



JAARVERSLAG 2024

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 thuis is meer dan een huis... Het is een plek waar mensen zich veilig en welkom voelen, waar verbinding met de buurt en gemeenschap vanzelfsprekend is. Bij Wonen Delden zetten we ons elke dag met hart en ziel in, om dit te realiseren.

Voor Wonen Delden stond het jaar 2024 in het teken van groei en ontwikkeling. Onze inzet om meer passende woningen te realiseren heeft concreet vorm gekregen. Zo zijn we begonnen met de bouw van 15 appartementen voor starters aan de Noordwal en is de voorbereiding van 44 levensloopbestendige appartementen aan De Reigerstraat in volle gang. We hebben besloten om 31 duplexwoningen te slopen en te vervangen door nieuwe woningen. Dit past in onze koers om ons woningaanbod te vergroten en beter te laten aansluiten op de veranderende woonbehoeften in onze regio.

Daarnaast zijn we gestart met de voorbereiding van de verduurzaming van 157 woningen. Helaas bleek het onhaalbaar om dit jaar al te starten met de uitvoering van de werkzaamheden. Ook wij kregen te maken met netcongestie en extra maatregelen omtrent Rijksregels flora & fauna-activiteit. Echter onze ambitie blijft onverminderd hoog als het gaat om het verduurzamen van onze woningen. Dit draagt bij aan een beter milieu, verhoogt het comfort en verlaagt de woonlasten voor onze huurders.

Samenwerking blijft een sleutelwoord in alles wat we doen. De druk op de woningmarkt en de vergrijzing vraagt om een actieve en daadkrachtige aanpak. Met onze samenwerkingspartners zoeken we naar oplossingen, zodat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

We werken nauw samen met onze huurders, de gemeente Hof van Twente en diverse maatschappelijke organisaties om de leefbaarheid in onze wijken te versterken. De rol van onze medewerkers en het wijkserviceteam is hierin onmisbaar gebleken. Door dichtbij onze huurders te staan, kunnen we sneller signaleren wat nodig is en samen zorgen voor een oplossing.

In 2024 vond bij ons de visitatie plaats. Vergelijk het met een 'APK-keuring', waarbij een onafhankelijke visitatiecommissie, eens per vier jaar kijkt naar cijfers en maatschappelijke prestaties (zie ook pagina 22, paragraaf 6.7). Het rapport met scores en aanbevelingen laat overtuigend zien dat we op de juiste koers zitten. Wonen Delden wordt gewaardeerd als een betrokken en toegankelijke corporatie met een sterke verbinding in de regio. Tegelijk weten we dat de uitdagingen groter worden. We blijven bouwen aan een toekomst waarin we inzetten op verdere groei, betaalbaarheid en samenwerking. Zo dragen we bij aan de wens om voor iedereen een plek te creëren die écht als thuis voelt.

Zonder stevige financiële basis blijven mooie plannen slechts dromen. Onze organisatie is financieel gezond en blijft zich ontwikkelen met oog voor stabiliteit en duurzame groei. Dit geeft ons, nu de voorgestelde huurbevrozing van de baan is, het vertrouwen om in 2025 op een verantwoorde manier nieuwe kansen te kunnen grijpen en zo onze ambities te realiseren.

Ik bedank alle huurders, samenwerkingspartners en collega's voor hun inzet en vertrouwen. Samen blijven we ons inzetten voor een toekomst waarin goed en betaalbaar wonen in Delden en omgeving vanzelfsprekend blijft.

Met vriendelijke groet, mede namens mijn collega's,

Lianne ter Stal
Directeur-bestuurder, Wonen Delden

Inhoudsopgave

Gegevens Wonen Delden	1
1. Huurder op z'n plek	4
2. Samenhangend aanbod en leefbaarheid	9
3. Duurzame woon- en leefomgeving	10
4. Accurate dienstverlening	16
5. Samenwerking stakeholders	19
6. Organisatie	21
7. Verslag Raad van Commissarissen Wonen Delden	24
8. Waarborgen van de financiële continuïteit	34
9. Treasury, risicomanagement en frauderisico	39

1. HUURDER OP Z'N PLEK

1.1. Huurbeleid

In 2024 heeft Wonen Delden het huurbeleid opnieuw vastgesteld. Hierin is ons streefhuurbeleid, tweehurenbeleid en doelgroepenbeleid vastgesteld. De combinatie zorgt voor optimale betaalbaarheid en beschikbaarheid voor onze doelgroep.

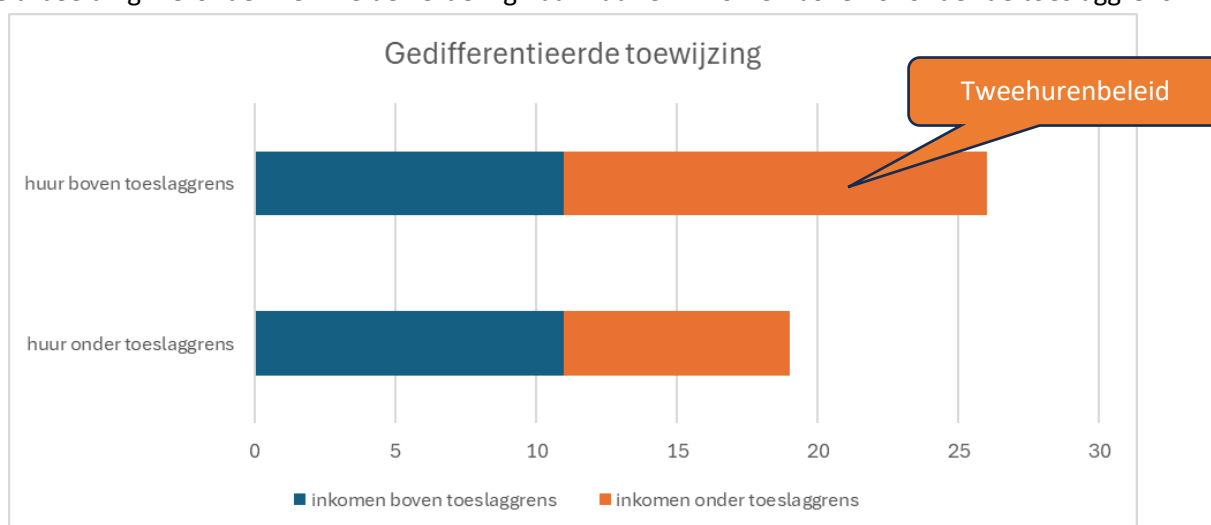
Streefhuur

Belangrijke wijziging is het streefhuurpercentage voor de appartementen. Binnen het oude huurbeleid lagen de streefhuren van onze appartementen bijna allemaal boven de toeslaggrens. Dat is ongewenst. Daarom hebben we het streefhuurpercentage daarvoor aangepast van 80% naar 70% van de maximale huurprijs volgens het WWS. De streefhuren voor eengezinswoningen blijven 65% van de maximale huurprijs.

Tweehurenbeleid

Het tweehurenbeleid blijft een belangrijk onderdeel van ons huurbeleid: sociale huurwoningen worden 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. Anderzijds mogen huishoudens met inkomens boven de toeslaggrens bij ons ook reageren op woningen met lagere huren. Dit is het belangrijkste middel in ons streven naar het behoud van gedifferentieerde wijken.

In 2024 werden 15 woningen toegewezen met toepassing van het tweehurenbeleid. Daartegenover zijn 11 woningen met een lage huur toegewezen aan huurders met een inkomen boven de toeslaggrens. In de afbeelding hieronder zien we de verdeling naar huur en inkomen boven of onder de toeslaggrens.



Huuraanpassing 2024

Jaarlijks wordt de huur aangepast per 1 juli en landelijk worden afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de maximale huurverhoging die een woningcorporatie mag doorvoeren. In 2024 was de huurverhoging voor het DAEB-bezit opnieuw gekoppeld aan de loonontwikkeling.

De basis-huurverhoging was afgelopen jaar 5,8%, met net als voorgaande jaren enkele uitzonderingen:

- Sloopwoningen (0%)
- Woningen met energielabel D (2,9%)
- Woningen met energielabel EFG (0%)

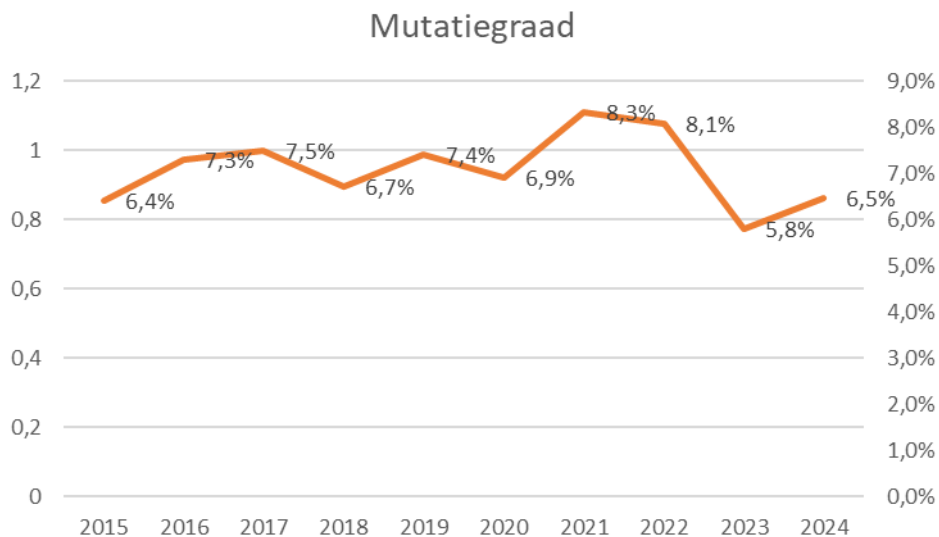
Nadat in 2023 een grote groep huurders al een huurverlaging kreeg, kon in 2024 ook nog huurverlaging aangevraagd worden. Wij hebben in 2024 nog één aanvraag ontvangen en toegekend. Daarmee hebben we in totaal voor 263 huurders de huur verlaagd.

Er zijn in 2024 twee bezwaarschriften ontvangen op de huurverhoging. Eén is ingetrokken na gesprek en één is behandeld door de huurcommissie, maar ongegrond verklaard.

1.2. Woningmutaties (opzeggingen)

In 2024 werden 51 woningen opgezegd. De mutatiegraad komt daarmee op 6,5%.

De mutatiegraad betreft het aantal opgezegde woningen (51) gedeeld door het totaal aantal verhuurbare woningen in portefeuille (790). In de volgende tabel een overzicht van de mutatiegraad over de afgelopen jaren.



1.3. Woningtoewijzingen

In 2024 zijn 48 woningen toegewezen (opnieuw verhuurd), waarvan 45 sociale huurwoningen en drie vrije sector-woningen.

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat woningen zoveel mogelijk worden toegewezen aan huurders met het juiste, passende inkomen. Hiermee voorkomen we zoveel mogelijk dat huishoudens een woning toegewezen krijgen waarvan ze de huur 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 2024 heeft Wonen Delden 100% van de woningen passend toegewezen.

Verhuring aan statushouders	4
Eén- en tweepersoonshuishouden	2
Meerpersoonshuishouden	2
Inkomen onder de toeslaggrens	18
Eénpersoonshuishouden	6
Tweepersoonshuishouden	2
Meerpersoonshuishouden	4
Eénpersoonshuishouden ouderen	4
Tweepersoonshuishouden ouderen	2
Inkomen boven de toeslaggrens (niet getoetst)	22
Eénpersoonshuishouden	9
Tweepersoonshuishouden	1
Meerpersoonshuishouden	3
Eénpersoonshuishouden ouderen	6
Tweepersoonshuishouden ouderen	2
Eénpersoonshuishouden ouderen hoog vermogen	1
Tweepersoonshuishouden ouderen hoog vermogen	0
Overig (niet getoetst)	4
Verhuring aan rechtspersoon	1
Vrije sector	3
Totaal	48

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, sprak we af dat Wonen Delden maximaal 15% toewijst aan hogere inkomens (vrije toewijzing). In 2024 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 2024 afgesproken gemeentebreed te streven naar maximaal 15% toewijzingen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen. In 2024 is gemeentebreed 16% van de woningen toegewezen via directe bemiddeling. Wonen Delden heeft 8 woningen direct bemiddeld (17%).

- 2 x sociale urgentie
- 4 x statushouders
- 1 x uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen
- 1 x herstructurering/sloop

Het percentage ligt met 16% iets hoger dan de afspraak. Dit wordt met name veroorzaakt door de lage mutatiegraad. Hierover is met de betrokken partijen gecommuniceerd.

1.4. Woningzoekenden

Sinds maart 2023 bieden wij onze woningen aan via Woninghuren.nl. We zien sindsdien een enorme toename van het aantal reacties op onze woningen. In 2024 reageerden 3647 unieke woningzoekenden op een woning van Wonen Delden. Fors meer dan in 2023 (2185) en zeker dan in 2022 (436) en in 2021 (227).

Reactiegraad

Gemiddeld reageerden afgelopen jaar 198 woningzoekenden per woning. Dat is iets minder dan in 2023 (222), maar nog steeds fors meer dan in 2022 (45) en in 2021 (27).

Gemiddelde inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur van onze nieuwe huurders in 2024 is 7,5 jaar. Dat is iets lager dan in het jaar daarvoor (7,7).

1.5. Leegstand

Sinds 2024 maken we ten aanzien van leegstand onderscheid tussen grote en kleine (reguliere) mutaties. Van de reguliere mutaties is 76% aansluitend verhuurd. Door enkele uitschieters komt de gemiddelde leegstand uit op 4,3 dagen. Uitschieters worden veroorzaakt door veel weigeringen (twee keer) en een overlastsituatie, waardoor de woning later geadverteerd is. Ook toewijzingen aan bijzondere doelgroepen die langer op zich lieten wachten, was een oorzaak voor langere leegstand. De gemiddelde leegstand bij grote mutaties ligt hoger dan gewenst: 52 dagen. Hierover zijn betere afspraken gemaakt met de aannemers. In 2024 was de huurderving 0,35% van de jaarhuur (2023: 0,46%).

1.6. Huurbetaling

Huurachterstanden

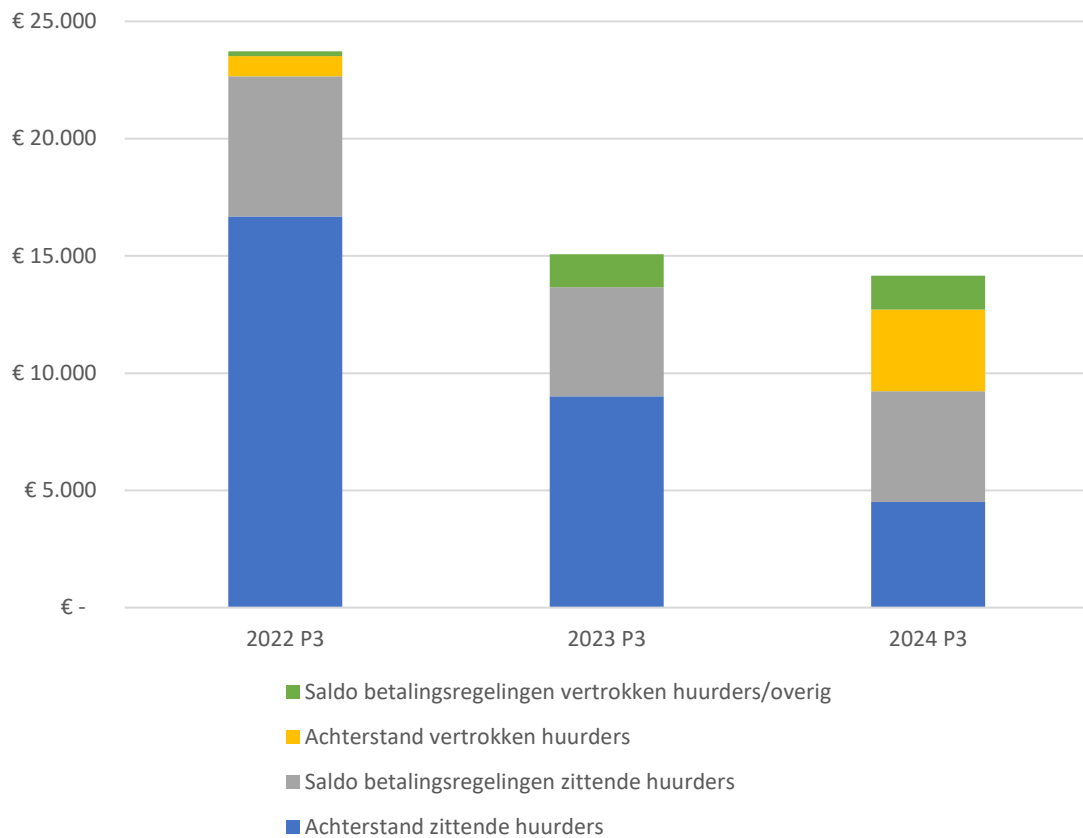
De totale huurachterstand bedroeg per 31 december 2024 € 14.916 en dat is 0,25% van de huursom (2023: € 12.931/0,22%).

Deurwaarderdossiers

Een deel van de totale achterstanden ligt in handen van de deurwaarder. Ultimo 2024 zijn dit nog twee dossiers, voor een totaalbedrag van € 5.750.

Betalingsregelingen

Voor een deel van de achterstanden lopen er ultimo 2024 nog negen betalingsregelingen met huurders en twee met vertrokken huurders.



Ontruimingen

Net als in de voorgaande jaren heeft in 2024 geen ontruiming van een huurwoning plaatsgevonden.

Vroeg signalering

We blijven actief inzetten op het voorkomen van achterstanden en ontruimingen door vroegtijdig persoonlijk contact met onze huurders te zoeken. Dit doen we in goede samenwerking ook met onze partners in het project 'Vroeg signalering'. Een project dat gericht is op het zoveel mogelijk voorkomen van problemen voor de huurder en het beperken van de maatschappelijke schade door bijvoorbeeld ontruimingen. Maatschappelijke organisaties die we hierbij betrekken zijn onder meer Salut, de gemeente Hof van Twente 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 het voorkomen van overlast. Belangrijk daarbij is de persoonlijke inzet van medewerkers. Onze wijkbeheerder fungeert als ogen en oren in de wijk. Hij is het eerste, laagdrempelige aanspreekpunt voor bewoners en vangt veel signalen op. Ook onderhoudt hij nauwe contacten met andere functionarissen in de wijk. Samen met de consultants zet hij zich in voor leefbare wijken, goede bewonersparticipatie en een goed netwerk met andere professionals in het werkgebied.

Uitgaven aan leefbaarheid

Leefbaarheid	2024
Uitgaven aan leefbaarheid	€ 74.500
Toegerekende organisatie en personeelskosten	€ 112.500
Totaal	€ 187.000

Aftersales en welkomstpakketje

In 2024 zijn we gestart met aftersalesbezoeken aan onze nieuwe huurders. Zo'n zes weken na het tekenen van het huurcontract gaat onze wijkbeheerder op huisbezoek met een welkomstpakketje. De bezoeken worden erg gewaardeerd en leveren ons waardevolle informatie op over hoe het verhuurproces ervaren wordt. Zo leren we dagelijks. De welkomstpakketjes worden gemaakt door de medewerkers van JP van den Bent in de Brasserie.

FijneBuurtBudget

Ter bevordering van de participatie van onze huurders, kunnen zij voor leefbaarheidsinitiatieven een aanvraag doen uit het FijneBuurtBudget. Afgelopen jaar zijn hiervoor 15 aanvragen toegekend.

Beste Buur Bokaal

In Hof van Twente organiseren we jaarlijks, onder leiding van Salut en met een groep vrijwilligers (oud-winnaars en huurdersorganisaties), de 'Beste Buur Bokaal'. Dit is een gemeentebrede verkiezing voor de Beste Buur, die op burendag in het zonnetje wordt gezet. In 2024 viel de prijs in Ambt Delden. Van Wonen Delden waren drie huurders genomineerd. Zij zijn in die periode ook door ons in het zonnetje gezet met een bos bloemen.

Leefbaarheidsdossiers / overlast

In 2024 zijn negen overlastdossiers vastgelegd, waarvan zes ook in dat jaar afgehandeld en drie nog lopen. Er zijn drie woonfraudedossiers aangemaakt, waarvan twee huurders de huur hebben opgezegd. Eén vermoeden van woonfraude bleek onterecht. Daarnaast zijn drie zorgdossiers aangemaakt die allen nog open staan. Eind 2024 staan in totaal 32 overlast/zorgdossiers open. Opvallend is dat in 17 dossiers sprake is van verward gedrag. Deze dossiers vragen veel aandacht van ons en onze partners.

Buurtbemiddeling

Binnen Hof van Twente is buurtbemiddeling goed georganiseerd. In 2024 zijn vier dossiers door ons actief overgedragen aan buurtbemiddeling.

3. DUURZAME WOON- EN LEEFOMGEVING

3.1. Vastgoedportefeuille

Portefeuillestrategie

De meest actuele portefeuillestrategie is de herijking uit 2023. Hierin is een analyse gemaakt van de woningvoorraad. De uitkomsten van het vernieuwde woningmarktonderzoek en het volkshuisvestelijke beleid zijn geïntegreerd. En er is een wensportefeuille en visie op verschillende thema's geformuleerd. Deze herijkte portefeuillestrategie is vastgesteld door de 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 2024 is de woningvoorraad gedaald van 791 naar 788 door de verkoop van Morsweg 54, Wethouder Bloemenstraat 32 en Wilhelminastraat 23 in Delden.

Aantal woningen	Totaal ultimo 2023	Andere bestemming 2024	Verkoop 2024	Totaal ultimo 2024
Voor 1945	15		-1	14
1945-1968	236		-1	235
1969-1975	173		-1	172
1976-1991	161			161
1991-heden	206			206
Totaal	791	0	-3	788

Verdeling in woningtypes	Totaal ultimo 2023	Andere bestemming 2024	Verkoop 2024	Totaal ultimo 2024
Eengezinswoning	523		-3	520
Appartementen zonder lift	66			66
Appartement met lift	202			202
Totaal	791	0	-3	788

Voorraad overige verhuureenheden

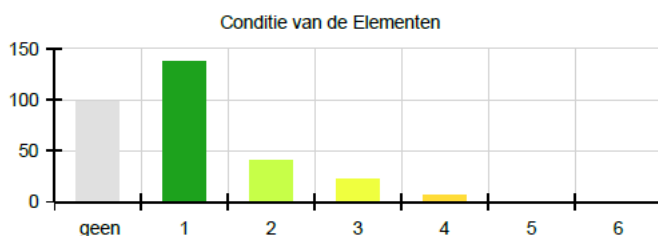
De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2024 (52 verhuureenheden) is in onderstaande tabel weergegeven. Vanaf 2025 worden scootmobielplekken niet meer als aparte verhuureenheden opgevoerd. Deze zijn per 31 december 2024 uit beheer gehaald. Bij mutatie worden de parkeervakken in de parkeergarage losgekoppeld van de woning en als aparte verhuureenheid opgevoerd.

Maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2023	Mutatie 2024	Vervallen 2024	Totaal ultimo 2024
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	9	+2		11
Scootmobiel plekken	35	-35		0
Peperkampweg 28-4 huiskamer	1			1
Peperkampweg 28-15 zorgkantoor	1			1
De Jan Lucaskamp 146 logeerkamer	1			1
De Jan Lucaskamp 149 kantoor	1			1
Totaal	85	-33	0	52

3.2. Onderhoud

NEN inspectie

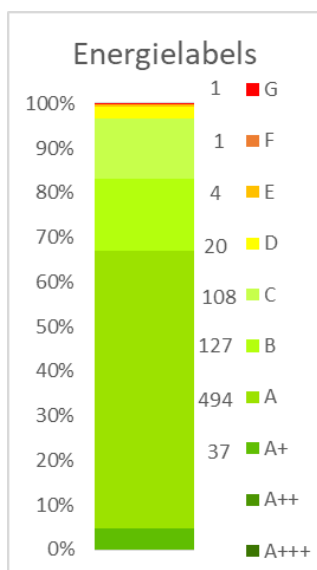
In 2024 is 1/3 deel van het vastgoedbezit opnieuw geïnspecteerd volgens de NEN 2767 norm. Met deze methodiek hebben we een continu beeld van de kwaliteit van onze woningen. Deze conditiemeting is de onderlegger voor de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). De resultaten zijn goed te noemen. De geconstateerde gebreken (ca. 315) liggen allemaal binnen de categorie nul tot en met vier (geen tot relatief laag risico).



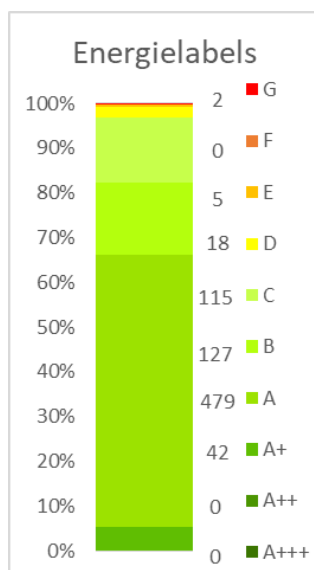
Energie labels

In 2024 heeft Wonen Delden circa 59 energie labels vernieuwd. Over de gehele vastgoedportefeuille heeft Wonen Delden gemiddeld energielabel A. In onderstaand overzicht is de verandering van energielabels tussen december 2023 en 2024 weergegeven. De normering is in 2024 gewijzigd.

Energie labels december 2023

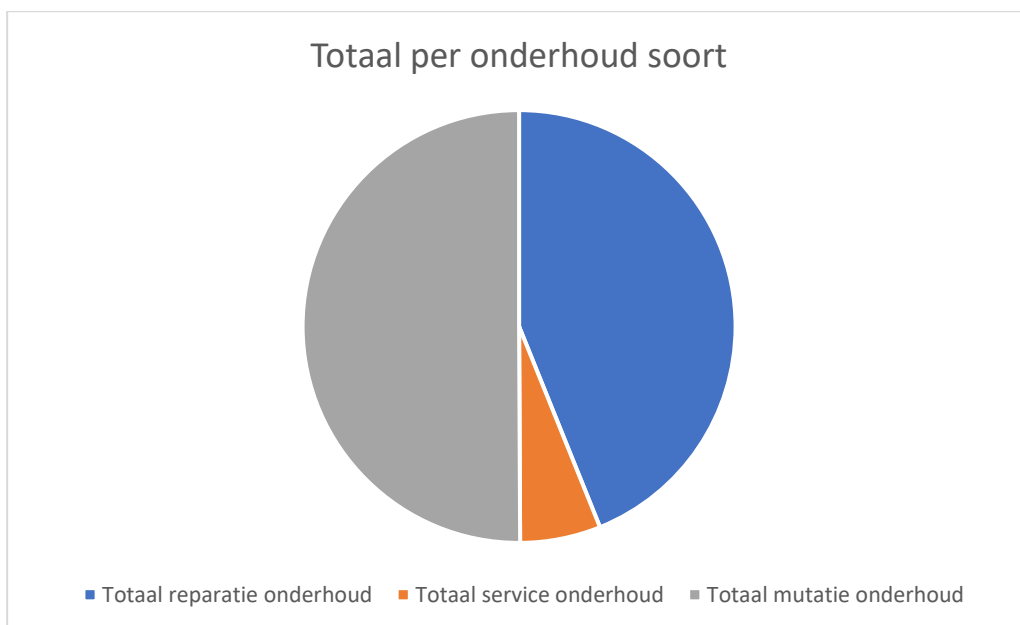


Energie labels december 2024



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 2024 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud ongeveer € 700.000. Deze kosten zijn als volgt verdeeld:



Reparatie onderhoud

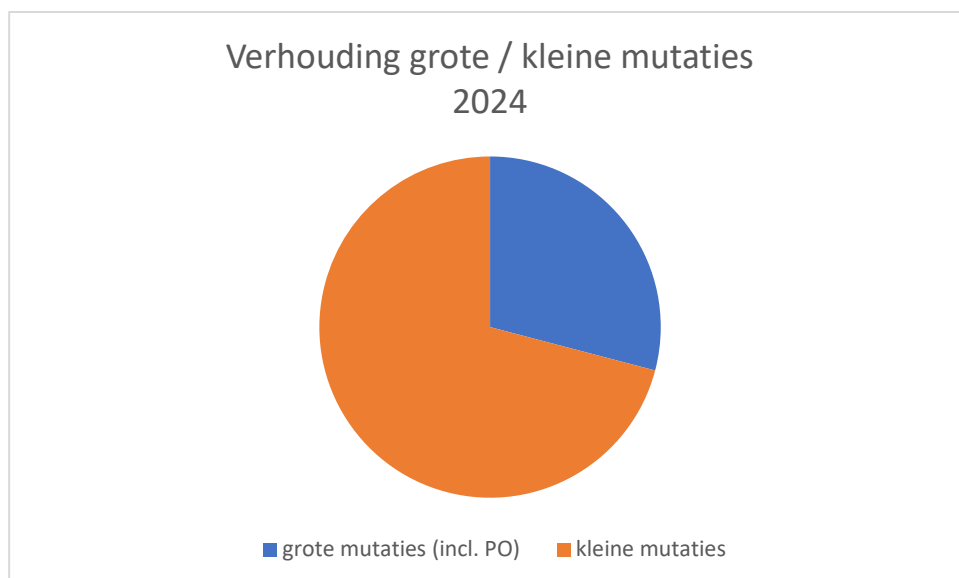
Onder het reparatie onderhoud vallen ook de kosten voortkomend vanuit schadegevallen (inclusief uitkeringen) en WMO aanvragen (inclusief uitkeringen). De totale kosten zijn circa 37% hoger uitgevallen dan het budget 2024 en circa 28% hoger dan de kosten uit 2023. Prijsstijging en relatief grote reparatie-opdrachten zijn de redenen voor deze stijging.

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 2024 zagen we, net als in 2023, een stijging in de uitgaven per reparatieverzoek. Dit werd veroorzaakt door enkele uitschieters (hoge kosten op een bon) en inflatie.

Reparatieverzoeken	2024	2023	2022	2021
Uitgaven reparatieverzoeken	€ 347.661	€ 295.000	€ 284.776	€ 197.194
Aantal reparatieverzoeken	1379	1357	1490	1064
Gemiddelde uitgaven per reparatieverzoek	€ 252	€ 217	€ 191	€ 185

Mutatieonderhoud

In 2024 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud ongeveer € 349.000. Mutatieonderhoud 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 circa 27% hoger dan het budget 2024 en ca 37% hoger dan de kosten uit 2023. We zien een stijging van het aantal 'grote' mutaties ten opzichte van kleine mutaties en ook hier ligt de oorzaak in forse prijsstijging.



Contract onderhoud

In 2024 bedroegen de kosten voor contractonderhoud ongeveer € 172.000 inclusief btw. De voornaamste kostenpost betrof het onderhoud aan de verwarming- en ventilatievoorzieningen in de woningen. Dit onderhoud is uitbesteed aan Energiewacht en bedroeg ruim € 115.000.

Planmatig onderhoud

In 2024 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen van badkamers, keukens en toiletten op diverse adressen
- Vervangen van rookmelders op diverse adressen
- Buitenschilderwerk en reinigingswerk bij zes complexen
- Liftrenovatie
- Onderhoud galerijen

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 2024 is in totaal € 0,4 miljoen (2023 € 1,0 miljoen) geïnvesteerd in verbeteringen. Deze investeringen zijn geheel onrendabel.

Zonnig Delden

In 2024 is een contract voor langdurige samenwerking met één partij ondertekend voor het plaatsen van zonnepanelen. Voor het project Zonnig Delden zijn eind 2024 in totaal 66 adressen aangeschreven om deel te nemen. De uitvoering hiervan loopt door in 2025. Eind 2024 heeft Wonen Delden 431 woningen (54% van het totaal aantal woningen) voorzien van zonnepanelen.

Versnelde verduurzaming

In 2024 is een bouwteampartner geselecteerd voor het verduurzamen van 157 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 zitten, overeenkomstig de Nationale Prestatie Afspraken. Wonen Delden kiest ervoor om ook blokken met woningen met een D label versneld te verduurzamen. De uitvoering gaat gefaseerd plaatsvinden. Deze fasering is bepaald aan de hand van de resultaten van onderzoeken voor flora- en fauna-activiteiten en nuts capaciteit. De voorbereidingen voor de eerste fase is in 2024 gestart. Het geheel zal uiterlijk 2028 gerealiseerd zijn.

Scootmobiel stallingen

In 2024 zijn de voorbereidingen opgestart bij het complex De Jan Lucaskamp voor een extra stalling voor scootmobielen. Deze wordt gerealiseerd op het terrein van de VVE Stadshagen en gecombineerd met andere aanpassingen in het terrein (waaronder extra parkeerplaatsen voor het nieuwbouw project Noordwal). De uitvoering staat gepland voor 2025.

Schilderwerk

In 2024 is er schilderwerk en reinigingswerk uitgevoerd bij verschillende complexen. Gelijktijdig met het uitvoeren van schilderwerk is ook waar mogelijk het enkele glas van de woningen vervangen.

Brandveiligheid

In 2022 heeft er een bouwteam selectie plaats gevonden voor het verbeteren van de brandveiligheid bij enkele appartementencomplexen. In 2023 zijn de complexen de Pellehof in Hengevelde en 't Ickert en de Klokkenkamp in Delden verbeterd op het gebied van brandveiligheid. In 2024 waren de complexen aan de Peperkampweg aan de beurt. Het project loopt door in 2025. Dan verbeteren we ook de brandveiligheid van Stadshagen en de Jan Lucaskamp.

Verduurzamen gespikkeld bezit

Wonen Delden verduurzaamd gespikkeld bezit op individueel niveau. Gespikkeld bezit is een mix van huur- en koopwoningen binnen één complex. In 2024 is een woning aan de Wilhelminastraat als pilotproject uitgevoerd. Deze aanpak wordt in 2025 doorgezet bij vier andere woningen.

3.4. Vastgoedontwikkeling

Locatie Noordwal

Project 'Het Zwanennest' aan de Noordwal en Noorderhagen is medio 2024 gestart met de uitvoering. Het betreft de ontwikkeling van kleine appartementen in de binnenstad van Delden geschikt voor starters op de woningmarkt. Naar verwachting wordt het project in het derde kwartaal van 2025 opgeleverd. Omwonenden en andere geïnteresseerden worden met nieuwsbrieven geïnformeerd over de voortgang van het project.

Locatie De Reigerstraat

De gemeente Hof van Twente ontwikkelt de locatie van de Toonladder, Sporthal De Reiger en café De Boemel. Het bestemmingsplan voor het gehele gebied is in 2023 vastgesteld en de gemeente heeft de intentie uitgesproken om de volledige strook langs het spoor uit te geven voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Wonen Delden heeft in 2024 een bouwteampartner geselecteerd, met wie een ontwerp is gemaakt voor deze locatie. Het ontwerp voorziet in 44 levensloopgeschikte appartementen voor 1-2-persoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën. Mogelijk richten we één appartement in als ontmoetingsruimte (mede voor de buurt). Naar verwachting kunnen we in 2025 starten met de bouw.

4. ACCURATE DIENSTVERLENING

4.1. Benchmark

De Aedes benchmark is bedoeld om de prestaties van woningcorporaties met elkaar te vergelijken op zeven gebieden. De scores zijn bedoeld om woningcorporaties bewust te maken van deze score en dat zij van elkaar leren. De uitkomsten van de Aedes-benchmark zijn weergegeven in de volgende tabel, waarbij ter vergelijking de uitkomsten van de voorgaande twee jaren zijn opgenomen (A=boven het gemiddelde, B=gemiddeld, C=beneden het gemiddelde).

De laatste benchmark is in november 2024 uitgebracht en gaat vooral over het jaar 2023.

	2023	2022	2021	2020	2019
Huurdersoordeel	A	A	B	B	C
Bedrijfslasten	C	C	C	C	C
Duurzaamheid	A	A	A	A	A
Onderhoud en verbetering	A	A	B	B	B
Beschikbaarheid	B	B	B	B	A
Betaalbaarheid	A	A	A	B	A
Huisvesten doelgroep	A	A	B	C	A
Leefbaarheid	7,7				

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. Het is de bedoeling om van elkaar te leren.

Huurdersoordeel

Het oordeel van huurders over de dienstverlening en de prestaties van de woningcorporaties is natuurlijk erg belangrijk. Het is mooi om te zien dat we de groei die we in 2024 hebben doorgemaakt, vast kunnen houden. We scoren ook goed op duurzaamheid, onderhoud & verbetering en betaalbaarheid, beschikbaarheid en huisvesten doelgroep.

Leefbaarheid

Het thema leefbaarheid is dit jaar voor het eerst gemeten. We scoren daarop gemiddeld een prima 7,7 ten opzichte van een 6,7 voor de hele sector.

Bedrijfslasten

In 2023 is onderzoek gedaan naar de hoogte van de bedrijfslasten in relatie tot andere woningcorporaties. De conclusie was dat deze kosten voor kleine woningcorporaties relatief hoog blijven (dus score C) en dat dit vooral veroorzaakt wordt door hoge vaste kosten voor bijvoorbeeld automatisering en kosten accountant. In 2024 kunnen we daarnaast concluderen dat de beïnvloedbare bedrijfskosten geen gekke fluctuaties meer laten zien. De bedrijfskosten zijn, behalve reguliere prijsstijgingen en eenmalige projecten, nu redelijk stabiel en voorspelbaar. De bedrijfskosten van Wonen Delden liggen in lijn met het segment woningcorporaties kleiner dan 1000 woningen.

4.2. Klachten

In 2024 zijn vier klachten ingediend bij Wonen Delden over de dienstverlening naar de huurder. Alle klachten zijn naar tevredenheid opgelost.

Klachtencommissie

Het is mogelijk dat huurders klachten hebben 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 2024 zijn er geen klachten ingediend over Wonen Delden bij de Huurcommissie of de Regionale Klachtencommissie Twente.

4.3. Overleg met huurders

Huurdersbelang Delden (HbD)

Huurdersbelang Delden behartigt de belangen van alle huurders van Wonen Delden in Delden en Hengevelde. Het bestuur bestaat eind 2024 uit vijf leden. Er zijn geen wijzigingen geweest. Daarmee is het bestuur qua omvang op sterkte. In 2024 vond één keer per zes weken overleg plaats tussen Huurdersbelang Delden en Wonen Delden.

Onderwerpen van gesprek waren:

- Bod en prestatieafspraken Hof van Twente
- Huurbeleid
- Verkoopbeleid
- Betalingsproblemen bij huurders
- Huurdersavond door HbD
- Uitleg over financiën woningcorporatie
- Huuraanpassing 2024
- Bod- en prestatieafspraken
- Inloopsprekuren HbD
- Woningverbetering (BKT proces)
- Toegankelijkheid
- Versnelde verduurzaming
- Onderzoek integraal plan (met uiteindelijke uitkomst sloop/nieuwbouw 31 woningen)
- Sociaal Statuut
- WoningHuren.nl
- Visitatie
- Urgentieverordening
- Servicekosten (hoe worden voorschotten vastgesteld)
- Nieuwbouwprojecten Reigerstraat en Noordwal
- Zonnepanelen (Zonnig Delden)
- Gezamenlijke bovengrens sociale huur binnen WoningHuren.nl
- Doorstroombevordering
- Woon-, zorg- en welzijnsvisie (lokaal en regionaal)
- Leefbaarheidsprojecten
- Inzet energiecoaches
- 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, de woon-, zorg en welzijnsvisie, 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 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

Lokaal

We vinden het belangrijk om huurders en stakeholders te betrekken bij ons beleid en de uitvoering daarvan. Huurdersbelang Delden vertegenwoordigt de huurders van Wonen Delden en is daarmee de belangrijkste partij waarmee we afstemmen en samenwerken. Voor een goede dienstverlening aan onze huurders werken we verder samen met maatschappelijke partijen zoals gemeente Hof van Twente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties zoals Carintreggeland, Salut, Mediant en 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 gemeente Hof van Twente.

Regionaal

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 medekartrekker van het thema Sociaal Domein.

In maart 2023 is WoningHuren.nl live gegaan. Dit is een samenwerking van 13 corporaties uit de regio. Met dit woonvindsysteem kunnen woningzoekenden in één oogopslag zien welke huurwoningen beschikbaar zijn. Wonen Delden neemt actief deel aan de gebruikersgroep, regiegroep en het algemeen bestuur.

Landelijk

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. We nemen deel aan SKBG Sociaal Domein. Het MKW Platform vertegenwoordigt de kleine en middelgrote woningbouwcorporaties binnen Aedes. Daarnaast zijn we in 2024 lid geworden van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Dit is een beroepsvereniging voor directeur-

bestuurders van woningcorporaties. NVBW is een netwerk, een klankbord, een initiator en een denktank.

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

Sinds 1 maart 2022 is Lianne ter Stal directeur-bestuurder van Wonen Delden. Ook het hele jaar 2024 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

Lid RvT Stichting De Welle.

Permanente Educatie

Directeur-bestuurder Lianne ter Stal heeft in 2024 in totaal 54 PE-punten behaald. De door directeur-bestuurder in 2024 gevolgde educatie had met name betrekking op het thema leiderschap. De norm is 36 punten op jaarbasis. Daarmee voldoet zij ruimschoots aan de minimale vereisten in de Aedes-code.

6.3. Organisatie

Organisatiestructuur en formatie

Op 31 december 2024 zijn negen medewerkers in dienst. Daarnaast werkt Wonen Delden met een pool van experts op gebied van HRM, personeelszaken, communicatie, juridische vraagstukken, control, treasury, projectontwikkeling en automatisering. Belangrijk hierbij is de kwaliteit van dienstverlening. Zowel inhoudelijk als de kwaliteit van samenwerking. Met nagenoeg alle partijen zijn prestaties afgesproken en vinden er evaluaties plaats op strategisch en operationeel niveau. In 2024 is hierbij vooral aandacht geweest voor de thema's automatisering (bijvoorbeeld informatiebeveiliging) en projectontwikkeling.

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 ontplooiën.

In 2024 is de HRM visie uitgewerkt. Deze visie sluit aan bij de koers van Wonen Delden en geeft de kernwaarden van Wonen Delden meer duiding en inhoud. Samengevat is het de kapstok voor het actieplan met prioritering van projecten voor de komende jaren.

6.5. Tertiaalrapportage

Wonen Delden stelt iedere vier maanden de tertiaalrapportage op. Dit is een belangrijk instrument voor de RvC, directeur-bestuurder en de organisatie om te monitoren en te sturen op het realiseren van de organisatiedoelstellingen. Deze rapportage gaat over de doelen (budgetten) en realisatie van verhuur, leefbaarheid, onderhoud en investeringen, prestatieafspraken, kasstromen en control. Wonen Delden heeft de slag gemaakt van verantwoord en naar sturen. In 2024 lag de focus op het plannen van de kasstromen om tijdig financiering aan te trekken voor bijvoorbeeld de projecten Noordwal en Reigerstraat. In de praktijk blijkt de voorspelling van uitgaande kasstromen erg lastig en dat betekent dat we een bijna continue liquiditeitsplanning hebben. Daarnaast hebben we samen met de treasury-adviseur een kort proces ingericht om binnen een maand middelen aan te kunnen trekken, mocht dit nodig zijn.

6.6. Informatisering en automatisering (I&A)

I&A is een strategisch onderwerp en staat op de agenda van zowel directie als RvC. Vanuit het informatiebeleidsplan is in 2023 een projectplan opgesteld voor de komende jaren. In 2024 is het volgende gerealiseerd:

- Bewustwording: medewerkers zijn geïnformeerd over de gevaren van eigen gedrag en handelen bij bijvoorbeeld phishingmails en omgaan met privacygevoelige informatie. In de praktijk blijkt dat medewerkers toch vrij eenvoudig te verleiden zijn tot fouten. Kortom een continue oefen- en bewustwordingsproces dat ook de komende jaren wordt doorgezet.
- Leveranciersmanagement: op strategisch niveau jaarlijks gesprek met de twee belangrijkste leveranciers (NEH, techniek en ZIG, software) over bijvoorbeeld de thema's informatiebeveiliging en technologische ontwikkelingen. We zijn bijvoorbeeld in gesprek hoe leveranciers maatwerk kunnen leveren voor noodzakelijke investeringen bij relatief kleine organisaties.
- Leveranciersmanagement: op operationeel niveau afspraken toetsen die zijn afgesproken in de SLA (KPI's overeenkomst), voortgang van tickets en continue opleiding.
- Opstellen van het datalekkenregister. In 2024 zijn er geen datalekken geconstateerd.
- Communicatie over resultaten I&A-plan met directie en RvC.
- In 2025 gaat Wonen Delden het beleid borgen in processen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:
 - o Bedrijfscontinuïteitsplan
 - o Herijking van de risicoanalyse 2023
 - o Aanstellen privacy-officer en maatregelen wet- en regelgeving AVG implementeren

I&A krijgt hiermee een stevig fundament binnen de organisatie Wonen Delden.

6.7. Visitatie 2024

In de zomer 2024 is bij Wonen Delden de visitatie uitgevoerd door Cognitum over de periode 2020-2023. Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. De visitatie is ook bedoeld als spiegelfunctie voor de hele organisatie om te leren van de prestaties van de afgelopen jaren. Cognitum heeft hiervoor met verschillende belanghouders, huurders, RvC en collega's gesproken. Dit is een intensief proces waarbij heel veel maatschappelijke en financieel-economische onderwerpen aan de orde komen.

Tijdens deze visitatie is stilgestaan bij de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de impact hiervan op onze maatschappelijke waarde en verankering. Wij zijn trots op de stappen die gezet zijn! Zo is de

zichtbaarheid van Wonen Delden vergroot en geven we daarmee invulling aan onze kernwaarde 'toegankelijk'. In de volle breedte van de organisatie staan we dichtbij de huurders van Wonen Delden en onze omgeving. Cognitum geeft aan dat de maatschappelijke waarde en de verankering hiervan goed tot uitmuntend is. Dat zijn fraaie en motiverende uitgangspunten voor de zeer nabije toekomst waarin we een nieuw koersplan opstellen, stevig investeren in de wijken en de organisatie verder professionaliseren.

6.8. Extern Toezicht

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), brengt normaliter jaarlijks twee rapporten uit over toezicht en rechtmatigheid. In december heeft Aw een vergadering van de RvC bijgewoond en heeft Wonen Delden de toezichtbrief ontvangen. In deze toezichtbrief van december 2024 staat als conclusie van Aw 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. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht voor prestatieafspraken, realistische begrotingen, inzet van vermogen en transparante verantwoording.

In november 2024 heeft Aw over het verslagjaar 2023 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 2024, 2025 en 2026. Op grond hiervan kan Wonen Delden gebruik maken van de faciliteiten van het WSW. Naast de borgbaarheidsverklaring beoordeelt WSW ook jaarlijks het risicoprofiel. Het risicoprofiel van Wonen Delden is laag. De borging sluit aan bij de meerjarenbegroting en is voldoende voor de financiering van de voorgenomen investeringen in de betreffende jaren.

7. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN WONEN DELDEN

7.1. Vooraf

Als Raad van Commissarissen (RvC) van Wonen Delden leggen we in dit jaarverslag verantwoording af over onze rol als toezichthouder, werkgever en klankbord van de organisatie van de directeur-bestuurder. Het samenstellen van het jaarverslag is een mooi moment om de behaalde resultaten te beschouwen. 2024 was voor Wonen Delden een jaar waarin veel bereikt is. De organisatie staat en daarmee is de basis gelegd om verder te groeien. Wonen Delden breidt de komende jaren haar woningbezit uit met 7%. Ook dat is een mooie prestatie binnen de beperkte ruimtelijke mogelijkheden die er zijn in Delden.

Het maakt ons trots dat er in 2024 met veel energie is gewerkt aan de realisatie van nieuwe woningen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De inzet op groei van het aantal woningen en differentiatie binnen de woningvoorraad is nog beter zichtbaar geworden. Daarnaast zijn er opnieuw stappen gezet in het verduurzamen van de bestaande woningen. Daarmee blijft Wonen Delden als woningcorporatie voorop lopen in verduurzaming en woningkwaliteit.

Wonen Delden heeft als doel een Co2 neutraal bezit in 2040 en daarom zijn in 2025 opnieuw besluiten genomen om op koers te blijven richting dat moment. Zo is het Haalbaarheidsbesluit voor het verduurzamen van 157 woningen begin 2024 goedgekeurd. Ook is besloten om op vier locaties in Delden in totaal 31 woningen te slopen en hiervoor nieuwe toekomstbestendige woningen terug te bouwen. De RvC heeft bij deze projecten nadrukkelijk stilgestaan bij de kansen en risico's die deze projecten voor de vastgoedportefeuille van Wonen Delden hebben. De uitgebreide rapportages en scenarioberekeningen vanuit Wonen Delden ondersteunen de RvC in zorgvuldige besluitvorming.

Sloop/nieuwbouw en verduurzamen van woningen in bewoonde staat hebben veel impact op onze huurders. De RvC is zeer tevreden over de structurele betrokkenheid van de huurders in de processen en de communicatie vanuit Wonen Delden met alle betrokken bewoners. De samenwerking met huurdersvereniging HBD is hierbij een cruciaal onderdeel. De positief kritische opstelling van onze huurdersvereniging helpt Wonen Delden om de communicatie met de betrokken bewoners goed te organiseren.

Als RvC vertrouwen we erop dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming de komende jaren ten goede komen aan de huidige en toekomstige huurders van Wonen Delden. We waarderen de maatschappelijke waarde die Wonen Delden in 2024 met de samenwerkingspartners heeft weten te realiseren. De visitatiecommissie ziet deze waarde ook en geeft in het visitatierapport aan dat Wonen Delden een uitstekende samenwerkingspartner is die grote maatschappelijke waarde biedt. De voorbeelden van lokale en regionale samenwerking en de maatschappelijke verankering wordt benoemd als inspiratie voor andere corporaties.

Wij danken de medewerkers van Wonen Delden, onze huurders, huurdersvereniging HBD, de maatschappelijke partners, overige belanghouders en de directeur-bestuurder voor alle inzet die in 2024 is geleverd.

Huub Kuipers

Voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Delden

7.2. Algemeen

De Raad van Commissarissen 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 de werkgeversrol richting de directeur-bestuurder.

De RvC houdt als onderdeel van zijn taak 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 risicobeheersings- 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. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen Wonen Delden. Het [integrale Reglement RvC](#) is online beschikbaar op de website Wonen Delden.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af. Daarbij gaat het over de wijze waarop de RvC invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het boekjaar 2024. Voor de uitoefening van het toezicht en voor de uitvoering van het bestuur hebben de directeur-bestuurder en de RvC in gezamenlijkheid hun Visie op Besturen en Toezichthouden in een document vastgelegd. Als onderdeel van die Visie heeft de RvC in samenspraak met de directeur-bestuurder ook het toezichtkader gesplitst vastgelegd in een extern bepaald en in een intern bepaald deel.

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 de 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 ruimtelijke ordening, huurrecht, bouwrecht en arbeidsrecht

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

- Statuten van de Stichting Wonen Delden

- Reglement Raad van Commissarissen inclusief de daarin vervatte profielschets Raad van Commissarissen
- Bestuursreglement
- Visie op Besturen en Toezichhouden

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 zijn toezicht uitgeoefend binnen de grenzen van het interne en het externe deel van het toezichtkader.

7.3. Taak en werkwijze

Om de toezichhoudende 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 middel van:

- Formeel en informeel overleg met Huurdersbelang Delden: Er is in 2024 tweemaal formeel overleg met HBD geweest. Gesproken is over de zorgen vanuit HBD over de huurprijsstijgingen. Ook het goede visitatierapport is besproken. De RvC is aanwezig geweest bij een door HBD georganiseerde inloopavond over de mogelijkheden om langer thuis te kunnen blijven wonen. De RvC heeft er nadrukkelijk voor gekozen om HBD actief te betrekken bij de sollicitatieprocedure voor het toekomstige RvC lid, alhoewel formeel geen huurderscommissaris.
- Formeel en informeel overleg met de medewerkers van Wonen Delden: jaarlijks belegt de RvC een bijeenkomst met (een delegatie van) het personeel. In 2024 is dat gebeurd op 7 november met een blanco agenda. Zo werd de medewerkers de gelegenheid geboden om alle bij hen levende onderwerpen aan de orde te stellen. De medewerkers toonden zich in die bijeenkomst zeer tevreden met de algehele gang van zaken en met de manier van leidinggeven binnen Wonen Delden in het bijzonder.
- Het veelal fysiek bezoeken van themabijeenkomsten, cursussen en workshops van de Vereniging van Toezichhouders Woningcorporaties (VTW) en van de regionale belangenbehartiger en het samenwerkingsverband van de 14 Twentse Woningcorporaties WoON Twente. Daarnaast hebben leden van de RvC bij AKD Advocaten & Notarissen de Inhouse kennissessie gevolgd over de Wet versterking regie volkshuisvesting. Bij Bureau Vijftig volgden leden van de RvC de Themasesie Thuis Ouder worden. Deze sessie vond plaats in collegiale samenwerking met Woningstichting Tubbergen en met Woningstichting De Goede Woning.
- Algemeen: informatie vergaart uit andere maatschappelijke, dan wel (hoofd)activiteiten van de commissarissen, het volgen van opleidingen en 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 daarop te houden toezicht.

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 2024
- het Reglement financieel beleid en beheer
- het Investeringsstatuut
- het Treasurystatuut en het treasuryjaarplan 2024
- de Integriteitscode
- de klokkenluidersregeling
- het procuratiereglement

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2024 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 Visie op Besturen en Toezichthouden van Wonen Delden. In deze Visie worden de rollen van de RvC en van het Bestuur nader beschreven en zijn de gezamenlijke, volgende richtinggevende waarden vastgelegd:

- vertrouwen, discretie en integriteit zijn bepalend voor de grondhouding
- de opstelling is betrokken, maar tegelijk ook kritisch en onafhankelijk
- de werkwijze is verkennend, onderzoekend en beeldvormend
- de basis is samenwerken, gericht op het realiseren van de maatschappelijke doelstelling
- bestuurders en toezichthouders beschikken over adaptief vermogen en zijn responsief

In de Visie is verder vastgelegd dat de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hetzelfde doel nastreven, zijnde het creëren van maximaal maatschappelijk rendement. Ze zijn dienstbaar aan elkaar met wederzijds vertrouwen, open communicatie en een professionele feedback attitude.

De [Visie op Besturen en Toezichthouden](#) van Wonen Delden is in z'n geheel beschikbaar op de website van Wonen Delden.

7.4. Bijeenkomsten RvC, Auditwerkgroep, Remuneratiewerkgroep

In 2024 kwam de RvC vijf keer bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2024 bij alle vergaderingen voltallig aanwezig geweest.

Op 5 juli 2024 is een themabijeenkomst georganiseerd voor RvC en directeur-bestuurder. Als RvC zien we ook dat veranderingen in Nederland en de wereld elkaar in snel tempo opvolgen. Afgelopen jaren hebben we kunnen zien dat dit een grote impact had op onze huurders en op de organisatie. We verwachten dat de huidige dynamiek erom vraagt dat de organisatie Wonen Delden continu wendbaar en flexibel is. Met de directeur-bestuurder hebben we gewerkt aan een gezamenlijk beeld op de toekomst van Wonen Delden. Doel was om te komen tot een actuele visie op de volkshuisvesting in de regio. Concreet daarin; wat betekent dit voor Wonen Delden en welke rol zien we voor onszelf als RvC hierin? In 2025 stelt de directeur-bestuurder een nieuwe bestuursopdracht samen waarin het inspelen op de toekomst nadrukkelijk aan de orde komt.

Voorafgaand aan de RvC-vergadering van 25 juni 2024 heeft de voltallige RvC met de externe accountant gesproken. Dit zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Het positieve beeld van

de RvC en accountant Verstegen stemt overeen. Er zijn geen verrassingen of bijzonderheden geconstateerd.

Samen met de leden van de raden van commissarissen, de bestuurders en medewerkers van Woningstichting Tubbergen en De Goede Woning hebben we op 15 november 2024 een gezamenlijke themabijeenkomst georganiseerd in Tubbergen. Bureau Vijftig heeft ons geïnspireerd om het beeld dat we hebben van 50-plussers aan te scherpen. Welke taal, woorden en beelden horen daarbij en welke onbenutte kansen zijn er. Goed luisteren en anders kijken helpt ons daarbij. De gezamenlijke bijeenkomst was meteen ook een mooi moment om op een meer informele manier met collega commissarissen van gedachten te wisselen.

Gedurende het jaar hebben leden van de RvC regelmatig gesproken met de directeur-bestuurder, met medewerkers van Wonen Delden en met het bestuur van Huurdersbelang Delden. Op 25 november 2024 was een afvaardiging van de RvC aanwezig bij de feestelijke start van de bouw van 15 appartementen. De naam van het complex is 'Het Zwanennest', gevestigd aan de Noordwal in Delden. Buurtbewoners, bouwpartners en medewerkers van Wonen Delden legden die dag symbolisch de eerste vloerplaat.

Naast de reguliere vergaderingen vanuit de RvC zijn werkgroepen actief:

Remuneratiewerkgroep

De remuneratiewerkgroep ondersteunt de RvC bij de uitoefening van zijn taken op het gebied van het beloningsbeleid voor het bestuur en de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder. De commissie is verantwoordelijk voor het doen van voorstellen aan de RvC, voor de beloning van en de prestatieafspraken met de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie heeft in 2022 samen met de directeur-bestuurder gewerkt aan de Bestuursopdracht 2023-2026. De thema's samenhang & consistentie, leiderschap & organisatieontwikkeling en samenwerking & zichtbaarheid zijn voor Wonen Delden uitgewerkt in de bestuursopdracht. Eind 2024 hebben we geconcludeerd dat de doelen van de bestuursopdracht, eerder dan gepland, behaald zijn. Dat maakt dat we al in 2025 gaan werken aan een nieuwe bestuursopdracht.

Auditwerkgroep

De auditwerkgroep kwam in 2024 bijeen voor het bespreken van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2023 met de externe accountant. Ook de controleaanpak voor de jaarrekening 2024 en het jaarplan werden besproken en de begroting 2024 – 2028.

7.5. Besluiten

Besluitenlijst 2024

Nummer	Omschrijving	vergaderdatum
24-01	De RvC keurt het verkoopbeleid goed.	11-03-2024
24-02	De RvC keurt het huurbeleid goed.	11-03-2024
24-03	De RvC keurt de herijking van de referentieprojecten goed.	11-03-2024
24-04	De RvC keurt het intern controleplan goed.	11-03-2024
24-05	De RvC keurt het haalbaarheidsbesluit verduurzaming goed.	11-03-2024

24-06	De RvC keurt het investeringsbesluit Noordwal goed.	11-03-2024
24-07	De RvC stelt het jaarverslag 2023 vast.	25-06-2024
24-08	De RvC stelt de jaarrekening 2023 vast.	25-06-2024
24-09	Op basis van het accountantsverslag, de jaarrekening en het gesprek met de accountant verleent de RvC decharge aan het bestuur met betrekking tot het gevoerde beleid en de jaarrekening over 2023.	25-06-2024
24-10	De RvC keurt het plan goed om een vierjarig contract met Haafkes Bouwondernemers en Oude Wolbers bv af te sluiten voor het vraaggestuurd renoveren van badkamers, keukens en toiletten.	25-06-2024
24-11	De RvC keurt het plan goed voor het afsluiten van een vierjarig contract met Tenten Solar voor leveren en plaatsen van zonnepanelen.	25-06-2024
24-12	De RvC verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel fase één verduurzaming van 28 woningen.	25-06-2024
24-13	De RvC keurt het aangaan van de intentieovereenkomst met Ter Steege goed.	25-06-2024
24-14	De RvC keurt het plan goed voor het aangaan van de bouwteamovereenkomst en aannemingsovereenkomst met Ter Steege, indien passend binnen de financiële kaders van investeringsvoorstel. Dit besluit betreft Project Reigerstraat.	25-06-2024
24-15	De totale investering inclusief alle bijkomende kosten vallen hoger uit dan de begroting (€324.000). De toets op financiële kengetallen heeft echter wel tot een positief advies geleid. De RvC gaat akkoord met deze overschrijding. Dit besluit betreft het project Verduurzaming 28 van de 157 woningen.	25-06-2024
24-16	De RvC herbenoemt Marcella van Wagenveld tot lid van de RvC per 1 januari 2025	17-10-2024
24-17	De RvC stelt het procuratiereglement vast met inachtneming van de gemaakte tekstuele opmerkingen en de opmerking dat bij belet van de bestuurder de procuratie rondom betalingsopdrachten nog moet worden aangevuld.	17-10-2024
24-18	De RvC gaat akkoord dat Verstegen de controle op de jaarrekening 2024 uitvoert.	17-10-2024
24-19	De RvC keurt de Meerjarenbegroting 2025-2029 goed.	04-12-2024
24-20	De RvC keurt het treasuryjaarplan goed onder de voorwaarde dat de financieringsbehoefte ook past binnen het nog af te geven borgingsplafond op basis van de Dpi 2024. Door middel van goedkeuring van het treasuryjaarplan geeft de RvC mandaat aan de directeur-bestuurder voor de vermelde treasury-gerelateerde acties in 2025. Acties die verplicht zijn uit hoofde van nieuwe wet- en regelgeving worden direct aan de RvC gemeld. Door goedkeuring te verlenen aan dit treasuryjaarplan, gaat de RvC tevens akkoord met de op treasury van toepassing zijnde normen, zoals vermeld in het normenkader in de bijlage van het treasuryjaarplan.	04-12-2024
24-21	De RvC keurt het treasurystatuut goed.	04-12-2024
24-22	De RvC geeft goedkeuring op het haalbaarheidsbesluit integraal plan herontwikkellocaties.	04-12-2024
24-23	De RvC benoemt, onder voorbehoud van goedkeuring Aw, Sjoerd Scholte tot lid van de RvC van Wonen Delden per 18 mei 2025.	04-12-2024

7.6. 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 2024 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

7.7. Governance

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governancestructuur 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. Deze is 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 bestuurders is aangepast. Met ingang van 1 januari 2023 zijn deze wijzigingen van kracht geworden. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties 2020 inclusief vermelde aanpassingen in 2024 opgevolgd.

In 2024 is De [Governancecode 2020](#) geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. Deze commissie heeft op basis daarvan voorstellen voor verdere wijzigingen gedaan. In november 2024 is de aangepaste code vastgesteld door de leden van Aedes en VTW. Vanaf 1 januari 2025 is deze aangepaste versie van de Governancecode de geldende regeling.

7.8. Integriteitsbeleid

De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstremming tussen de leden van de RvC en Wonen Delden moet worden gemeld bij de voorzitter van de RvC. In 2024 zijn er geen meldingen gedaan.

7.9. 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 2022 gedaan en een selectieprocedure voor een accountant georganiseerd. De RvC heeft het besluit genomen om de controleopdracht voor de jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024 te gunnen aan Verstegen Accountants en Belastingadviseurs. Belangrijke overwegingen bij deze keuze waren 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 deze accountant voornemens was de samenwerking met de werkorganisatie in te vullen. De samenwerking met Verstegen betreffende de controle van de jaarrekening verloopt naar tevredenheid. De RvC is zonder voorbehoud, positief over de continuering van de samenwerking met Verstegen als extern accountant voor de jaarrekeningcontrole tot en met het boekjaar 2024. Uiterlijk in 2026 zal de RvC de samenwerking opnieuw evalueren en een besluit nemen over eventuele verdere samenwerking.

7.10. Zelfevaluatie

In december 2024 heeft de RvC een interne zelfevaluatiebijeenkomst gehouden. We hebben nadrukkelijk gekeken naar onze toegevoegde waarde, waarbij de regionale samenwerking en onze maatschappelijke opgave nader verkend is. Voor maart 2025 is een uitgebreide zelfevaluatiebijeenkomst gepland waarbij we ons laten ondersteunen door een externe deskundige van GovernanceQ. De RvC gaat deze bijeenkomst gebruiken om terug te kijken en vooruit te kijken.

Wonen Delden is in 2024 gestart met de realisatie van fysieke projecten aan de Noordwal en Reigerstraat. Naast het beheren van woningen en alle overige volkshuisvestelijke en maatschappelijke vraagstukken zorgt dat voor extra dynamiek die het regisseren van projecten vraagt. Dat vraagt aanvullende vaardigheden van de organisatie en van de RvC als toezichthouder. Als RvC blijven we kritisch op eigen functioneren. Ook in 2025 willen we in de vergadering ruimte houden voor het goede gesprek. De Remuneratiewerkgroep en auditwerkgroep bieden ruimte voor een grondige voorbereiding zodat de besluitvorming in de RvC-vergadering efficiënt en effectief kan plaatsvinden. Zo ontstaat er ruimte om de dialoog te voeren.

7.11. Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC per 31 december 2024.

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 2024	7
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 2024	8
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 2024	8
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 2024	5

Benoemingen

In 2024 zijn er binnen de RvC geen nieuwe benoemingen geweest. Wel is Mevrouw M.C.S. Wagenveld op 17 oktober 2024 op voorstel van Huurders Belang Delden en met een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen herbenoemd als huurderscommissaris. Deze herbenoemingsperiode gaat in per 1 januari 2025.

Daarnaast zijn er voorbereidingen getroffen en is de procedure opgestart voor de werving en selectie van de opvolger van de heer H.J. Muller. Hij treedt per 18 mei 2025 af en is dan niet meer herbenoembaar. De RvC laat zich in deze procedure begeleiden en bijstaan door Siebert en Wassink werving en selectiebureau.

7.12. Visitatie

In 2024 is het vierjarige visitatieonderzoek over de periode 2020-2023 voor Wonen Delden uitgevoerd. De Raad van Commissarissen is door het Bestuur van Wonen Delden intensief betrokken bij de selectieprocedure van het geaccrediteerd visitatiebureau waarbij de opdracht aan Cognitum is gegund. De Raad van Commissarissen van Wonen Delden is maatschappelijk aanspreekbaar op haar functioneren als toezichthouder. Visitatie ondersteunt ons in deze aanspreekbaarheid en geeft ons de kans om te leren van de afgelopen periode.

De gesprekken die de visitatiecommissie heeft met onze huurders, met de gemeente en overige belanghouders, geven waardevol inzicht en richting voor de toekomst. De RvC ziet de visitatie als een belangrijk moment om ook de koers van het interne toezicht, waar nodig bij te stellen en, waar mogelijk

te verfijnen. De visitatiecommissie van Cognitum heeft het onderzoek in de zomer van 2024 uitgevoerd en heeft met een brede afvaardiging van huurders, belanghouders en medewerkers van Wonen Delden gesproken. De voltallige RvC heeft met de visitatiecommissie gesproken en we zijn betrokken bij de presentatie van het eindrapport.

Wonen Delden legt door middel van visitatie verantwoording af voor de maatschappelijke prestatie over de afgelopen vier jaar. De visitatiecommissie concludeert dat Wonen Delden in deze periode is getransformeerd naar een meer wendbare, professionele organisatie waarbij de samenwerking met andere corporaties en lokale belanghebbenden een groot goed is. Mede hierdoor is de relatieve kwetsbaarheid door de omvang van de organisatie goed onder controle. Wonen Delden heeft nadrukkelijk positie ingenomen op bevorderen van leefbaarheid en het sociaal beheer. De maatschappelijke verankering van Wonen Delden wordt als uitmuntend beoordeeld.

Als RvC onderstrepen we de conclusies van de visitatiecommissie. Wij hebben veel waardering voor de dagelijkse samenwerking tussen de medewerkers van Wonen Delden, de huurders, huurdersorganisatie Huurdersbelang Delden en overige belanghouders waardoor deze maatschappelijke verankering tot stand komt. Visitatie geeft inzicht waardoor we kunnen ontwikkelen en er zijn mooie aanknopingspunten voor verbetering geformuleerd die ons ondersteunen en richting geven als toezichthouder. De behaalde resultaten geven vertrouwen en energie om gezamenlijk te blijven werken aan goed en leefbaar wonen.

7.13. Honorering Directeur Bestuurder en Raad van Commissarissen

Directeur-bestuurder

De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2024 voldoet aan de WNT norm. De beloning van de directeur-bestuurder zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). De bezoldiging 2024 staat verantwoord in de jaarrekening.

Raad van Commissarissen

Bij de 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. De honorering van commissarissen over het jaar 2024 is in lijn met de VTW adviesregel en wij onderschrijven de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten. De honorering van de RvC is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bezoldiging 2024 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en VTW adviesregel.

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

Ultimo 2024 bedraagt het eigen vermogen € 110 miljoen (€ 139.000 per woning). Ultimo 2023 bedroeg het eigen vermogen ook € 103 miljoen (€ 130.000 per woning).

8.2. Jaarresultaat

Over 2024 is een positief resultaat behaald van € 7.640.000 tegen een negatief resultaat van € 10.658.000 over 2023. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.102	2.871
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	111	80
Waardeverandering vastgoedportefeuille	5.982	-12.131
Nettoresultaat overige activiteiten	-48	-49
Overige organisatiekosten	-336	-341
Leefbaarheid	-186	-182
Saldo financiële baten en lasten	-399	-504
Belastingen	-586	-402
Jaarresultaat na belastingen	7.640	-10.658

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. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille (marktwaarde) laat elk jaar grote verschillen zien met het voorgaande jaar. In 2024 zien we dat de vennootschapsbelasting fors stijgt. Woningcorporaties moeten 25% winstbelasting betalen over het fiscaal resultaat. Voor Wonen Delden is dat op hoofdlijnen het operationeel resultaat exclusief de waardeverandering. Dit resultaat zou juist positief moeten zijn voor bijvoorbeeld de financiering van de niet rendabele investeringen.

(bedragen x € 1.000)	2024	begroting	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.373	783	1.383
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-45	-10.903	-662
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.000	10.040	-1.045
Mutatie geldmiddelen	328	-80	-323

In de begroting 2024 is rekening gehouden met investeringen in projecten Noordwal en De Reigerstraat. Noordwal is in 2024 opgestart met beperkte kasstromen en project Reigerstraat is qua planning uitgesteld. De operationele kasstroom is hoger omdat minder onderhoud is uitgegeven dan begroot. Een aantal onderhoudsactiviteiten worden later uitgevoerd en betaald.

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 beleidswaardebepaling zijn gebaseerd op het handboek (versie 14 maart 2025) en de beleidsuitgangspunten van Wonen Delden.

Marktwaarde

Op grond van de woningwet dient Wonen Delden voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is gebaseerd op de gegevens van het vastgoed van Wonen Delden, zoals aantallen woningen, WOZ-waarde en huur. De marktwaarde is in 2024 € 122,7 miljoen (2023 € 111,5 miljoen).

In de kern waren er in 2024 geen grote wijzigingen in de samenstelling van het bezit van Wonen Delden. De belangrijkste stijging van de marktwaarde heeft te maken met marktontwikkelingen in 2024. Deze hebben een positief effect van € 9,7 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is in 2024 € 94,5 miljoen (2023 € 48,3 miljoen). De basis de beleidswaarde is het beleid van Wonen Delden, o.a. vertaald naar de begroting 2025-2029. In deze begroting zijn bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen opgenomen voor 157 woningen. Deze maatregelen passen goed bij de uitgangspunten van de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

In de kern waren er in 2024 geen grote beleidswijzigingen bij Wonen Delden. In 2023 was de herijking van de portefeuille strategie al meegenomen in het beleid jaarrekening 2023. De belangrijkste stijging van de beleidswaarde heeft te maken de wijziging van de grondslag van de disconteringsvoet. Deze is vanaf 2024 gebaseerd op de WACC (weighted average cost of capital) en is 4,17% (DAEB) en 4,70% (niet-DAEB) voor de gehele sector. De WACC is een inschatting van het rendement dat de corporatiesector nodig heeft om vastgoed te behouden inclusief specifieke risico-opslagen voor de sector.

In 2023 en daarvoor was de grondslag van de disconteringsvoet nog gebaseerd op de disconteringsvoet in de marktwaarde en was in 2023 8,34%. Toen waren veel meer en hogere marktrisico's (bijvoorbeeld risico's m.b.t. realisatie huur of verkoop) opgenomen.

Vanaf de jaarrekening 2026 is de beleidswaarde ook de grondslag voor de waardering van de activa in de jaarrekening.

Het bestuur van Wonen Delden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 28 miljoen.

Dit impliceert dat circa 26% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Financiële positie aan de hand van een aantal kengetallen

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Eigen vermogen	110.241	102.601
Balanstotaal	126.433	115.888
Leningen langer dan 1 jaar	11.147	12.205
Operationele kasstroom	1.373	1.383
Resultaat na belastingen	7.640	-10.658
ICR (> 1,4)	3,7	3,2
Loan to value beleidswaarde (< 70,0)	12%	25%

8.3. Meerjarenperspectief 2025-2029

In de meerjarenbegroting 2025-2029 vertalen we onze ambities naar plannen voor de komende jaren en geven we een financiële doorkijk naar 2029. Deze begroting is een samenspel van vakkennis en ervaring, kennis van het hier en nu, zowel lokaal, regionaal als landelijk, 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.

Einde 2023 is de portefeuillestrategie herijkt. Deze strategie sluit aan op de koers van Wonen Delden en het woningmarktonderzoek. Dat onderzoek is in 2023 uitgevoerd door Wonen Delden in samenwerking met Viverion en de gemeente Hof van Twente. Hieruit blijkt 'de vraag' naar sociale woningbouw, welke doelgroep en welk bezit. De strategie zet in op groei van het bezit, transformatie en (versnelde) verduurzaming. Een forse opgave die Wonen Delden dankzij een gezonde financiële positie én organisatie aan kan. De meerjarenbegroting is een belangrijk sturingsinstrument op planning van investeringen en kasstromen. In de volgende tabel zijn de financiële uitkomsten (kasstromen en ratio's) opgenomen van het jaarplan en de meerjarenbegroting 2025 tot en met 2029.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroom operationeel	1.545	1.993	1.995	1.929	1.448
Ontvangsten	6.548	6.991	7.336	7.604	7.903
Uitgaven	-5.003	-4.998	-5.341	-5.675	-6.455
Kasstroom (des)investeringen	-9.862	-11.517	-12.009	-3.230	-1.469
Kasstroom financiering	6.028	9.558	10.044	1.349	-58
Toename geldmiddelen	-2.289	34	30	48	-79

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	2025	2026	2027	2028	2029
ICR (rentedekkingsgraad)	>1,4	4,3	4,1	3,1	2,5	2,1
LTV-beleidswaarde	<70%	17,8	26,1	35,5	35,8	35,5
Solvabiliteit	>30%	77,9	67,6	64,5	63,5	63,7
Dekkingsratio	<70%	15,6	21,9	29,2	28,7	28,0
Onderpandratio	<70%	16,9	23,6	31,4	30,9	30,2

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 rentedekkingsgraad (ICR). Nieuwbouwprojecten hebben een relatief grote impact op het verloop van de loan to value (LTV-beleidswaarde) en de solvabiliteit.

Om een beter beeld te krijgen bij de financiële risico's heeft Wonen Delden vier economische en twee politieke scenario's uitgewerkt bij de vraag 'wat als'. Bijvoorbeeld de vraag 'wat als de rente voor

lange tijd stijgt naar 4%?'. En de vraag 'wat als én de rente stijgt én de bouwkosten stijgen?'. Deze scenario's leiden weer tot nieuwe ratio's en inzichten. Het blijkt dat de ratio's gevoelig zijn voor structurele rentestijgingen. De scenario's geven inzicht in de risico's. Natuurlijk heeft Wonen Delden ook instrumenten om tijdig bij te kunnen sturen om deze risico's te mitigeren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vertragen van onderhouds- of renovatie werkzaamheden.

De bovenstaande tabel laat zien dat Wonen Delden binnen de extern (Aw/WSW) gestelde normen van financiële ratio's blijft. Op basis van de ontwikkeling van deze financiële indicatoren wordt verwacht dat Wonen Delden de komende jaren onvoorwaardelijk gebruik kan maken van de borgingsfaciliteiten van het WSW. Daarmee is de toegang tot de kapitaalmarkt veiliggesteld.

Voor Wonen Delden is de meerjarenbegroting een continu proces van evalueren en verbeteren. In 2025 gaan we bijvoorbeeld het proces van de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) verbeteren. Doel is dat we nog meer grip krijgen op toekomstige maatregelen, activiteiten en kasstromen.

8.4. Financiële continuïteit Wonen Delden en gebeurtenissen na balansdatum

De jaarrekening 2024 én begroting 2025-2029 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.

Na balansdatum zijn er geen gebeurtenissen die de continuïteit van Wonen Delden raken.

9. TREASURY, RISICOMANAGEMENT EN FRAUDERISICO

Wonen Delden heeft in haar treasurystatuut doelen en kaders vastgesteld met betrekking tot het waarborgen van een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt. Dat geldt ook voor het organiseren van 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 2024 is € 2,4 miljoen (positief). Wonen Delden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en een direct opneembaar deposito) uitstaan bij de Rabobank. Deze bank voldoet per 31 december 2024 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2024 heeft Wonen Delden € 1.049.000 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 2024 bedraagt de schuld van de leningenportefeuille langer dan 1 jaar van Wonen Delden € 11,2 miljoen. De lening portefeuille stijgt in de begrotingsperiode 2025-2029 naar € 38,7 miljoen. Dit is een direct gevolg van investeringen in nieuwbouwprojecten Noordwal en De 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 kunnen we het risico goed beheersen als we nieuwe leningen, aflossingen en renteherzieningen over een lange periode evenwichtig verdelen.

9.2. Risicomanagement

Om haar volkshuisvestelijke doelen te bereiken benoemt Wonen Delden jaarlijks in een gezamenlijke sessie met de coördinatoren voor het komende jaar de top-risico's. Daarbij worden tevens de beheersmaatregelen afgestemd die ze nam/gaat nemen om deze risico's te beperken. De top-risico's worden grafisch geplot in een risicokaart. De voortgang van de beheersmaatregelen nemen we mee in de tertiaalrapportage. De controller coördineert daarbij de rapportages en kwantificeert de voortgang inclusief de mutatie ten opzichte van de vorige periode.

De top-risico's die Wonen Delden voor 2024 heeft benoemd zijn: informatievoorziening, informatiebeveiliging, kwetsbaarheid in relatie tot de organisatieomvang en het besluitvormingsproces. De beheersmaatregelen die betrekking hebben op de informatiebeveiliging zijn voor een deel in gang gezet (bijvoorbeeld bewustwording medewerkers en leveranciersmanagement) en zijn voor een ander deel nog in ontwikkeling. Dat is onze eigen verantwoordelijkheid, waarbij we expertise en advies

inhuren van onze externe partners. Zij adviseren ons bijvoorbeeld over beveiliging, privacy en IT-audit. Hiervoor is een projectenkalender opgesteld. Projecten op deze kalender lopen door in 2025 en 2026.

Strategische risico's en wet- en regelgeving

Beschikbaarheid

Voor de korte termijn voorziet Wonen Delden geen directe risico's, al blijft de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd hoog. 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 meer eerlijke verdeling van sociale huurwoningen over de gemeenten. Daarnaast moeten we bewaken dat we de kernvoorraad zoveel mogelijk geschikt houden/maken voor meerdere doelgroepen.

Sinds 2023 werken Wonen Delden en nog 14 regionale corporaties (WoON) en een aanbieder van zorgvastgoed) met het gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem WoningHuren.nl. Ook dat speelt een rol ten aanzien van beschikbaarheid. Omdat we constateerden dat de lokale beschikbaarheid onder druk staat hebben we binnen WoON afgesproken dat we maximaal 25% van de woningen per gemeente verhuren met kernvoorrang vanaf 2024. Een andere maatregel in het kader van beschikbaarheid is het tweehurenbeleid hetgeen mede leidt tot meer gemengde wijken.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt mede bepaald door de afspraken die gemaakt zijn in het sociaal huurakkoord en Nationale Prestatieafspraken (NPA). Ondanks eerder gemaakte afspraken in de NPA, waarbij een huuraanpassing is afgesproken van looninflatie +/- 0,5%, wordt hiervan in 2025 waarschijnlijk afgeweken en is de huuraanpassing gemaximeerd op gemiddeld 4,5%.

Wonen Delden neemt daarnaast eigen maatregelen in het kader van de betaalbaarheid, bijv. in de vorm van tweehurenbeleid. Daarmee zorgen we voor een goede beschikbaarheid voor alle inkomensgroepen én voor gemengde wijken. Wel blijven wij ons zorgen maken over de woonlasten als geheel in verband met de grote stijging van de kosten voor het levensonderhoud.

Duurzaamheid

De grootste uitdaging voor de woningcorporaties in Nederland is de verduurzaming (CO₂-neutraal in 2050). Wonen Delden heeft in haar portefeuillebeleid kaders geschapen voor deze verduurzaming en de daarmee samenhangende uitgangspunten geformuleerd. De CO₂-routekaart van Aedes is gebruikt om een concreet beeld te krijgen van de investeringen en de werkzaamheden voor de komende jaren. De ambitie van Wonen Delden is om in 2040 CO₂-neutraal te zijn. Ondertussen blijft Wonen Delden hierover het goede gesprek voeren met samenwerkingspartners, gemeenten en collega-corporaties.

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 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 zorg- en welzijnspartijen van groot belang is.

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 gering in omvang. Met name door de nieuwbouwprojecten Noordwal en De Reigerstraat zullen er in 2025 leningen worden aangetrokken. Gezien onze gezonde financiële situatie verwachten we hier geen problemen. Dit blijkt ook uit de beoordelingen van bijvoorbeeld WSW. Om tussentijdse schommelingen in de financieringsbehoefte te kunnen opvangen beschikt Wonen Delden over een variabele hoofdsomlening.

Uit recente doorrekeningen van betrokken partijen, zoals Aedes en Ortec, blijkt dat de opgaven 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 en meer
- 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 ZIG. In paragraaf 6.6 staat de stand van zaken met betrekking tot automatisering beschreven. De risico's zijn bij Wonen Delden in beeld en in 2023 is er een project opgestart om deze risico's uiteindelijk structureel zoveel mogelijk te beperken.

Externe risico's

Financiële druk

De financiële middelen van woningcorporaties staan onder druk van wet- en regelgeving en door belastingen (met name de vennootschapsbelasting). Dit beperkt de mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Ook met de gevolgen van politieke ontwikkelingen (bijv. VS, Midden-Oosten, Oekraïne) moeten corporaties rekening houden. Om die reden is in de begroting van 2025 en verder, 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

De Nationale Prestatieafspraken zijn van invloed op de bedrijfsvoering voor de komende jaren. 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. Mogelijk zorgt dit voor extra druk op leefbaarheidsaspecten. De ontwikkeling van deze decentralisatie volgen we nauwgezet. Ook voeren we hierover actief het gesprek met de gemeente en relevante zorg- en welzijnspartijen. Daarbij gaat het ook over aantallen, spreiding, woongeschiktheid en voorwaarden. Hierover worden op regionaal niveau afspraken gemaakt.

Bouw productie/kosten

Fluctuaties in de bouwkosten en de beschikbaarheid van bouwmaterialen kunnen de kosten van nieuwbouw en renovatieprojecten verhogen. Dit kan leiden tot vertraging en budgetoverschrijding. 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.

In onze bouwplannen houden we rekening met de mogelijke impact van klimaatverandering. Denk daarbij aan geleidelijke opwarming en extremere weersomstandigheden. Dit kan leiden tot hogere onderhoudskosten en de noodzaak om woning klimaatbestendig te maken.

Demografische ontwikkelingen

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling, zoals vergrijzing en migratie, kunnen de vraag naar verschillende soorten woningen beïnvloeden waardoor de samenstelling van de woningvoorraad en de dienstverlening moeten worden aangepast. De portefeuillestrategie van Wonen Delden biedt de mogelijkheid om in voorkomende gevallen bij te sturen.

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).

9.3. Frauderisico

Frauderisico

Om als woningcorporatie de doelstellingen te kunnen halen is het belangrijk om als organisatie in control te zijn. Fraude is één van de risico's. Om in control te blijven op het gebied van rechtmatigheid is een frauderisicoanalyse noodzakelijk. De afgelopen jaren kregen we landelijk te maken met incidenten waardoor de aandacht voor beheersing van frauderisico's overal is toegenomen. Zo zijn accountants sinds enige jaren verplicht om in hun controleverklaring te rapporteren over fraude en continuïteit. Ook bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft integriteit de aandacht. Om de alertheid onder bestuurders en toezichthouders te verhogen en hen te ondersteunen bij het voorkomen en handhaven van fraude, heeft de Aw, in samenwerking met Aedes, VTW, BzK en Bouwend Nederland, de Handreiking Integriteit 2024 samengesteld. Wonen Delden heeft intern én extern (met aannemers) uitgebreid aandacht besteed aan deze handreiking.

Voor een woningcorporatie als Wonen Delden bevinden zich de belangrijkste risico's voor wat betreft fraude op het gebied van:

- Vastgoedprojecten
- Woningtoewijzing
- Huurinkomsten
- Betalingen

De frauderisicoanalyse bij Wonen Delden geeft een opsomming van de belangrijkste frauderisico's. Ook beschrijven we de mogelijke impact ervan en de maatregelen (inclusief frequentie) die genomen zijn om dit risico te beperken. Kwantificering heeft plaatsgevonden door de kwalificatie hoog, middel en laag. Bij die analyse zijn eveneens de 11 aanbevelingen van de NBA besproken voor het beperken van frauderisico.

Het voorkomen van frauderisico's is onderdeel van de processen bij Wonen Delden. Vanaf 2024 gaan we de processen periodiek en structureel toetsen en zo nodig aanpassen. Dit doen we 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 door transparante besluitvorming, een open cultuur waarbij medewerkers elkaar durven aan te spreken en de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden. Ook kennen we een klokkenluidersregeling, een interne gedragscode en een gedragscode voor externe partijen die werkzaamheden verrichten in of aan woningen van Wonen Delden.

Na het nemen van de benodigde beheersmaatregelen blijven vervolgens nog de zogenaamde restrisico's over. Deze zijn geïdentificeerd en worden als 'laag' gekwalificeerd.

In 2024 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 2024 **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 2024 beschikt Wonen Delden **niet** over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.