10.658.007 over 2023 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verstegen accountants en adviseurs heeft de jaarrekening 2023 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. Deze is in te zien op kantoor van Wonen Delden.