

Jaarverslag 2018





Gegevens Wonen Delden

Naam : Stichting Wonen Delden
Adres : Langestraat 61b, 7491 AB Delden
Postadres : Postbus 105, 7490 AC Delden
Telefoonnummer : 074-376 64 64
E-mail : info@wonendelden.nl
Website : www.wonendelden.nl
KvK-nummer : 06032843
BTW-nummer : 002637522
Toelatingsnummer : L0765

Voorwoord

Voorliggend jaarverslag is opgedeeld in vijf delen: het Bestuursverslag, het verslag van de Raad van Commissarissen, het Volkshuisvestingsverslag, de overige Verantwoordingsgegevens en de Jaarrekening 2018.

Op 6 december 2018 vierde Wonen Delden haar 100-jarig bestaan. We kijken terug op een rijke historie en een mooie afronding van de eerste honderd jaar. Onze huurders waardeerden onze dienstverlening met een 7,7 en door investeringen in de verduurzaming van de woningen werd in 2018 het energielabel A behaald. Een positief resultaat vanuit het oogpunt van de klimaatdoelstellingen én ook een positief resultaat voor onze huurders omdat dit leidt tot lagere energielasten. In het kader van betaalbaarheid werd in 2018 eveneens een matige huurverhoging aan de huurders doorberekend. Ook deed Wonen Delden een stap buiten de stadsgrenzen en kocht appartementencomplex de Pellehof in Hengevelde aan. Eveneens van belang is de goede financiële gezondheid van Wonen Delden die noodzakelijk is om de dienstverlening aan onze huidige en toekomstige huurders te continueren.

Er ligt een mooie basis om vanaf 2019 te beginnen aan de tweede eeuw van Wonen Delden. Een tijdperk waarin we als lokaal georganiseerde woningcorporatie kwalitatief goede en betaalbare huisvesting blijven bieden. Dit doen we in Delden en omstreken aan mensen die minder goed in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. De koers voor de komende jaren wordt in 2019 geformuleerd in een nieuw ondernemingsplan en een nieuwe strategie voor de woningenportefeuille. In de komende periode zal in het bijzonder aandacht zijn voor een goede match tussen de vraag naar en het aanbod van woningen. Daarmee richten we ons op starters tot en met senioren en 1 persoonshuishoudens tot en met gezinnen. We zorgen voor een goede afstemming tussen wonen en zorg. Zo is het voor huurders van Wonen Delden mogelijk om ook daadwerkelijk passende ondersteuning en zorg thuis te ontvangen. Ook gaat onze bijzondere aandacht uit naar de betaalbaarheid van de woonlasten voor onze huurders, namelijk een optelsom van huurprijs, servicekosten en energielasten. We zetten in op continuering van duurzaamheid van onze woningen zodat we samen bijdragen aan de klimaatdoelstelling én aan de verlaging van de energielasten.

Wonen Delden heeft voor de komende jaren een maatschappelijk relevante opgave in het vooruitzicht. Deze opgave willen we, graag samen met onze huurders en maatschappelijke partners, met volle inzet invullen.

Dave van Zalk

directeur-bestuurder Wonen Delden

Inhoudsopgave

Jaarverslag

1.	Bestuursverslag	7
2.	Verslag Raad van Commissarissen	13
	Volkshuisvestingsverslag	21
3.	Vastgoedportefeuille	21
4.	Verhuur van de woning	25
5.	Leefbaarheid	31
6.	Klantoordeel	33
7.	Woningaanpassingen / investeringen 2018	35
8.	Strategie en stakeholders	41
9.	Organisatie	47
10.	Waarborgen van de financiële continuïteit	51
11.	Treasury	55

Jaarrekening

Kengetallen	59
Balans per 31 december 2018	60
Winst- en verliesrekening over 2018	62
Kasstroomoverzicht 2018	64
Grondslagen	66
Toelichting op balans per 31 december 2018	83
Toelichting op de onderscheiden posten winst- en verliesrekening 2018	93
Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB	101
Winst- en verliesrekening over 2018	103
Kasstroomoverzicht 2018	104
Overige toelichtingen	106
Overige gegevens	109



“

“Ik ben één van de eerste bewoners van De Peperkamp”, vertelt Guido Kranenberg (27 jaar) met gepaste trots.
Guido woont zelfstandig en ontvangt begeleiding van de JP van den Bent Stichting.

“Ik teken graag op ‘ouderwets röntgenfotopapier’. Dat doe ik met witte gelpennen. De gebouwen die je hier ziet, heb ik deels nagetekend en deels gewoon zelf bedacht. Voor dit kunstwerk had ik in totaal 45 gelpennen nodig! Ik vind het heel fijn om hier mee bezig te zijn. In mijn appartement had ik deze ruimte over, dus heb ik er mijn tekenkamer van gemaakt.”

”

1. Bestuursverslag

1.1. Landelijke ontwikkelingen in de sector

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

Ontwikkelingen in de woningcorporatiesector

De ontwikkelingen in de woningcorporatiesector in Nederland kenmerken zich door een afname van het woningtekort tot 2026, een toename van het aandeel goedkope en betaalbare woningen in de sociale huur en een afname van het aantal huurachterstanden en huisuitzettingen. Ten gevolge van lagere aanvangshuren, de hogere bouwkosten en een toename van investeringen in duurzaamheid is de tendens dat de 'onrendabele top' op nieuwbouwopgaven toeneemt.

Evaluatie Woningwet 2015

In 2019 wordt de evaluatie van de Woningwet 2015 in de Tweede Kamer behandeld. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties evalueert eveneens deze Woningwet. Daarnaast is op verzoek van AEDES de onafhankelijke Commissie-Van Bochove ingesteld om in 2018 de Woningwet 2015 te evalueren. Doel is te onderzoeken waar de wet corporaties wel en niet ondersteunt bij het werken aan hun (toekomstige) maatschappelijke opgaven. De Commissie-Van Bochove concludeert dat de Woningwet eraan bijdraagt dat woningcorporaties zich meer op hun kerntaken richten zoals bedoeld in de Woningwet 2015. De commissie concludeert echter ook dat de Woningwet te weinig mogelijkheden biedt om lokaal maatwerk te leveren. Juist daar waar huurders, corporaties en gemeenten het lokale woonbeleid vormgeven. Intern toezicht controleert de lokale afspraken al en deze hoeven niet nogmaals landelijk te worden gecontroleerd. Daardoor wordt het externe toezicht van de Autoriteit

woningcorporaties (hierna: Aw) risicogerichter. In de huidige situatie wordt de Aw door de strikte Woningwet teveel gedwongen naar de wetshandhaving te kijken en te weinig naar de maatschappelijke opgave. Dit leidt bij woningcorporaties tot een hoge administratieve lastendruk en risico-avers gedrag in plaats van het benodigde ondernemerschap. Dit is van negatieve invloed op de toekomstige, maatschappelijke opgaven.

Sociaal akkoord

De Woonbond en Aedes hebben in december 2018 het Sociaal huurakkoord 2018-2021 gesloten. Het akkoord is erop gericht de woninglasten voor de huurders betaalbaar te houden. Dit doen ze door toepassing van een huurprijswijziging voor sociale huurwoningen van gemiddeld, maximaal het inflatiepercentage. Bij verduurzamende renovaties is het de bedoeling dat de stijging van de huur of servicekosten ten minste lager is dan de gemiddelde, reële besparing op de energierekening. Zo dalen de woonlasten van de huurders. Het Sociaal Huurakkoord moet gezien worden in een context van een aanzienlijke duurzaamheidsopgave, druk op de woningmarkt en de toenemende belastingen voor corporaties.

Maatregelen huurmarkt

Met de brief "Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet", d.d. 22 februari 2019, informeert minister Ollongren de Eerste en Tweede kamer over de maatregelen die het kabinet neemt in reactie op het Sociaal Huurakkoord en de evaluatie van de herziene Woningwet 2015. Aan de hand van de bespreking van de beleidsvoornemens en de onderliggende vraagstukken met de Tweede Kamer, gaan naar verwachting in de loop van 2019 een aantal wetgevingstrajecten van start. AEDES en de Woonbond zijn van mening dat de voorgenomen wijzigingen geen substantiële extra ruimte bieden aan het lokaal en regionaal oplossen van de knelpunten op de woningmarkt.

1.2. Regionale ontwikkelingen

De ontwikkelingen in de regio Twente laten een afname van de bevolkingsaantallen zien. In de gemeente Hof van Twente is een stabilisatie van het aantal huishoudens voorzien. Naar de toekomst toe is de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad beperkt. De verwachting is dat er een verminderde behoefte is aan sociale huurwoningen, echter afhankelijk van de politieke koers in Nederland. Voor Delden zou dit naar verwachting betekenen dat in 2030 er een verminderde behoefte is aan eengezinswoningen en appartementen in de sociale huursector en een toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen. Binnen de verwachte, lichte krimp van de woningvoorraad van Wonen Delden geldt een toenemende behoefte aan woonruimte met een lage huurprijs voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor het behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven binnen Delden is het behouden en aantrekken van jongvolwassenen van belang. Daarnaast moet Wonen Delden de kwaliteit van de woningvoorraad beter afstemmen op de vergrijzing van de huurders en de daarbij behorende verandering van woonwensen. In 2019 voert Wonen Delden een nieuwe woningmarktanalyse uit. Deze dient onder meer als input voor het nieuw te formuleren ondernemingsplan en de op te stellen vastgoedportefeuille strategie. Dit heeft mogelijk gevolgen voor bovenstaand inzicht.

1.3. Leefbaarheid

Wonen Delden opereert in de driehoek van kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Daarbij moet de bedrijfsvoering gezond zijn om de continuïteit van de dienstverlening aan de huurders te garanderen. In toenemende mate is echter aandacht nodig voor de leefbaarheid in de wijken en voor kwetsbare mensen. Door de grote decentralisaties van ouderenzorg, jeugdzorg, geestelijk gezondheidszorg en verstandelijk gehandicaptenzorg, liggen meer verantwoordelijkheden bij gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen. Daarvoor ontvangen zij een verminderd budget. Dit betekent dat mensen met een hulpvraag in toenemende mate in de thuishouding zorg of ondersteuning moeten krijgen. Door gebrek aan budget lukt dat echter onvoldoende. Dit vraagt om toenemende samenwerking tussen

burgers, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties. Daarnaast vereist deze veranderende situatie om andere woonvormen en aangepaste kwaliteit van de woningen. Die is erop gericht dat mensen langer thuis wonen en dat het mogelijk is dat zij daar zorg en ondersteuning ontvangen. Wat de consequenties zijn voor (Wonen) Delden van de geschetste situatie, gaan we nader onderzoeken en dit krijgt een voorname plaats in het nieuwe ondernemingsplan.



“

“Met mijn broer Kasper, die drumt, maak ik graag muziek. We gaan ook samen naar festivals. Ik houd van heavy metal muziek. Ha, ha,... dat had je niet gedacht hé!”

”

1.4. Betaalbaar wonen

Het betaalbaarheid van de woonlasten voor de huurders is één van de belangrijke doelstellingen van Wonen Delden. In 2018 heeft Wonen Delden ingezet op de betaalbaarheid. Aan de ene kant door passend toe te wijzen, een streefhuurpercentage van 65% te hanteren en de huurprijswijziging te beperken tot 1,4%. Aan de andere kant door te investeren in zonnepanelen waardoor we de energielasten van huurders reduceren. In 2019 en navolgende jaren realiseren we het huurbeleid van Wonen Delden binnen de kaders van het Sociaal huurakkoord 2018-2021.

1.5. Vertegenwoordiging van huurders

Huurdersbelang Delden treedt op als de vertegenwoordiging van de huurders van Wonen Delden. Als huurdersorganisatie heeft zij in 2018 periodiek overleg met de directeur-bestuurder van Wonen Delden. Zij bespreken huurwijzigingen, prestatieafspraken, herbenoeming van lid RvC, verduurzaming en klanttevredenheid. Huurdersbelang Delden is een volwaardige gesprekspartner in de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid en behartigt de belangen van huurders van Wonen Delden. In 2018 zijn enkele bestuursleden van Huurdersbelang Delden gestopt en zijn de vacante posities ingevuld. In 2018 zijn enkele bewonerscommissies geformeerd voor wooncomplexen. Op deze manier praten huurders van de betreffende woningen mee over het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen die zij huren van Wonen Delden. Daarnaast is in 2018 een thema-avond Duurzaamheid georganiseerd in samenwerking tussen Huurdersbelang Delden, gemeente Hof van Twente en Wonen Delden. Het overleg met de huurdersorganisatie verloopt naar wens.

1.6. Duurzaam wonen

In 2015 is het internationaal Klimaatakkoord van Parijs gesloten met als doelstelling een vermindering van 80 tot 95% van de uitstoot van CO₂ in 2050 ten opzichte van 1990 en een toenemend gebruik van hernieuwbare energie. Nederland stemde in met dit internationale

VN-Klimaatakkoord en het voorstel van de Klimaatwet (juni 2018) gaat uit van 95% minder CO₂ uitstoot in 2050 (en 49% in 2030). De brancheorganisatie AEDES heeft als lange termijn doel gesteld dat in 2050 alle woningen moeten beschikken over een CO₂-neutrale energievoorziening. Kortetermijndoelstelling is dat in 2021 de portefeuille van iedere woningcorporatie gemiddeld een energielabel B moet hebben. Ultimo 2018 heeft de vastgoedportefeuille van Wonen Delden gemiddeld een label A en heeft 96% van de woningen een groen label (energielabel A, B en C). Dit lukte onder meer door het realiseren van zonnepanelen op 138 van onze woningen in 2018. Wonen Delden zet de ingezette weg van verduurzaming de komende jaren actief voort.

De toenemende belastingdruk op de woningcorporaties beperkt de investering in nieuwbouw, woningaanpassingen en verduurzaming. In het Sociaal Huurakkoord, dat corporatiekoepel Aedes en huurdersvereniging Woonbond in december 2018 sloten, is gesteld dat de betaalbaarheid van de sociale woningbouw niet ten koste mag gaan van de verduurzamingsopgave van de woningcorporaties. De lagere energielasten moeten de hogere huren die corporaties hiervoor vragen altijd compenseren. Wonen Delden ziet het als haar primaire taak woning te verhuren die betaalbaar zijn en van voldoende kwaliteit. Maar investeringen in duurzaamheid mogen, wat Wonen Delden betreft, niet ten koste gaan van deze primaire taak.

De ambitie van de gemeente Hof van Twente is om in 2035 volledig omgeschakeld te zijn van het gebruik van fossiele brandstoffen naar opwekking uit duurzame bronnen als zon, wind en biomassa. In 2019 vindt een nadere verkenning plaats met de gemeente Hof van Twente. We bespreken de mogelijkheden die er zijn om de doelstellingen te realiseren en hoe Wonen Delden hieraan kan bijdragen.

1.7. Biedingen gemeenten en prestatieafspraken

Wonen Delden heeft haar volkshuisvestelijk bod voor 1 juli 2018 aangeleverd bij de gemeente Hof van Twente. Dit heeft geleid tot de prestatieafspraken voor 2019. Huurdersbelang Delden is als volwaardige gesprekspartner betrokken geweest

bij de totstandkoming van zowel bod- alsook de prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden gemonitord en periodiek besproken met Huurdersbelang Delden en de gemeente Hof van Twente op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Het huisvesten van statushouders is één van de kerntaken van Wonen Delden. De afgesproken taakstelling die voor de gemeente Hof van Twente in 2018 gold, is door de woningcorporaties Viverion en Wonen Delden succesvol ingevuld.

1.8. Formatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 haar werkzaamheden in de bestaande bezetting gecontinueerd. Eind 2018 was een eventuele herbenoeming aan de orde van Erik Averdijk als huurderscommissaris. Erik Averdijk heeft zich beschikbaar gesteld voor herbenoeming, de RvC heeft Erik Averdijk voorgedragen voor herbenoeming en Huurdersbelang Delden heeft daarmee ingestemd. De herbenoeming gaat in per 1-1-2019.

1.9. Interne organisatie

De interne organisatie heeft in 2018 enkele veranderingen ondergaan. Zo werd het dienstverband tussen Wonen Delden en directeur-bestuurder Manrho

beëindigd per 1 januari 2019 en vertrok de financieel medewerker in het voorjaar 2018 na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Na een tijdelijke vervanging van de financieel medewerker werd eind 2018 een financieel administrateur aangetrokken. In 2019 wil Wonen Delden haar werkzaamheden toekomstbestendig organiseren door te kiezen voor de juiste combinatie van interne en externe personele invulling en passende ICT-systemen. Deze analyse koppelt ze aan het nieuw op te stellen ondernemingsplan.

1.10. Beleidsmatige beschouwing marktwaarde

In het jaar 2018 is wederom sprake van een sterk aantrekkende woningmarkt, zowel in de koop- als huurmarkt. Als gevolg hiervan is de waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief de toevoeging van aankoop, met bijna € 13 miljoen gestegen tot € 97,6 miljoen (bijna 15%). Deze waardeontwikkeling is met name het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarvan de krapte op de woningmarkt en de lage rentestand belangrijke oorzaken zijn. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017.

“

Guido Kranenberg woont met veel plezier in De Peperkamp. 'Al moet ik nog steeds wel wennen aan het alleen zijn hoor. Maar gelukkig heb ik een hele aardige overbuurvrouw. Ze heet Riky. We zwaaien naar elkaar en maken ook wel eens een praatje.'”

”



Oorzaken hiervan zijn de gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Met deze huurprijsontwikkeling geeft Wonen Delden invulling aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Het toezichtskader van WSW en AW hanteerde tot en met 2017 de bedrijfswaarde. Met ingang van de jaarrekening 2018 is dit waardebegrip vervangen door de beleidswaarde. De marktwaarde in verhuurde staat heeft als uitgangspunt om het maximale rendement te behalen uit het vastgoed. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak, waardoor zij deze marktwaarde niet realiseren. Bij het waardebegrip beleidswaarde is het uitgangspunt de marktwaarde in verhuurde staat zoals gepresenteerd in de jaarrekening. Daarop zijn correcties toegepast van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De beleidswaarde geeft een betere weerspiegeling van de waarde van het vastgoed en de realiseerbaarheid van het vermogen.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het beoordelingskader van WSW en AW. Een definitief normenkader is nog niet beschikbaar. WSW en AW willen de jaarverslagen van 2018 benutten om een nieuw normenkader voor de sector vast te stellen. Gedurende 2019, en ten behoeve van 2018,

worden de voorlopige normen gehanteerd van 75% LTV en 20% solvabiliteit. Beide ratio's worden berekend op basis van de beleidswaarde.

Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De directeur-bestuurder van Wonen Delden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of pas op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en bedraagt circa € 47 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de onderdelen, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Door het lage beheerskosten van Wonen Delden werkt zij goedkoper dan de markt, wat leidt tot een positieve correctie in de beleidswaardeberekening.

(bedragen x € 1.000)		
Marktwaarde in verhuurde staat		97.607
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-17.721	
Betaalbaarheid (huurprijs)	-26.367	
Kwaliteit (onderhoud)	-6.496	
Beheer (beheerkosten)	3.306	
		-47.278
Beleidswaarde		50.329

Tabel 1: Verskil marktwaarde en beleidswaarde

Dit betekent dat circa 56% van het eigen vermogen niet, of pas op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Doordat uitgegaan wordt van schatting betreft dit een indicatie.



“

“Dit huurhuis is gebouwd in 1937. Maar zo lang wonen wij hier nog niet hoor”, lacht Annie. Wij komen uit Goor en na een tussenstop in een andere woning in Delden, verhuisden we in 2008 naar de Molenstraat.” Bennie en Annie Visschedijk zijn allebei 79 jaar en al meer dan een halve eeuw gelukkig getrouwd. Samen hebben ze drie kinderen en acht kleinkinderen, allemaal wonend in de buurt. “Ik weet ’t nog als de dag van gisteren, dat we ons meldden bij Wonen Delden, aan de balie bij Rita. Zij begreep direct dat we nog niet toe waren aan een appartementje. Wat waren we blij toen we dit heerlijke huis konden huren. Achter hebben we een fijne tuin en we zitten lekker centraal in Delden.”

”

2. Verslag Raad van Commissarissen

2.1. Algemeen

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

- Het realiseren van de volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Wonen Delden
- Risico's verbonden aan de activiteiten van Wonen Delden
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- Kwaliteit van de maatschappelijke en financiële verantwoording
- Naleving van wet- en regelgeving
- Integriteit en onafhankelijkheid van alle medewerkers, directeur-bestuurder

Wonen Delden heeft geen direct met haar verbonden deelnemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 18 van de statuten van stichting Wonen Delden, d.d. 20 december 2018. Deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen Wonen Delden 2017.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in 2018. Als toezichtskader hanteert de RvC:

- Wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet
- Governance Code
- Statuten, reglementen, treasurystatuut
- Het ondernemingsplan
- De begroting
- Prestatieafspraken met de gemeente
- De 4-maandelijkse rapportages

Dit bovenstaande toezichtskader is door de RvC in 2018 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de doelstellingen van Wonen Delden.

2.2. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de realisatie van de beoogde doelstellingen en relevante ontwikkelingen. Daarnaast heeft de RvC zich op de hoogte gehouden van maatschappelijke ontwikkelingen door:

- Formeel en informeel overleg met Huurdersbelang Delden
- Formeel en informeel overleg met de medewerkers van Wonen Delden
- Formeel en informeel overleg met stakeholders
- Het bezoeken van themabijeenkomsten

- Het bezoeken van cursussen en workshops van o.a. VTW en WoON Twente
- Bezoeken van websites en lezen van relevante vakliteratuur

2.3. Bijeenkomsten RvC

In 2018 kwam de RvC acht keer bijeen voor een reguliere vergadering. De RvC is in 2018 bij die vergaderingen op twee keer na voltallig aanwezig geweest. Verder heeft de RvC in wisselende samenstellingen enkele bijeenkomsten gehouden:

- De remuneratiewerkgroep in verband met de beoordeling van het functioneren van de bestuurder
- De remuneratiewerkgroep in verband met de werving de nieuwe directeur-bestuurder
- De auditwerkgroep heeft de controleaanpak in het auditplan 2018 voor besproken
- De auditwerkgroep in verband met voorbespreking van het accountantsrapport over boekjaar 2017
- In WoON Twente-verband zijn er netwerkbijeenkomsten bezocht

Ten slotte hebben leden van de RvC regelmatig informeel met bestuur, medewerkers van Wonen Delden en bestuur van Huurdersbelang Delden gesproken.

2.4. Besluiten

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

Omschrijving	Vergaderdatum
Instemming 'Procedurevoorstel nieuwe directeur-bestuurder'.	23-01-2018
Op basis van het accountantsverslag en de jaarrekening stelt de RvC de Jaarrekening 2017 vast en verleent decharge aan het bestuur met betrekking tot deze jaarrekening.	24-04-2018
Goedkeuring investeringsstatuut.	19-06-2018
Goedkeuring aankoop 21 appartementen Pellehof te Hengevelde.	19-06-2018
De RvC benoemt Dave van Zalk tot directeur-bestuurder met ingang van 1-1-2019.	02-10-2018
Met inachtneming van de besproken wijzigingen keurt de RvC de gewijzigde statuten goed.	02-10-2018
Onder voorbehoud van goedkeuring van de uitkomsten van de Fit- en Propertest neemt de RvC het voorgenomen besluit tot benoeming van Erik Averdijk.	02-10-2018
De RvC keurt de portefeuillestrategie 2019 goed.	02-10-2018
De RvC gaat akkoord dat Henny Manrho per 28 februari 2019 officieel uit dienst treedt.	20-11-2018
De RvC keurt de Begroting 2019 & Meerjarenbegroting 2020-2028 goed.	20-11-2018
De RvC keurt de Prestatieafspraken 2019 goed.	20-11-2018
De RvC keurt de aanschaf van een auto, conform offerte, goed.	20-11-2018
De RvC gaat akkoord met de aankoop van de Noordwal 72 te Delden.	11-12-2018

2.5. Verklaring

De RvC verklaart dat Wonen Delden geen leningen dan wel garanties verstrekt aan leden van de RvC, directeur-bestuurder of het personeel. In het verslagjaar is geen sprake van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en of de directeur-bestuurder betrokken waren. In het jaar 2018 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.



“

“Meestal begint Bennie de dag met z'n krantje. Als hij het nieuws en de politiek doorneemt, biets ik snel de puzzelpagina ertussenuit. Gezellige momenten samen”, lacht Annie.

”

2.6. Governance

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governance structuur essentieel is, zeker voor een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie. Wonen Delden is zich bewust van haar verantwoordelijkheden en onderschrijft de uitgangspunten in de Governance Code Woningcorporaties. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governance Code in 2018 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

- **Benoemingstermijn directeur-bestuurder**

Het op moment van publicatie van de Governance Code bestaande contract met de directeur-bestuurder is niet aangepast aan de benoemingstermijn van vier jaar met het oog op de arbeidsrechtelijke gevolgen hiervan

- **Samenstelling auditcommissie**

Een afzonderlijke auditcommissie is gelet op de omvang van de corporatie niet nodig. Het RvC-lid met financiële deskundigheid en de voorzitter RvC vervullen de rol van auditwerkgroep

2.7. Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid is in 2008 vastgelegd in een op de website gepubliceerde integriteitscode. Onderdeel van deze integriteitscode is een klokkenluidersregeling. De voorzitter van de RvC is aangewezen als vertrouwenspersoon. De raad zoekt een externe persoon die als vertrouwenspersoon wil optreden. Ook waakt de RvC doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de RvC en Wonen Delden moet worden gemeld bij de voorzitter van de RvC.



“

Bennie werkte vele jaren in de tuinen van Twickel en later bij de plantsoenendienst van de gemeente. Ook nu hij met pensioen is, brengt hij z'n tijd graag door achter het huis of in de groentetuin bij Cramersweide. En daar profiteert de hele familie van mee.

”

2.8. Deskundigheid en samenstelling

In onderstaande overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2018.

Naam	H. Zwiers
Geboortedatum	30 maart 1970
Functie in de RvC	Voorzitter RvC / Lid auditwerkgroep / Lid remuneratiewerkgroep
Beroep	Development Director, Life
Relevante nevenfunctie(s)	n.v.t.
In huidige termijn benoemd per	1-1-2016
Aftredend per	31-12-2019
Expertise	Bouw en vastgoed
PE-punten t/m 2018	45
Naam	E.Y. Prent
Geboortedatum	8 februari 1969
Functie in de RvC	Vicevoorzitter / Voorzitter remuneratiewerkgroep / Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden
Beroep	Interim-directeur / projectleider
Relevante nevenfunctie(s)	Voorzitter Raad van Toezicht Oyfo Voorzitter bestuur Nuts&Co
In huidige termijn benoemd per	31-12-2015
Aftredend per	30-12-2019
Expertise	zorg, werkgeverschap en governance
PE-punten t/m 2018	28
Naam	J.H.B. Averdijk
Geboortedatum	14 december 1968
Functie in de RvC	Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden
Beroep	Advocaat, Damsté advocaten - notarissen
Relevante nevenfunctie(s)	Lid bezwaarschriftencomm. gemeente Haaksbergen
In huidige termijn benoemd per	1-1-2019
Aftredend per	31-12-2022
Expertise	Juridische zaken en governance
PE-punten t/m 2018	19
Naam	H.J. Muller
Geboortedatum	17 april 1958
Functie in de RvC	Voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Docent 1 ^e graad Bedrijfseconomie, Economie en Management & Organisatie, Luzac College
Relevante nevenfunctie(s)	Lid Raad van Toezicht Stichting OPO Hof van Twente
In huidige termijn benoemd per	1-2-2017
Aftredend en (herbenoembaar) per	1-2-2021
Expertise	Financieel economisch
PE-punten t/m 2018	27



“

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

”

Verantwoording

De leden van de RvC hebben geen (neven)functies die overlappen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Wonen Delden. Ook onderhouden zij geen directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Wonen Delden. Geen van de leden van de RvC verleent andere diensten dan die voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC. Geen van hen onderhoudt banden met Wonen Delden, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat. Ook vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur. Per 31 december 2018 bestond de RvC uit vier leden. Op dit moment is de deskundigheid die gevraagd wordt in het reglement voldoende geborgd. Na de goedkeuring van de statuten door de Autoriteit woningcorporaties is definitief gekozen om de Raad van Commissarissen te laten bestaan uit vier personen.

Huurderszetels

Mevrouw E. Prent en de heer E. Averdijk bekleedden in 2018 de huurderzetels in de Raad van Commissarissen.

Herbenoemingen

Eind 2018 is de procedure voor herbenoeming per 1-1-2019 van de heer E. Averdijk gestart en heeft Huurdersbelang Delden ingestemd met de herbenoeming. Deze procedure is begin 2019 afgerond met een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties.

2.9. Bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor de invulling van goed bestuur. In 2018 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Het bestuur van Wonen Delden bestaat uit één statutair directeur, de heer H.M. Manrho. De heer Manrho is per 16 december 2005 voor onbepaalde tijd benoemd.

De remuneratiewerkgroep ondersteunt de RvC bij de uitoefening van zijn taken op het gebied van het beloningsbeleid voor het bestuur en de beoordeling van het functioneren van het bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het doen van voorstellen aan de RvC voor de beloning van en de prestatieafspraken met het bestuur. De werkgroep bestond uit de heer H. Zwierts en mevrouw E. Prent (voorzitter). Buiten aanwezigheid van het bestuur is het functioneren van het bestuur in de RvC besproken. Vervolgens heeft de werkgroep een functionerings -en beoordelingsgesprek gehouden met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn het functioneren en de resultaten over de gestelde doelen voor 2018 aan de orde gesteld. De RvC heeft vastgesteld dat de prestaties van Wonen Delden onder het bestuur van de heer Manrho goed zijn. Naast het vaste brutosalaris, inclusief vakantiegeld van € 90.953 geeft de arbeidsovereenkomst de mogelijkheid van een gratificatie (evenals bij de overige medewerkers). Op grond hiervan is aan het bestuur een kerstgratificatie toegekend van € 3.509. Hierbij is rekening gehouden met het gebruik van een leaseauto, waarop een bijtelling van € 5.867 van toepassing is. De pensioenregeling en overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten. De remuneratiewerkgroep heeft haar bevindingen en adviezen omtrent genoemde zaken schriftelijk vastgelegd en gerapporteerd aan de RvC. De directeur-bestuurder heeft in 2016 t/m 2018 in totaal 96 PE-punten behaald. De beloning zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is hoger dan de nieuwe staffel uit de Wet Normering Topinkomens (WNT). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals die in de WNT is beschreven. De heer Manrho is statutair directeur-bestuurder tot en met 31 december 2018 en is per 1 januari 2019 uit dienst getreden van Wonen Delden. De Raad van Commissarissen van Wonen Delden dankt de heer Manrho voor zijn inzet en de bereikte resultaten.

In de tweede helft van 2018 is de RvC de procedure gestart voor werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder. De remuneratiewerkgroep heeft onder begeleiding van een extern wervingsbureau gesprekken gevoerd met kandidaten. Uiteindelijk is de heer D. van Zalk geselecteerd als de nieuwe directeur-bestuurder voor Wonen Delden. De heer Van Zalk heeft de fit-en-propertest afgesloten met een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. De heer Van Zalk is in dienst getreden bij Wonen Delden en benoemd tot statutair directeur-bestuurder met ingang van 1 januari 2019.

2.10. Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC houdt rekening met in de maatschappij levende opvattingen met betrekking tot honorering van leden van de RvC bij een maatschappelijke organisatie van de omvang als Wonen Delden. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bruto-vergoeding bedraagt voor leden van de RvC € 3.750 per jaar. De onkostenvergoeding bedraagt € 250 per jaar. De voorzitter ontvangt een bruto-vergoeding van € 4.750 per jaar en € 250 onkostenvergoeding (deze bedragen zijn exclusief BTW). Het totale budget voor de RvC in 2018 bedroeg € 38.000. De totale lasten inclusief onkosten, zoals cursuskosten bedroegen € 28.000. Vermelde kosten zijn exclusief de wervingskosten van de nieuwe directeur-bestuurder.

2.11. Tot slot

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de bestuurder van Wonen Delden hartelijk voor hun inzet. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de bereikte resultaten in 2018.

Raad van Commissarissen Wonen Delden.

Herman Zwierts
voorzitter



“

Muslim Al Naji (53 jaar) vluchtte in 2008 vanuit Irak naar Syrië en van daaruit naar Nederland. Zijn vrouw Inas Shakir (45 jaar) en kinderen volgden hem twee jaar later. Ze genieten elke dag van hun huurwoning aan de Bernhardstraat in Delden. Ook al maken ze zich vrij goed verstaanbaar in het Nederlands, liever laten ze hun dochter aan het woord. Naaba (23 jaar) hoopt dit jaar haar studie tot tandartsassistentente af te ronden in Deventer. “En dan ga ik hier weg uit Delden hoor. Ik vind het een beetje saai, maar mijn ouders hebben het erg naar hun zin.”

Ali (5 jaar) is de jongste in het gezin met vijf kinderen. Hij is geboren Deldenaar en gaat naar school in Hengelo. Daar krijgt hij extra taallessen. Naast Nederlands, spreekt hij ook Arabisch en Engels. Kijkt Ali naar tekenfilmmpjes op tv, dan switcht hij in z'n enthousiasme, van de ene naar de ander taal. Wat hij zegt is voor hem allemaal heel begrijpelijk, maar voor de rest van de familie....?”

”

Volkshuisvestingsverslag

3. Vastgoedportefeuille

3.1. Woningvoorraad

De samenstelling van het woningbestand op 1 januari 2018 en op 31 december 2018 is in onderstaand schema weergegeven. Hierin staan ook de wijzigingen in het woningbestand, geordend naar bouwjaar en woningtype. In 2018 is de woningvoorraad gestegen van 781 naar 801. Dit komt omdat Wonen Delden appartementencomplex Pellehof in Hengevelde (21 appartementen) aankocht van woningcorporatie Welbions. Ook werd 1 woning verkocht aan Kusterskamp 19 te Delden.

Aantal woningen:	Totaal ultimo 2017	Toevoeging 2018	Verkoop 2018	Andere bestemming 2018	Totaal ultimo 2018
Voor 1945	15				15
1945-1968	239				239
1969-1975	171		1		170
1976-1991	173				173
1991-heden	183	21			204
Totaal	781	21	1	0	801

Tabel 2: Aantallen woningen

Verdeling in woningtypes:	Totaal ultimo 2017	Toevoeging 2018	Verkoop 2018	Andere bestemming 2018	Totaal ultimo 2018
Eengezinswoning	515		1		514
Etage zonder lift b.g.g.	33				33
Etage zonder lift verdieping	33				33
Appartement met lift	180	21			201
Senioren grondgebonden	20				20
Totaal	781	21	1	0	801

Tabel 3: Verdeling woningen per woningtype

3.2. Voorraad overige verhuureenheden

De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2017 (49 vhe) en op 31 december 2018 (50 vhe) is in onderstaand schema weergegeven. Met de aankoop van Pellehof te Hengevelde is het aantal overige verhuureenheden uitgebreid met een zorgpost die in gebruik is van Carintreggeland.

Maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2017	Toevoeging 2018	Vervallen 2018	Totaal ultimo 2018
Stadshagen 200 Bibliotheek	1			1
Stadshagen 201 Ontmoetingsruimte	1			1
Stadshagen 318 Zorgpost	1			1
Stadshagen 328 Fysioruimte	1			1
Langestraat 70 Dagbehandelingsruimte	1			1
Pellehof te Hengevelde: Zorgpost		1		1
Autoboxen	34			34
Stadshagen Parkeerplaatsen parkeerkelder	10			10
Totaal	49	1	0	50

Tabel 4: Overzicht Maatschappelijk onroerend goed en garages

Per complex is onderstaand een beknopte toelichting gegeven van de ruimtes die per 31 december 2018 zijn verhuurd dan wel beschikbaar gesteld aan instellingen met een maatschappelijke functie:

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



“

“Wandelen vinden we heerlijk en de natuur in en om Delden is prachtig”, zegt Inas Shakir. “Voor ons is boodschappen doen een gezellig uitstapje. Ook het gevoel van veiligheid waarderen we enorm. Dat je niet constant hoeft om te kijken, alles moet afsluiten en wegzetten. Fijn, maar nog steeds een beetje onwennig.”

”



“

“Ik vind het heerlijk aan het Waterland”, roept Jacqueline Struik (67 jaar). Met haar man Wim (68 jaar), woont ze hier al sinds 1978. Toen waren de geschakelde eengezinswoningen nog zo goed als nieuw, maar inmiddels kijkt het echtpaar terug op een ingrijpende woningrenovatie. De afgelopen jaren kregen 29 huurwoningen een nieuwe HR CV-ketel, kunststof kozijnen met dubbel glas, vloerisolatie en nieuwe, goed geïsoleerde daken. “Dat merk je hoor. Het wooncomfort is echt toegenomen sindsdien en de energiekosten zijn lager.”

”

4. Verhuur van de woning

4.1. Huurbeleid 2018

Wonen Delden heeft in 2018 een huurverhoging gehanteerd van 1,4%. Daarmee is, net als in afgelopen jaren, de huurverhoging niet hoger vastgesteld dan de inflatie van het voorafgaande jaar. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huurprijs van een sociale huurwoning wordt bij mutatie aangepast naar de streefhuur van 65% van de maximale huurprijs, gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. Als de streefhuurprijs uitkomt boven de lage aftoppingsgrens van € 597,30 respectievelijk de hoge aftoppingsgrens van € 640,14, en de woning wordt toegewezen aan een huurder met recht op huurtoeslag, dan wordt de huurprijs afgetopt overeenkomstig de regels van het passend toewijzen.

Door huurharmonisatie steeg de huur per mutatiewoning gemiddeld met € 27,06 per maand (in 2017: € 24,24 en in 2016: € 29,66). Door het passend toewijzen zijn 2 woningen uit de klasse 'duur' bij mutatie verlaagd naar de klasse 'betaalbaar'. Op jaarbasis werd de huursom van het totale woningbestand door de huurharmonisatie € 14.135,68 hoger, wat overeenkomt met 0,27% van de jaarhuur.

In 2018 zijn geen bezwaarschriften ontvangen op de doorgevoerde huurverhoging.

4.2. Woningzoekenden

Op 31 december 2018 staan bij Wonen Delden 1.040 woningzoekenden ingeschreven. In 2018 schreven zich 166 woningzoekenden in en lieten 92 woningzoekenden zich uitschrijven. De 44 woningzoekenden die een woning toegewezen kregen, zijn afgevoerd van de lijst van woningzoekenden tenzij de huurder opnieuw ingeschreven wilde worden.

Per 31-12-2018 is sprake van de onderverdeling van ingeschreven woningzoekenden:

Leeftijd / geboortjaar	Aantal ingeschreven Ultimo 2018
65 jaar en ouder (t/m 1953):	496
55 t/m 64 (1954 t/m 1963)	105
45 t/m 54 (1964 t/m 1973)	109
35 t/m 44 (1974 t/m 1983)	96
23 t/m 34 (1984 t/m 1995)	192
t/m 22 (vanaf 1996)	42
Totaal	1.040

Tabel 5: Leeftijdsopbouw ingeschreven woningzoekenden

In de stad Delden is sprake van ontgroening en vergrijzing terwijl voor de leefbaarheid van de stad Delden een goede leeftijdsopbouw gewenst is. Vanuit het woningmarktonderzoek (uitgevoerd door Companen in 2017) blijkt dat sprake is van een jaarlijks vertrek van circa 300 jongeren tot 23 jaar uit de gemeente Hof van Twente. Omgerekend naar Delden betekent dit dat circa 40 jongeren per jaar vertrekken. Voor de starters (in de leeftijd tot 35) op de sociale huurmarkt wordt een huurprijs tot circa € 450,- betaalbaar geacht. De beschikbaarheid van het aantal woningen in deze prijsklasse is echter beperkt tot 108 woningen, waarvan eveneens gebruik wordt gemaakt vanuit de doelgroep 1+2-persoonshuishoudens, niet behorende tot de doelgroep starters. In 2018 zijn 21 woningen betrokken door starters.

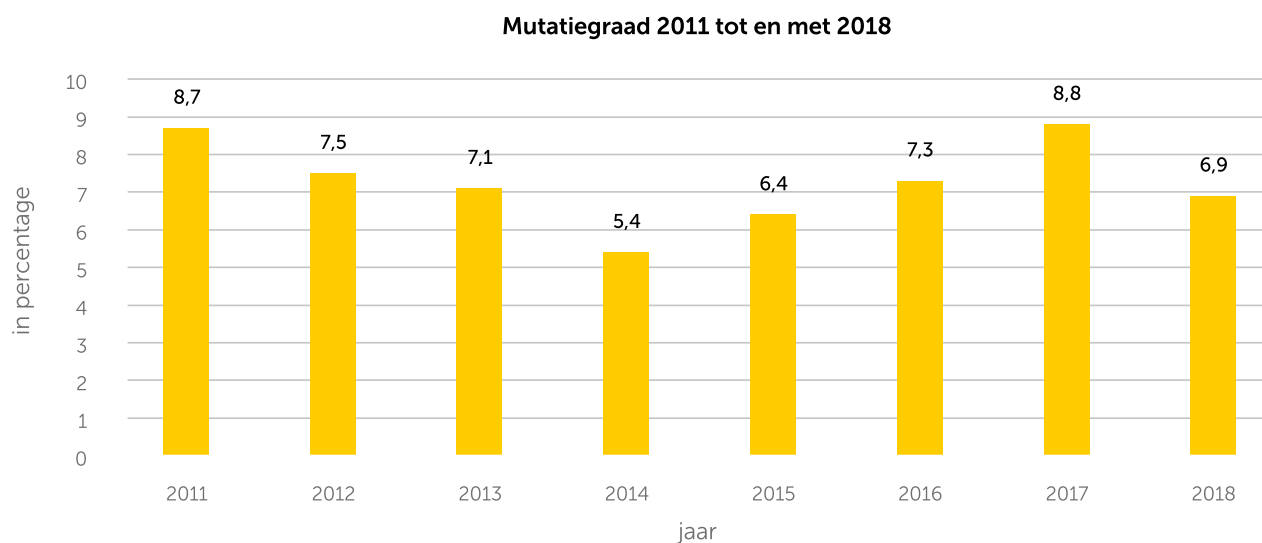
Om het aantal woningen in deze prijsklasse te vergroten, is Wonen Delden in 2018 twee initiatieven gestart: verbouwing van de Rabobank te Delden voor de realisatie van appartementen en nieuwbouw van appartementen aan de Noordwal te Delden.

Per ultimo 2018 bedroeg het aantal ingeschrevenen met een leeftijd van 55 jaar en ouder 601. Voor seniorenwoningen wordt het optie-systeem toegepast. Zo is het voor senioren mogelijk om jaarlijks via een enquête aan te geven of zij benaderd willen worden voor toewijzing van een woning. Eind 2017 hebben 55 senioren schriftelijk aangegeven in 2018 voor een seniorenwoning in aanmerking te willen komen. Wonen Delden stelde hen daarbij in de gelegenheid om een of meerdere voorkeuren voor een wooncomplex aan te geven. Van deze 55 senioren hebben 14 een huurwoning betrokken. De meeste belangstelling ging uit naar een appartement aan de Peperkampweg en in Stadshagen.

4.3. Huisvesten primaire doelgroep

Mutaties verhuur

In het verslagjaar 2018 kwamen 56 woningen beschikbaar, waarvan er 52 woningen werden verhuurd. In verslagjaar 2019 werden er daarvan 2 verhuurd. In 2018 werd 1 woning verkocht en in 2019 wordt 1 woning verkocht. De mutatiegraad betreft het aantal woningmutaties gedeeld door het totaal aantal verhuurbare woningen in portefeuille. In 2018 bedraagt dit 6,9% en ligt daarmee rond het gemiddelde van 7,2% over de periode 2011 - 2018.



Grafiek 1 : Mutatiegraad 2011-2018 Wonen Delden

Woningtoewijzing en wachttijden

In 2018 zijn er 52 van de 56 vrijgekomen woningen verhuurd, waarbij de gemiddelde wachttijd voor geslaagde woningzoekenden gemiddeld 4,4 jaar bedroeg.

De toewijzing van de 52 verhuurde woningen vond als volgt plaats:

- 26 woningen werden toegewezen via het reguliere aanbodsysteem (website en Facebook), waarbij de inschrijfduur geldt als toewijzingscriterium
- 13 seniorenwoningen werden volgens het optie-systeem rechtstreeks toegewezen in de sociale sector. In dit systeem kan de actieve woningzoekende in het voorafgaande jaar bij Wonen Delden zelf aangeven voor welke woning hij of zij benaderd wilde worden
- 8 woningen werden rechtstreeks toegewezen op basis van een urgentieverklaring, waarvan 3 woningen aan statushouders en 5 woningen aan woningzoekenden met medische of sociale urgentie
- 5 seniorenappartementen (Eschtoren in Stadshagen) zijn opnieuw verhuurd in de vrije sector



“

“Achter in de tuin hebben we een fijn tuinhuis met overdekt terras. Al vroeg in het voorjaar is het daar goed toeven.”

”

Aantal toewijzingen in het verslagjaar 2018

Gehuisveste doelgroepen	Huurgrenzen		
	onder of gelijk aan kwaliteitskortingsgrens ≤ € 417,34	boven kwaliteitskortingsgrens, onder of gelijk aan laagste aftoppingsgrens € 417,34- € 597,30 resp. € 417,34-€ 640,14 voor 2+ huishoudens	boven laagste aftoppingsgrens > € 597,30 resp. > € 640,14 voor 2+ huishoudens
1. Eenpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen ≤ € 22.400	3	12	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 22.400	2	3	1
65 jaar en ouder, inkomen ≤ € 22.400		2	
65 jaar en ouder, inkomen > € 22.400		2	
2. Tweepersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen ≤ € 30.400		4	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 30.400		1	2*
65 jaar en ouder, inkomen ≤ € 30.400		5	
65 jaar en ouder, inkomen > € 30.400			
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar, inkomen ≤ € 30.400		10	
Jonger dan 65 jaar, inkomen > € 30.400			
65 jaar en ouder, inkomen ≤ € 30.400			
65 jaar en ouder, inkomen > € 30.400			
Totaal aantal toewijzingen	5	39	3

Tabel 6: Woningtoewijzingen, geordend naar doelgroepen en huurgrenzen

In bovenstaande tabel zijn de 47 woningtoewijzingen onderverdeeld naar doelgroepen en huurgrenzen. Van deze toewijzingen zijn twee sociale huurwoningen verhuurd aan een huishouden met een inkomen boven de € 38.035 (in tabel gemarkeerd met *). Wonen Delden voldoet aan de norm dat minimaal 95% van de woningen wordt toegewezen aan mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Voor de volledigheid wordt vermeld dat er 3 woningen leeg stonden per 31-12-2018 (waarvan 2 te verhuren in 2019 en 1 te verkopen in 2019).

Daarnaast zijn er in 2018 5 woningen verhuurd in de niet-DAEB-sector (Stadshagen 213, 236, 228, 237 en 244) en derhalve zijn deze woningtoewijzingen niet opgenomen in de tabel.

Verhuisredenen

In onderstaande tabel staan de verhuisredenen van de 56 huurmutaties weergegeven. Opmerkelijk is dat 48% van de mutaties te maken had met vergrijzing: de huurder vertrok naar een verpleeghuis of de huurder overleed. In 18% van de verhuizingen vertrok de huurder naar een woning buiten de gemeente, 16% vertrok naar een andere huurwoning binnen Delden en 11% vertrok naar een koopwoning in Delden.

Verhuisredenen van vertrokken huurders 2018		
Verhuizing buiten de gemeente	11	18%
Verpleeghuisopname	10	18%
Koopwoning Delden	6	10%
Andere huurwoning Wonen Delden	9	16%
Overlijden	17	30%
Andere huurwoning particulier	1	1%
Terug naar ouders	1	1%
Vertrek buitenland	1	1%
Uitzetting	0	0%
Totaal	56	100%

Tabel 7: Verhuisredenen

4.4. Huurderving

Leegstand

De gemiddelde leegstand in 2018 bedroeg 8 dagen en komt overeen met een leegstandspercentage van 0,16%. Bijna 90% van de leegstand werd veroorzaakt door planmatig onderhoud. Van de 52 verhuringen in 2018 was in 36 gevallen sprake van aansluitende verhuring, oftewel 69%. Opmerkelijk is dat in 2017 en 2018 drie woningen (de Jan Lucaskamp 45, 46 en 145) structureel leeg stonden in afwachting van verbeteringswerkzaamheden. Daarom zijn ze niet opgenomen in de leegstandsberekeningen.

Huurachterstanden

De achterstand van de huurdebiteuren bedroeg per 31 december 2018 € 26.081 wat overeenkomt met 0,55% van de ontvangen jaarhuur. De huurvoorstand, veroorzaakt door vooruitbetaalde huur, bedroeg ultimo 2018 € 18.981. De vordering op vertrokken huurders bedroeg € 728. In 2019 past Wonen Delden de wijze van invorderen van betalingsachterstanden aan in het kader van het project 'Vroegsignalering van schulden'.

Huisuitzetting

In 2018 heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden. In de afgelopen 12 jaar zijn er in totaal 3 huisuitzettingen geweest. Om uitzettingen te voorkomen is er een nauw overleg met hulpverleningsorganisaties binnen het wijksericeteam.



“

Toen in 1995 appartementencomplex De Pellehof in Hengevelde geopend werd, besloot Diny Pierik-Ros (88 jaar) naar een van deze seniorenwoningen te verhuizen. Ze was vlak daarvoor weduwe geworden en het boerenbedrijf waar ze woonde, was overgenomen door haar zoon met zijn gezin.

“Ik woon hier al 23 jaar met veel plezier. Hele goede herinneringen heb ik aan leeftijdgenoten, die lange tijd rondom mij woonden. We kwamen, als dames op leeftijd, geregeld bij elkaar over de vloer om een kaartje te leggen of om gewoon gezellig bij te kletsen. Maar ja, van die groep is helaas bijna niemand meer over. Toch treur ik niet hoor. Ik ben gezond en kan nog aardig goed voor mijn leeftijd. Vanmiddag komt een van m'n dochters me halen en gaan we op visite bij een schoonzus in Weerselo.”

”

5. Leefbaarheid

Wonen Delden zet zich in voor de leefbaarheid van de wijken waar haar huurders wonen. Door de invoering van de decentralisatie van de zorg, wonen in toenemende mate mensen met een zorgvraag in de wijk, al dan niet ondersteund met ambulante zorg. De komende jaren vraagt dit extra aandacht en afstemming van de organisaties in het sociale domein, zoals de gemeente Hof van Twente, de zorg- en welzijnsorganisaties en Wonen Delden.

Activiteiten Leefbaarheid

Wonen Delden heeft in 2018 deelgenomen aan de volgende activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken.

- Samenwerken in het wijkserviceteam Delden met de gemeente, maatschappelijk werk, politie en zorgpartijen
- Ondersteuning van het project Buurtbemiddeling
- Ruimte beschikbaar stellen voor welzijnsvoorzieningen in Stadshagen in samenwerking met partijen als Carintreggeland, JP van den Bent stichting, Salut, Unie van Vrijwilligers en Bibliotheek Hof van Twente.
Doelstelling is om het voor ouderen mogelijk te maken, langer zelfstandig te blijven wonen

In 2018 is een bedrag van € 2.373 aan leefbaarheid besteed, bestaand uit een bijdrage aan de gemeente voor Buurtbemiddeling, bijdragen aan bewonerscommissie Stadshagen en contributie Deldense Ondernemers Vereniging.

Overlast

In 2018 is er 1 klacht in behandeling genomen die betrekking had op overlast. Met de bewoners en melders zijn gesprekken gevoerd en Wonen Delden heeft hen doorverwezen naar Buurtbemiddeling.



“

Beschut tussen de muren van appartementencomplex De Pellehof, ligt een binnentuin. "Ik geniet van de bloemen en van de kinderen die je ziet spelen bij de naastgelegen basisschool."

”



“

“De supermarkt is op loopafstand en ik kook nog m'n eigen potje. Middagdutjes, daar doe ik niet aan.” Diny is een gezelligheidsmens. “Liever speel ik een potje rummikub met wie maar wil.”

”

6. Klantoordeel

Benchmark

In onderstaand overzicht is het Huurdersoordeel uit de AEDES-benchmark weergegeven, waarbij ter vergelijking eveneens het landelijk gemiddelde en de uitkomsten van de afgelopen vijf jaren opgenomen. Wonen Delden scoort in 2018 gemiddeld een 7,7 op het prestatieveld Huurdersoordeel. Deze score ligt in lijn met de gemiddelde score van 7,5 van alle bij AEDES aangesloten woningcorporaties. Wonen Delden scoort daarmee gemiddeld (AEDES-code B) op het prestatieveld Huurdersoordeel, evenals op het prestatieveld Onderhoud & verbetering. Op de prestatievelden Bedrijfslasten, Duurzaamheid en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid scoort Wonen Delden beter dan het gemiddelde van de bij AEDES aangesloten woningcorporaties (AEDES-code A).

	2014	2015	2016	2017	2018
Nieuwe huurders					
Wonen Delden	7,9	8	7,9	7,8	8,1
Nederland	7,4	7,3	7,5	7,5	7,5
Huurders met een reparatieverzoek					
Wonen Delden	7,6	7,9	7,9	7,9	7,6
Nederland	7,3	7,4	7,4	7,5	7,5
Vertrokken huurders					
Wonen Delden	6,8	7,4	-	6,6	7,4
Nederland	7,1	7,2	7,2	7,4	7,4

Tabel 8: Benchmark klanttevredenheid

Klachten

Huurders van Wonen Delden kunnen klachten melden bij de Huurcommissie of bij de Regionale Klachtencommissie Twente. In 2018 is door 1 huurder een verzoek tot tijdelijke huurverlaging ingediend bij de Huurcommissie op grond van onderhoudsgebreken. Op basis van het onderzoek en een hoorzitting is de Huurcommissie tot de uitspraak gekomen dat er geen aanleiding is tot het verlagen van de huur.



“

Dat Carmen Colijn (45 jaar), haar dochter Aimy (13 jaar) en de tweeling Kathy en Nick (9 jaar) dierenvrienden zijn, is overduidelijk. “Tot voor kort woonden we in Hengelo. Maar we zijn heel blij met onze huurwoning aan de Wethouder Bloemenstraat in Delden”, vertelt Carmen. “Ik ben hier geboren. Heb écht een band met dit gezellige stadje. En gelukkig is er in ons huis plek voor iedereen.”

Drie Chi wah wah's keuvelen frank en vrij door het huis, terwijl de twee ratten hen, vanuit hun eigen kooi, goed in de gaten houden. “Wie bang is voor wie? Ha, ha,” lacht Kathy. “De hondjes zijn groter, maar ze gaan aan de kant voor de ratten hoor.”

”

7. Woningaanpassingen/investeringen

7.1. Technische kwaliteit woningen

Nultredenwoningen

Het aantal nultredenwoningen is met 21 verhoogd door de aankoop van Pellehof in Hengevelde en bedraagt per ultimo 2018 in totaal 248 woningen. Dit komt overeen met 31% van het woningbezit. Een nultredenwoning is een woning die intern of extern toegankelijk is, waarbij de belangrijkste vertrekken, zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer, bereikbaar zijn zonder gebruik te maken van een trap.

Energielabels

In 2018 heeft Wonen Delden over haar gehele vastgoedportefeuille gezien, gemiddeld energielabel A gehaald. Daarmee voldoet Wonen Delden aan de doelstelling van het Energieakkoord, namelijk dat in 2021 gemiddeld B-label moet zijn gehaald. Een overzicht van de energielabels is in onderstaand overzicht weergegeven.

Label	Energie Index	Aantal woningen
A++	< 0,60	11
A+	0,60–0,80	126
A	0,80–1,20	300
B	1,21–1,40	157
C	1,41–1,80	172
D	1,81–2,10	34
E	2,11–2,40	-
F	2,41–2,70	1
G	> 2,70	-

Tabel 9: Overzicht energielabels woningen

Op 31 december 2018 was de gemiddelde energie-index 1,17 (A-label). Circa 96% van het woningbestand van Wonen Delden bezat een groen energielabel (A++, A+, A, B of C).

Asbest

Het streven is om uiterlijk in 2020 de zichtbare asbestmaterialen (vensterbanken en kit) te hebben verwijderd. De niet-zichtbare asbestmaterialen (riool, ventilatie kelder en dakbeschot) worden verwijderd bij een woningmutatie, groot onderhoud of sloop. In 2018 is in de volgende woningen asbest gesaneerd:

- verwijderen plaat in schouw: Morsweg 5
- asbesthoudende riolering: Marijkestraat 1, 6, 12 en 53
- asbesthoudende riolering: St Annabrinkstraat 47
- restanten asbesthoudende lijmlagen: Beatrixstraat 10, Waterland 16
- asbesthoudende golfplaten: Fazantstraat 11

In 2018 bedroegen de kosten die gemoeid waren met de verwijdering van asbest € 39.696.

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

ASBESTINVENTARISATIE 2018												
complex	adres	bouwjaar	aantal	aantal					locatie			totaal delen asbest
				asbestwoning	bewoner	riool	ventilatie kelder	dakbeschot	glaskit	vensterbank		
1	Peperkampweg	1921	11	2	2							2
3	Julianastraat	1948	32	3		3						3
4	Juliana/Wilhelminastraat	1950/53	14	10		8			2			10
5	de Reigerstraat	1954	17	1					1			1
6	Beatrix/Emmastraat	1955/58	33	31		31	31					62
8	Annabrink, de Reigerstraat	1960/63	21	14		14	15					29
13	Marijkestraat/Annabrink	1968	15	9		9						9
14	Marijkestraat	1964	21	14		14						14
19	t Reef	1972	23	3	3							3
21	Bentelose/Alexanderweg	1973	16	16					16			16
24	de Jan Lucaskamp	1980	28	28						28		28
				131								177
			zichtbaar		5			3	16	28		52
			niet zichtbaar		79	46						125

Tabel 10: Inventarisatie asbest 2018

Zoals in het overzicht vermeld, moet in 131 van de 801 woningen nog asbest verwijderd worden. Dit heeft betrekking op zowel zichtbaar asbest als op asbest riolering en dergelijke. Deze werkzaamheden zijn financieel doorgerekend en verwerkt in de meerjarenbegroting.

7.2. Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud dat ten laste komt van de exploitatie is onder te verdelen in werkzaamheden op basis van reparatieverzoeken, contractonderhoud en mutatieonderhoud. In 2018 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud in totaal € 294.840 (exclusief VvE Stadshagen). Het bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

- € 152.866 voor reparatieverzoeken
- € 95.989 voor contractonderhoud
- € 45.985 voor mutatieonderhoud

In onderstaande tabel zijn de kosten van de reparatieverzoeken over de afgelopen jaren nader gekwantificeerd. Daarbij zijn de kosten van asbestsanering buiten beschouwing gelaten.

<i>Reparatieverzoeken</i>	2018	2017	2016	2015
Uitgaven reparatieverzoeken	€ 152.866	€ 113.831	€ 165.848	€ 141.318
Aantal reparatieverzoeken	831	578	665	528
Gemiddelde uitgaven per reparatieverzoek	€ 192	€ 183	€ 249	€ 267

Tabel 11: Reparatieverzoeken

Contractonderhoud

De uitgaven van € 95.989 voor contractonderhoud hadden betrekking op onderhoud aan centrale verwarming en warmwatervoorzieningen, liften, automatische deuren en riolering. De voornaamste kostenpost betrof het onderhoud aan centrale verwarming en warmwatervoorzieningen en bedroeg € 72.802 (in 2017 € 66.970). Dit onderhoud is uitbesteed aan GEAS Energiewacht. De reparatieverzoeken naar aanleiding van het contractonderhoud zijn niet verwerkt in de cijfers van bovenstaande reparatieverzoeken. Bewoners sturen reparatieverzoeken rechtstreeks naar GEAS en daarnaast wordt eens per 24 maanden preventief onderhoud gepleegd. Naast de vaste contractkosten per installatie worden bij reparatie alleen de materiaalkosten in rekening gebracht.

Mutatieonderhoud

In dit verslagjaar zijn 56 woningen vrijgekomen en zijn 52 woningen opnieuw verhuurd. In 2018 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud € 45.985.

Daarnaast zijn in 2018 voor € 74.200 aan mutatiekosten als planmatig onderhoud verantwoord. De volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden zijn in de mutatiewoningen uitgevoerd:

- 5 woningen: keukens vervangen
- 4 woningen: plafonds in 15 woonvertrekken vervangen
- 5 woningen: asbesthoudende riolering verwijderd en vloeren geïsoleerd

7.3. Planmatig onderhoud

In 2018 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Buitenschilderwerk en vervangen plaatselijk houtrot
 - o 36 woningen Marijkestraat, St Annabrinkstraat (bijwerkbeurt)
 - o 4 woningen Meijlingstraat
- Reinigingen kunststof kozijnen en klein onderhoud
 - o 92 woningen Vogelbuurt
- Reinigen dakkapel
 - o 19 woningen Wilheminiestraat, Bernhardstraat, Ranninkstraat
- Cv-ketels vervangen
 - o 114 woningen in verschillende complexen
- Vervangen woonhuisventilatoren + kanaalreiniging
 - o 38 woningen Rauwland
- Vervangen schutting
 - o 4 woningen Meijlingstraat
- Vervangen dakbedekking bergingen/garages/dakkapellen
 - o 18 woningen Sleutelbloem
 - o 8 woningen Kerkpad, Peperkampweg
- Vervangen automatische deurdranger
 - o Centrale toegang 15 appartementen 't Ickert
 - o Centrale toegang 19 appartementen Klokkenkamp

Bovengenoemde in 2018 uitgevoerde werkzaamheden zijn uitgevoerd voor een bedrag van € 357.171. Daarnaast zijn in 2018 badkamer-toilet- en keukenrenovaties uitgevoerd die begroot waren voor 2017. Deze werkzaamheden zijn voor een bedrag van € 84.949 in het eerste kwartaal van 2018 uitgevoerd.

7.4. Groot onderhoud en woningverbeteringen

Woningverbeteringen

In 2018 heeft geen groot onderhoud plaatsgevonden. De woningverbeteringen die in 2018 hebben plaatsgevonden staan in onderstaand overzicht weergegeven. Wonen Delden voert woningverbeteringen uit op verzoek van de huurder. De totale uitgaven voor de individuele verbeteringen bedroegen € 515.064 en zijn geactiveerd. Deze kosten zijn via een huurverhoging (of bij mutatie) doorberekend aan de huurder.

Onderdeel	Aantal
Thermostatische mengkraan	1 woning
Overname/aanleg cv-installatie	0 woningen bij mutatie
Zonnepanelen	138 woningen
Isolerende beglazing	0 woning
Vloerisolatie Koningsbuurt	4 woningen (bij mutatie)

Tabel 12: Uitgevoerde individuele woningverbeteringen

Woningaanpassingen Wmo

In 2018 zijn 2 aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het totaalbedrag aan woningaanpassingen bedroeg € 2.475,41. Deze aanvragen zijn gehonoreerd en de kosten zijn volledig vergoed door de gemeente Hof van Twente.



“

Kathy is dol op haar beestenboel.
 “In Hengelo zat ik op turnles.
 Dat is er niet in Delden. Maar och,
 ik heb genoeg te doen en vermaak
 me hartstikke goed met
 alle dierenvriendjes om me heen!”

”



“

Even buiten Delden huurde haar moeder een paardenstal en een stuk grond. “Zo blij mee!”, geeft dochter Aimy toe. “Ik heb m’n leven lang al paard gereden. Nick moet niet zoveel van paarden hebben, maar beide meiden zijn er dol op. We gaan er twee keer per dag naartoe om ze te voeren en te verzorgen. Heerlijk!”

”

8. Strategie en stakeholders

8.1. Strategisch beleid

Ondernemingsplan 2014 - 2018

Het huidige ondernemingsplan van Wonen Delden 'Kiezen voor Delden' heeft een looptijd van 2014 tot en met 2018. In het ondernemingsplan is de missie van Wonen Delden vertaald naar een koers voor de periode van 5 jaar. Het plan is gericht op: voldoende aanbod van passende woningen, draagbare woonlasten voor de huurders, een goede woonkwaliteit en een veilige en schone leefomgeving.

Met de komst van een nieuwe directeur-bestuurder met ingang van 1 januari 2019 is ervoor gekozen het opstellen van een nieuw ondernemingsplan uit te stellen tot 2019.

Strategisch voorraadbeleid

In 2018 is een portefeuillestrategie 2019 - 2030 opgesteld met een mogelijke invulling van de vastgoedactiviteiten op de langere termijn. Dit is mede gebaseerd op het ondernemingsplan 2014 - 2018, de Woonagenda Hof van Twente 2016-2020, de woningmarktanalyse 2017 (Companen), en de Routekaart CO₂-neutraal 2050. De portefeuillestrategie geeft inzage in een mogelijke wensportefeuille 2030 die gebaseerd is op de geprognoseerde demografische ontwikkelingen. Het laat een daling zien van het aantal verhuureenheden tot 757 in 2030. Ook toont de portefeuillestrategie een concreet voorstel voor de ontwikkeling van de verhuureenheden van Wonen Delden in de komende vijf jaar. Dit bestaat uit verkoop, aankoop en nieuwbouw en laat een lichte groei zien van het aantal te verhuren woning van 801 ultimo 2018 naar 812 ultimo 2022.

In onderstaand schema is de wensportefeuille voor 2030 weergegeven, evenals de huidige samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31 december 2018.

Huurklasse-opbouw en wensportefeuille		
Huurklasse	Huidig aantal	Wensportefeuille 2030
Klasse goedkoop t/m € 417,34	109	150
Klasse betaalbaar t/m € 640,14	615	475
Klasse duur t/m € 710,68	42	100
Vrije sector > € 710,68	35	32
Totaal	801	757

Tabel 13: Wensportefeuille 2030

In 2019 wordt de woningmarktanalyse geactualiseerd evenals het ondernemingsplan en de vastgoedportefeuillestrategie. Daaruit wordt een geactualiseerde wensportefeuille geformuleerd.

8.2. Betrokkenheid huurders en stakeholders bij beleid en beheer

De huurders zijn de klanten van Wonen Delden en worden evenals de gemeente Hof van Twente gezien als belangrijkste samenwerkingspartij. Daarnaast zijn zorg- en welzijnsorganisaties zoals JP van den Bent Stichting, Carint Reggeland en Salut, de politie en leveranciers van groot belang voor een goede dienstverlening aan de huurders van Wonen Delden. Als collega woningcorporaties binnen Hof van Twente hebben Wonen Delden en Viverion periodiek afstemming met elkaar over het formuleren van en het uitvoering geven aan het woonbeleid van de Hof van Twente.

Wonen Delden participeert eveneens in WoON Twente, een netwerk van alle betrokken woningcorporaties in Twente dat optreedt als belangenbehartiger en kennisplatform voor corporaties en partners. Wonen Delden is lid van AEDES, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, die de belangen van haar leden behartigt. AEDES schept voorwaarden waaronder corporaties hun maatschappelijke taak zo gunstig mogelijk kunnen uitvoeren.

8.3. Overleg met huurders

Huurdersbelang Delden

Huurdersbelang Delden behartigt de belangen van alle huurders van Wonen Delden in Delden en Hengevelde op het gebied van gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Ook is Huurdersbelang Delden volwaardig gesprekspartner in de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente en corporaties Wonen Delden en Viverion over het lokale woonbeleid.

De samenwerking tussen Huurdersbelang Delden en Wonen Delden heeft tot doel de kwaliteit van het wonen te optimaliseren. Het bevordert de communicatie en goede relatie tussen huurders en verhuurder. Ook streven zij ernaar dat het, door de verhuurder te voeren beleid, zo goed mogelijk aansluit bij de behoeften van de (toekomstige) huurders. Om invulling te geven aan deze doelstellingen vond in 2018 maandelijks regulier overleg plaats tussen het bestuur van Huurdersbelang Delden en de directeur-bestuurder van Wonen Delden. Voornaamste onderwerpen van gesprek waren: huurdersparticipatie, huurbeleid, het Bod en Prestatieafspraken en duurzaamheid en energiebesparing.

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.

Bewonerscommissies

In de appartementencomplexen Stadshagen, Peperkampweg en Pellehof zijn bewonerscommissies actief. Wonen Delden voert periodiek overleg met de woonconsulent en/of de gebouwbeheerder. Daarnaast wordt veelal een tijdelijke bewonerscommissie geformeerd rondom een onderhoudsproject. Hij of zij dient dan als aanspreekpunt voor Wonen Delden tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project.

Overig contact

Wonen Delden vindt het van belang dat persoonlijk contact met haar huurders mogelijk is en blijft. Daarom is iedere werkdag in de ochtend de balie voor huurders geopend. Daarnaast verloopt het contact met huurders via telefoon, website en social media, evenals via thema-avonden. Voorbeeld daarvan is de thema-avond Duurzaamheid op 10 oktober 2018, georganiseerd door Huurdersbelang Delden, gemeente Hof van Twente en Wonen Delden.

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. De administratie wordt verzorgd door administratiekantoor Acsenzo te Hengelo.

8.4. Bestuurlijk overleg en ambtelijk overleg gemeente Hof van Twente

De contacten met de gemeente Hof van Twente vinden plaats op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Voornaamste onderwerpen van gesprek zijn de prestatieafspraken (woonvisie, starters, toewijzingsbeleid, huurbeleid), de woningmarkt, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, infrastructurele werken (onderhoud, riool en groen) en veiligheid. Ook hoog op de agenda staan; afstemming met sociaal domein (WMO, woningaanpassingen, woonservicegebieden, wijkserviceteam, buurtbemiddeling) en taakstelling huisvesting statushouders.

Prestatieafspraken 2018

De Prestatieafspraken 2018 voor Hof van Twente zijn in gezamenlijkheid opgesteld en vastgelegd door de gemeente Hof van Twente, Viverion, Wonen Delden, huurdersvereniging Goor en omstreken, Stichting bewonersbelangen Diepenheim, Markelo en Rijssen, Stichting Huurdersbelang Delden en de huurdersvertegenwoordigers van Woningstichting Ambt Delden. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoe de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente bijdragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. Zo sluiten de maatschappelijke investeringen van de corporaties Wonen Delden en Viverion aan op De Woonagenda 2016-2020 van gemeente Hof van Twente. Vanuit deze Woonagenda zijn prestatiethema's benoemd met betrekking tot: kwaliteit en bezit, nieuwbouw en innovatie, wonen, zorg en leefbaarheid en doelgroepen.

Gedurende het jaar 2018 is periodiek overleg geweest tussen de gemeente Hof van Twente, Huurdersbelang Delden en Wonen Delden over de voortgang van de voor Delden gemaakte prestatieafspraken. In onderstaand overzicht zijn enkele voorname afspraken vermeld, zoals opgenomen in de prestatieafspraken 2018, met daarbij de status van de afspraak ultimo 2018.

Opstellen bod en prestatieafspraken 2019

In 2018 heeft Wonen Delden, in samenspraak met Huurdersbelang Delden, een bod voor 2019 uitgebracht, aan de hand van de Woonagenda Hof van Twente 2016 - 2020. Eveneens is de gemeente Hof van Twente op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau betrokken geweest bij de totstandkoming van het bod voor 2019.

Voornemen opgenomen in prestatieafspraken 2018	Realisatie ultimo 2018
Kwaliteit en bezit	
Geprognostiseerd was een uitbreiding van de woningvoorraad van 781 naar 800 verhuurbare eenheden, door middel van aankoop van een complex met 21 appartementen en de verkoop van 2 woningen.	In 2018 is de Pellehof te Hengevelde (21 appartementen) aangekocht en is 1 woning verkocht. Daarmee komt het totaal aantal verhuurbare eenheden op 801.
Vaststellen wensportefeuille van Wonen Delden in periode 2017-2030	In afwachting van nieuwe directeur-bestuurder is in 2018 geen nieuw ondernemingsplan opgesteld. Op basis van beschikbare informatie is wensportefeuille voor de periode 2017-2030 vastgesteld. Op basis van in 2019 nieuw uit te voeren woningmarktanalyse en nieuw op te stellen ondernemingsplan en vastgoedportefeuillestrategie zal de wensportefeuille tot 2030 worden geformuleerd.
In het kader van betaalbaarheid van het sociale woningbezit was Wonen Delden voornemens een streefhuurpercentage van 65% te hanteren en een huurprijswijziging van maximaal de inflatie.	In 2018 is het streefhuurpercentage van 65% gehanteerd en een huurprijswijziging van 1,4% overeenkomstig het inflatiepercentage.
Wonen Delden heeft haar woningbezit op asbest geïnventariseerd. Bij groot onderhoud en mutatie wordt alle zichtbare en niet-zichtbare asbest verwijderd. In 2018 zijn dit naar verwachting 25 woningen.	In 2018 heeft Wonen Delden asbest verwijderd in 10 woningen.
Wonen Delden heeft de doelstelling in 2020 een sociaal woningbezit met een gemiddelde energielabel B te verhogen naar energielabel A.	Eind 2018 heeft het sociaal woningbezit van Wonen Delden een gemiddeld energielabel A.
Wonen Delden start met het project Zonnig Delden. Hierbij biedt Wonen Delden huurders met een 'verduurzaamd' dak zonnepanelen aan. In 2018 werden 160 huurders benaderd voor dit project.	In 2018 zijn in totaal 138 woningen met 'verduurzaamd' dak voorzien van zonnepanelen.
Nieuwbouw en Innovatie	
Wonen Delden zal onderzoek plegen naar de mogelijkheden van (vervangende) nieuwbouw voor op 1- en 2-persoons huishoudens.	In 2018 zijn de mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van 12 appartementen in het kantoorpand aan de Langestraat te Delden. In 2018 zijn eveneens de mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van 12 appartementen aan de Noordwal te Delden en heeft geleid tot de aankoop van het object.
Wonen, zorg en leefbaarheid	
Gemeente, Viverion en Wonen Delden hebben de intentie om in 2018 en 2019 samen te werken met buurtbemiddeling vanuit de welzijnsorganisatie Salut.	De overeenkomst met Salut is in 2018 afgesloten.
Wonen Delden, gemeente, politie, huurdersorganisatie en welzijnsinstellingen maken jaarlijks een wijkschouw. Wonen Delden initieert de schouw.	In 2018 heeft de schouw niet plaatsgevonden. Deze is doorgeschoven naar voorjaar 2019.
Doelgroepen	
Voldoende huisvesting creëren voor statushouders, afgestemd op de jaarlijkse taakstelling.	In 2018 hebben 3 statushouders een woning bij Wonen Delden betrokken.
De sociale woningvoorraad aansluiten op de groeiende groep senioren door uitbreiding van het aantal nul-trede woningen van 227 met 30.	In 2018 is door de overname van Pellehof het aantal opgehoogd met 21 tot 248.
Urgente woningzoekenden ontvangen binnen een jaar na ontstaan van de urgentie een woning (mits ze een urgentie verklaring ontvangen).	In 2018 hebben 6 urgente woningzoekenden een woning bij Wonen Delden betrokken.

Tabel 14: Prestatieafspraken 2018



“

Volgens Stephan Averdijk (43 jaar) is de twee-onder-een-kapper aan de Reigerstraat, waar hij met z'n gezin woont, gebouwd is in 1954. Fabrikant Servo bouwde deze woningen destijds voor z'n medewerkers. Later zijn de huizen aangekocht door Wonen Delden. "Wij wonen hier sinds 2008 en het bevalt ons hier uitstekend. Vrij zicht aan de voorkant, hoe mooi is dat! En de trein?... Och wij horen 'm al lang niet meer."

In 2018 is Marije Averdijk (39 jaar) toegetreden tot het bestuur van Huurdersbelang Delden. "Ik zet me graag in voor alle mensen die een huis huren van Wonen Delden. Als bestuur praten we kritisch mee over onderwerpen als huurwijzigingen, prestatieafspraken en klanttevredenheid. Het contact met directeur-bestuurder Henny Manrho was altijd goed. Inmiddels hebben we kennis gemaakt met Dave van Zalk, de nieuwe directeur-bestuurder sinds 1 januari 2019. Prima eerste indruk! Het komende jaar zoeken we samen naar mogelijkheden om de betrokkenheid van huurders verder te vergroten."

”

9. Organisatie

9.1. Missie en kerntaken

Wonen Delden heeft haar missie als volgt geformuleerd:

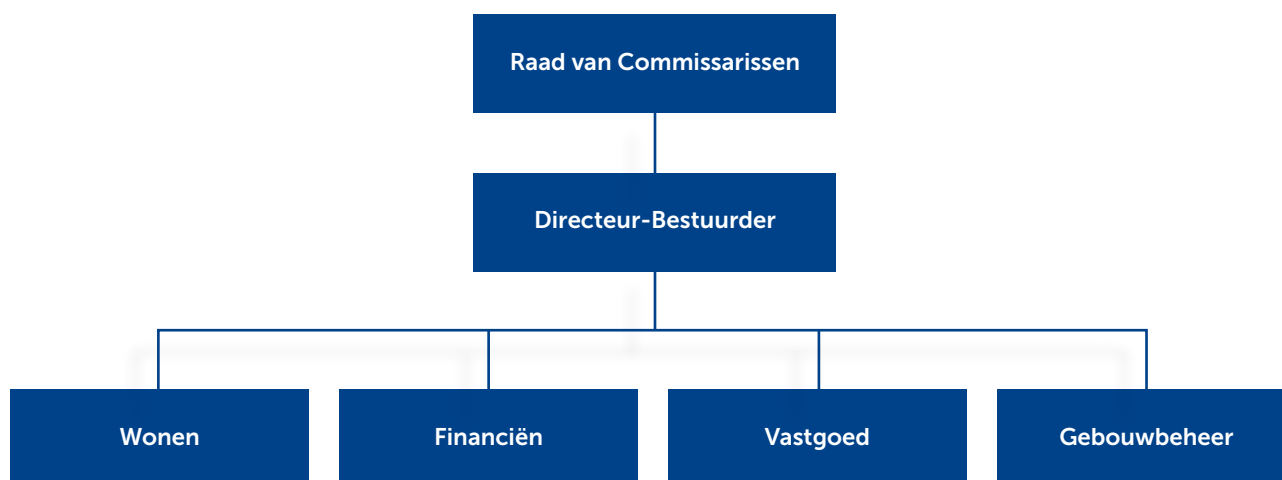
“Als lokaalgerichte woningcorporatie biedt Wonen Delden kwalitatief goede en betaalbare huisvesting. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar mensen die minder goed in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Ook draagt Wonen Delden bij aan een leefbare woonomgeving”.

Wonen Delden ziet het als haar primaire taak om in haar werkgebied te zorgen voor voldoende, goede en betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen of mensen met een bescheiden middeninkomen rond de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning. Daarbij heeft Wonen Delden eveneens aandacht voor de woonvraag van bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, mensen met een beperking en starters.

9.2. Organisatiestructuur en bezetting

In het gehele verslagjaar 2018 trad de heer Manrho op als directeur-bestuurder van Wonen Delden. De heer Manrho is per 1 mei 2003 in dienst getreden van Wonen Delden en per 1 januari 2019 werd het dienstverband tussen Wonen Delden en directeur-bestuurder Manrho beëindigd. De Raad van Commissarissen oefent intern toezicht uit op het bestuur. Haar verslag is in hoofdstuk 2 van het jaarverslag opgenomen.

De organisatiestructuur van Wonen Delden is in onderstaand organigram weergegeven. Op 31 december 2018 zijn 7 medewerkers in dienst, verdeeld over de disciplines Directie-Bestuur, Wonen, Vastgoed, Financiën en Gebouwbeheer. De gemiddelde bezetting over 2018 bedroeg 5,1 voltijdmedewerkers.



Figuur 1: Organigram

9.3. Personele zaken

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2018 in totaal 260 verzuimdagen, ofwel een verzuimpercentage van 14,2%. Het verzuim had met name betrekking op het langdurige verzuim van een medewerker en was niet werkgerelateerd. In 2017 bedroeg het verzuimpercentage 3,6%.

Opleiding en PE-punten

In 2018 zijn er door de medewerkers van Wonen Delden geen cursussen en/of opleidingen gevolgd.

De directeur-bestuurder heeft vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2018 een totaal van 96 PE-punten behaald en komt daarmee lager uit dan de doelstelling uit de Aedes-code van 108 punten over 3 jaren.

De PE-puntenregistratie van de directeur-bestuurder is ingevoerd in het on-line-registratie-systeem van Aedes (1-1-2016 t/m 31-12-2017: 86 punten). De in 2018 behaalde PE-punten (10 punten) zijn niet opgenomen in het on-line-registratie-systeem.

9.4. Samenwerking Viverion

De samenwerkingsovereenkomst met Viverion is in 2018 gecontinueerd en heeft betrekking op financieel administratieve ondersteuning vanuit Viverion aan Wonen Delden, te weten: jaarrekening, marktwaarde, (meerjaren) begroting, salarisadministratie en controllerswerkzaamheden.

9.5. Voortgangsrapportage

Wonen Delden stelt iedere 4 maanden een voortgangsrapportage op zodat de organisatieprestaties te volgen zijn. Dit is een belangrijk instrument voor de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en de werkorganisatie. Deze rapportage bestond in 2018 onder meer uit: financiële voortgangsbewaking begroting 2018, treasury en voortgangsbewaking van projecten. Ook geeft de voortgangsrapportage weer hoe het staat met onderhoud, aankoop en verkoop, voortgangsbewaking van de ondernemingsplan-doelstellingen, proces en inhoud van bod en prestatieafspraken, huurbeleid en tot slot de jaarstukken en managementletter.

9.6. Risicomanagement

In 2018 is Wonen Delden gestart met de verbetering van het risicomanagement en NARIS ondersteunt daarbij. Op basis van de organisatiedoelstellingen van Wonen Delden is een strategiekaart opgesteld en zijn risico's geïdentificeerd. Dit heeft geleid tot een concept risicoprofiel. In 2019 gaat Wonen Delden het risicoprofiel nader aanscherpen, de risico's koppelen aan de WSW risicocategorieën en beheersmaatregelen in kaart brengen. Ter verbetering van de inbedding van risicomanagement in de organisatie hebben de medewerkers een workshop risicomanagement gevolgd en zijn zij betrokken bij het identificeren van de risico's.

In de risicoparagraaf bij de periodieke rapportages zijn in de 2018 risico's vermeld die betrekking hebben op projecten, cybersecurity, continuïteit bedrijfsvoering, aanbestedingsprijzen en ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Deze risicoparagraaf is behandeld in de vergadering van de Raad van Commissarissen, d.d. 19 juni 2018.

Autoriteit Woningcorporaties

De beoordeling van Wonen Delden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen of het doen van interventies.

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast aan de hand van financial risks en business risks. Het WSW heeft geoordeeld dat Wonen Delden er financieel en organisatorisch voldoende sterk voor staat en geen bovenmatig risicoprofiel heeft.

Accountant

In opdracht van de Raad van Commissarissen voert de externe accountant Mazars voor het derde jaar de interim-controle voor de jaarstukken 2018, de accountantscontrole van de jaarstukken, en de controle bij de Verantwoordingsinformatie (dVi). In dit proces is naar aanleiding van de interim-controle en aangeleverde stukken door Mazars een managementletter opgesteld, die ter informatie naar de RvC is gezonden. De bevindingen van de controlewerkzaamheden worden samen met het controleverslag besproken met de directeur-bestuurder en de auditwerkgroep van de Raad van Commissarissen, waarna goedkeuring van de jaarstukken door zal plaatsvinden. De uitkomsten van de controle, de Verantwoordingsinformatie (dVi), vaststelling in een assurance-rapport en ter beschikking gesteld aan de ILT/Autoriteit woningcorporatie. Wonen Delden zal de verantwoordingsstukken inclusief de assurance-rapporten voor 1 juli beschikbaar stellen via Corpodata aan de ILT/Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).



“

“Papa houdt eigenlijk helemaal niet van Monopoly. Daarom is winnen van hem, heel gemakkelijk”, volgens zijn dochters. De dametjes vinden het fijn om dicht bij het station te wonen. “Samen met mama, reizen we vaak met de trein. Leuk en heel gezellig.”

”



“

Silke (8 jaar) en Elke Averdijk (6 jaar) genieten van de trampoline achter het huis in de tuin.
"Papa heeft 'm ingegraven en nu springen we nóg hoger."

”

10. Waarborgen van de financiële continuïteit

10.1. Algemeen

Het financiële beleid van Wonen Delden is erop gericht de financiële continuïteit van de organisatie veilig te stellen, ook op lange termijn. Zo kan ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. Een goede financiële positie is geen doel op zich. Het is een middel dat ons in staat stelt sociale huisvesting te realiseren. De belangrijkste kaders zijn de solvabiliteit, liquiditeit, de financiering en de omvang van het renterisico. Deze kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Met de solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar verplichtingen te voldoen. Als solvabiliteitseis heeft Wonen Delden de ondergrens bepaald op 45% (norm WSW is 20%). De solvabiliteit is het afgelopen boekjaar toegenomen met 3,1%. Het steeg van 79,2% in 2017 naar 82,3% in 2018. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook de overige financiële ratio's die het WSW vraagt, namelijk de renteverdien capaciteit (ICR), de Loan to value (LTV) en de dekkingsratio. Deze ratio's worden verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Ultimo 2018 bedraagt het eigen vermogen € 83,4 mln (€ 104.000 per woning). Ultimo 2017 bedroeg het eigen vermogen € 69,7 mln (€ 89.000 per woning).

10.2. Jaarresultaat

Over 2018 is een zeer positief resultaat behaald van € 13.689.000 tegen een positief resultaat van € 374.000 over 2017. In de begroting 2018 werd een positief saldo geraamd van € 4.251.000. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

	Realisatie 2018	Begroting 2018	Realisatie 2017
1. Bedrijfsopbrengsten (excl. verkoopresultaat)	5.432	5.627	5.346
2. Bedrijfslasten ⁽¹⁾	2.569	2.969	3.109
3. Subtotaal	2.863	2.658	2.237
4. Saldo rentelasten en –baten	684	676	713
5. Resultaat excl. bijzondere posten	2.179	1.982	1.524
6. Bij: Opbrengst verkopen	81	0	0
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA ⁽²⁾	12.262	2.698	-885
8. Resultaat(voor belasting)	14.522	4.680	639
9. Vennootschapsbelasting	-833	-429	-265
10. Resultaat na belasting	<u>13.689</u>	<u>4.251</u>	<u>374</u>

Tabel 15: Het resultaat voor belastingen (x € 1.000):

- (1) De afname van de bedrijfslasten wordt met name veroorzaakt door de lagere onderhoudsuitgaven in 2018 ten opzichte van 2017.
- (2) In 2018 zijn de overige waardeveranderingen hoger uitgevallen dan begroot. In 2017 was er een relatief lage positieve marktwaardeontwikkeling en was er sprake van de verwerking van een onrendabele top.

10.3. Meerjarenperspectief 2019-2023

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. Onderstaand zijn de uitkomsten opgenomen van de meerjarenbegroting 2019 tot en met 2023.

Voor de meerjarenbegroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Jaarlijkse huurverhoging:
 - o 2019: 1,0%
 - o 2020: 2,3%
 - o 2021: 2,2%
 - o 2022 e.v.: 2,1%
- Huurderving: 0,5%
- Disconteringsrentepercentage: 5,0%
- de kosten van onderhoud zijn gebaseerd op de (meerjaren)onderhoudsbegroting waarbij rekening wordt gehouden met een jaarlijkse kostenstijging van 4,2% in 2019, 2,8% in 2020 en daarna 2,0%
- De financiële consequenties van nieuwbouw en grootonderhoudsplannen
- Vennootschapsbelasting

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bedrijfsopbrengsten	5.432	5.681	5.773	5.810	5.921	6.162
Bedrijfskosten	-2.569	-3.373	-3.546	-3.749	-3.525	-3.316
Bedrijfsresultaat	2.863	2.308	2.227	2.061	2.396	2.846
Financieringsresultaat	-684	-659	-572	-527	-507	-485
Vennootschapsbelasting	-833	-416	-398	-318	-389	-487
Intern bedrijfsresultaat	1.346	1.233	1.257	1.216	1.500	1.874
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.262	924	1.907	-1.190	-347	-529
Verkoopresultaat	81	98	95	163	192	134
Jaarresultaat	13.689	2.255	3.259	189	1.345	1.479

Tabel 16: Prognose resultaat

Onderstaande ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer zonder bovengenoemde effecten. Deze zijn gebaseerd op de begroting 2019-2023. De ratio van Wonen Delden is afgezet tegen de ondergrens gehanteerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Ontwikkeling kengetallen Wonen Delden DAEB en niet-DAEB	Norm Aw/WSW	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Interest dekkings ratio	> 1,4	2,57	2,87	3,20	3,31	3,96	4,86
Solvabiliteit Marktwaarde	> 20%	82%	85%	86%	87%	86%	85%
Solvabiliteit Beleidswaarde	> 20%	93%	98%	95%	97%	100%	100%
Loan to Value Marktwaarde (dekkingsratio)	< 70%	17%	13%	13%	12%	13%	14%
Loan to Value Beleidswaarde	< 75%	33%	26%	26%	23%	25%	28%

Tabel 17: Ratio's financiële ontwikkeling Wonen Delden

Interest dekkingsratio

De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre Wonen Delden in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW hanteert een ondergrens van 1,4.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is het eigen vermogen gedeeld door het totale vermogen en meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Het WSW hanteert een ondergrens van 20%.

Tot en met jaarrekening 2017 werd ook de solvabiliteit bepaald op basis van bedrijfswaarde. Met ingang van 2018 is de bedrijfswaarde vervangen voor de beleidswaarde. Voor de solvabiliteit op beleidswaarde is nog geen norm bepaald. Vooralsnog wordt de norm gehanteerd die gold voor de bedrijfswaarde.

Loan to Value

Loan to value meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Het WSW hanteert een bovengrens van 70% (marktwaarde). Ook de loan to value wordt met ingang van jaarrekening 2018 bepaald op basis van de beleidswaarde. Hiervoor is nog geen nieuwe norm bepaald. Ter indicatie is de norm opgenomen die gebaseerd is op de bedrijfswaarde.

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



“

Wim Stuik, bij velen nog bekend onder de naam 'meneer Wim', stond 44 jaar voor de klas. Eerst aan de Twickelo, daarna aan Erve Hooyerinck in Delden. En nog steeds bedenkt hij 'lastige sommen'. Dit doet hij in opdracht van CITO voor de rekentoetsen in het basisonderwijs. "Ieder zo z'n hobby", lacht hij. Sinds september 2018 heeft Wim Struik er een nieuwe 'hobby' bij. "Ik ben voorzitter van Huurderbelang Delden. Een mooie uitdaging die ik, met de andere bestuursleden, graag op me neem voor de huurders van de 800 woningen van Wonen Delden."

”

11. Treasury

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

Liquiditeit

Het saldo van de liquide middelen ultimo 2018 bedraagt € 3,1 miljoen (positief) en is onder te verdelen naar de administratieve Daeb-tak € 2,6 miljoen en de administratieve niet-Daeb-tak € 0,5 miljoen. Wonen Delden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en een direct opneembaar deposito) uitstaan bij de Rabobank. Deze bank voldoet per 31 december 2018 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2018 heeft Wonen Delden buiten de kortlopende uitzettingen geen nieuwe beleggingsactiviteiten ontplooid.

Wonen Delden voldoet aan de minimale Financial Risk ratio's die het WSW hieraan stelt en uitgaande van herfinanciering van de NWB lening zijn er voldoende liquide middelen beschikbaar om aan de verplichtingen op korte termijn te voldoen. Ten gevolge van de contractuele eindaflossing van een fixe-basisrentelening van de NWB met een hoofdsom van € 3,0 miljoen per 7 oktober 2019, valt de current ratio laag uit. De current ratio is een kengetal die weergeeft in hoeverre aan de kortlopende verplichtingen kan worden voldaan. Door de herfinanciering van voornoemde lening zal de druk op de korte termijn liquiditeiten opgelost worden en zal de current ratio wederom een betere waarde laten zien.

Leningen

Per 31 december 2018 bedraagt het totale schuldrestant van de leningenportefeuille van Wonen Delden € 16,6 miljoen. De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet ultimo 2018 (betaalde rente 2018 / totale leningenportefeuille ultimo 2018) bedraagt 4,11%.

In 2018 was er geen sprake van een contractuele eindaflossing van leningen of leningen met een openstaande renteconversie. En in lijn met de begroting 2018 zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken. Eveneens zijn er in het verslagjaar 2018 geen collegiale leningen verstrekt.

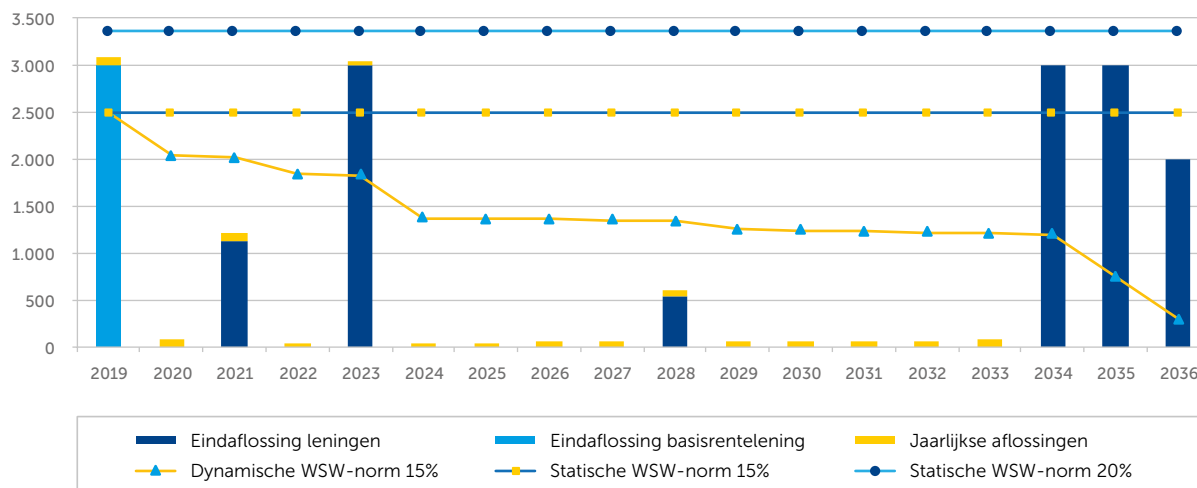
Wonen Delden had tot het moment van de formele doorzak in 2018 van het financiële derivatencontract van ABNAMRO en de rolloverlening van de NWB in een rentevaste fixe-lening, de beschikking over een financieel derivatencontract van ABNAMRO met een zogenaamde Toezicht Belemmerende Bepaling (TBB). Sinds de formele doorzak van het financiële derivatencontract van ABNAMRO in 2018 is het betreffende TBB-contract niet meer aanwezig en is Wonen Delden dus TBB-vrij en voldoet ze aan de beleidsregels zoals opgenomen in de herziene Woningwet 2015.

Renterisico's

Onderstaande grafiek toont de rente-exposures van de leningenportefeuille in de jaren 2019 t/m 2036. Hierin zijn tevens de twee renterisiconormen van het WSW opgenomen. In de grafiek zijn enkele overschrijdingen van de (interne) 15%-WSW renterisico-norm zichtbaar, als gevolg van het lage schuldrestant van de leningenportefeuille van Wonen Delden. De overschrijding is een beheersbaar renterisico en de renterisiconormen zullen de komende jaren qua omvang toenemen door het aantrekken van nieuwe financiering als gevolg van geprognosticeerde investeringen.

* 1.000 EURO

Rente-exposure leningenportefeuille per 31-12-2018



Grafiek 2: Renterisicopositie bestaande leningenportefeuille 2019 - 2036

Toezichthouders Aw en WSW

Het WSW gaf de borgbaarheidsverklaring af aan Wonen Delden op 29 mei 2018, waarin vermeld staat dat Wonen Delden volgens het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die het WSW stelt. Op grond hiervan kan Wonen Delden gebruikmaken van de faciliteiten van het WSW. Op 29 mei 2018 stelde het WSW eveneens het borgingsplafond voor Wonen Delden vast met betrekking tot de jaren 2018 - 2020. In verband met de beschikbare liquide middelen is het borgingsplafond ultimo 2018 lager dan het schuldrestant van de leningenportefeuille ultimo boekjaar 2018. Wonen Delden voldoet per 31 december 2018 aan de beleidsregels van het WSW.

Op 29 mei 2018 leverde het WSW een rapportage op met daarin haar bevindingen inzake de 24 Business Risks van Wonen Delden. Het WSW beoordeelt dat Wonen Delden financieel en organisatorisch voldoende sterk is en dat de uitgesproken ambities haalbaar zijn binnen de financiële kaders. Het risicoprofiel van Wonen Delden is op basis van de beoordeling door het WSW ongewijzigd.

Sinds 12 november 2018 hanteren de AW en het WSW een gezamenlijk beoordelingskader waarin de volgende ratio's en normen zijn opgenomen: ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio. Met ingang van 2018 is toetsing op het ratio DSCR vervallen. Wonen Delden heeft vastgesteld dat de jaarrekening 2018 voldoet aan de minimumnormen van de hiervoor genoemde ratio's.





“

Al bij de eerste zonnestralen in het voorjaar, grijpt Ricky Scholten (75 jaar) de kans om naar buiten te gaan. Voor een wandeling, een vrijwilligersklus of om een boek te lezen. "Tot het voorjaar 2016 hebben mijn man Dirk en ik op een Twickeler boerderij gewoond. Inmiddels is het bedrijf overgenomen door een zoon van ons. Ik houd van het buitenleven, dus bij mooi weer, vind je me hier in m'n tuintje dat grenst aan een royaal plantsoen rond appartementencomplex De Peperkamp. 'Als vrijwilligers zijn we ook al jaren actief bij Museumboerderij De Wendezoete. Dirk is daar op dit moment ook aan het werk."

”

Kengetallen

	2018	2017	2016	2015 herzien *	2015	2014	2013
Gegevens over het bezit							
Aantal verhuureenheden in exploitatie:							
Woningen/woongebouwen	801	781	781	729	729	731	735
Maatschappelijk vastgoed	6	5	5	5	5	6	6
Garages	44	44	44	44	44	43	43
Totaal	851	830	830	778	778	780	784
Veranderingen in bezit:							
Aantal opgeleverd	0	0	52	0	0	1	0
Aantal aangekocht	22	0	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	1	0	0	2	2	5	3
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0	0	8
Kwaliteit in het woningbezit:							
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	538	862	695	582	582	424	351
Kosten planmatig onderhoud per woning	551	1.059	896	551	551	895	1.007
Totaal onderhoudskosten per woning	1.089	1.921	1.592	1.133	1.133	1.319	1.358
Het verhuren van woningen:							
Mutatiegraad (%)	6,70	7,50	7,30	6,40	6,40	5,40	7,10
Huurachterstanden in % van jaarhuur	0,55	0,31	0,28	0,38	0,38	0,36	0,35
Huurderving in % van jaarhuur	0,57	0,54	0,42	0,76	0,76	0,84	0,77
Financiële continuïteit:							
Interest Coverage Ratio (ICR) (1)	3,72	2,03	2,61	2,69			
Loan to value beleidswaarde (2)	0,33	0,36	0,35	0,39			
Dekkingsratio marktwaarde (3)	0,17	0,20	0,15	0,16			
Solvabiliteit beleidswaarde (4)	66,6	66,4	79,0	75,8	50,6	48,3	43,7
Liquiditeit	0,7	6,0	4,9	4,3	4,3	7,9	4,9
Rentabiliteit eigen vermogen (5)	17,4	0,9	0,9	1,0-	5,9	8,8	18,2-
Rentabiliteit vreemd vermogen (6)	3,8	3,9	3,9	3,7	4,8	6,0	4,2
Rentabiliteit totaal vermogen (7)	15,0	1,5	1,5	0,1	4,8	6,0	8,0-
Balans en winst- en verliesrekening:							
Eigen vermogen per woning	104.069	89.234	88.755	84.675	27.679	26.008	23.602
Huuropbrengst per woning	6.553	6.599	6.398	6.461			
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.736	3.024	3.375	3.711			
Kapitaalslasten per woning	854	919	903	988	930	894	830
Waardemutaties per woning	15.308	1.133-	7.415	3.480-	1.587	1.069	6.619-
Jaarresultaat per woning	17.062	479	9.718-	1.524-	1.622	2.278	5.261-
Personeelsbezetting:							
Bezettingsgraad per 1.000 woningen	6,4	6,2	5,9	7,5	7,5	7,5	7,5

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

(1) Kasstroom uit operationele activiteiten voor netto rente uitgaven / bruto rente uitgaven

(2) Nominale schuld/beleidswaarde (2017 bedrijfswaarde)

(3) nominale schuld/marktwaarde

(4) eigen vermogen obv beleidswaarde/balans totaal obv beleidswaarde

(5) Resultaat voor belastingen / eigen vermogen

(6) Rente / (totaal vermogen -/- eigen vermogen)

(7) (Resultaat voor belastingen + rentelasten) / totaal vermogen

Balans per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	89.854	75.991
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.753	6.682
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	482	1
		98.089	82.674
Materiële vaste activa			
	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	78	26
		78	26
Financiële vaste activa			
	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	144	232
		144	232
Som der vaste activa		98.311	82.932
Vlottende activa			
Vorderingen			
	4		
Huurdebiteuren	4.1	29	17
Overlopende activa	4.2	24	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	0	617
		53	655
Liquide middelen			
	5		
Som der vlottende activa		3.101	4.432
		3.154	5.087
TOTAAL ACTIVA		101.465	88.019

PASSIVA

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen	6		
Overige reserves	6.1	21.578	20.832
Herwaarderingsreserves	6.2	61.781	48.860
Totaal eigen vermogen		83.359	69.692
Vorzieningen	7		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	7.1	7	880
		7	880
Langlopende schulden	8		
Leningen overheid	8.1	540	540
Leningen kredietinstellingen	8.2	12.980	16.063
		13.520	16.603
Totaal lang vermogen		13.527	17.483
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	3.082	80
Schulden aan leveranciers	9.2	121	206
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	771	71
Overlopende passiva	9.4	605	487
Totaal kortlopende schulden		4.579	844
TOTAAL PASSIVA		101.465	88.019

Winst- en verliesrekening over 2018

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	10	5.249	5.154
Opbrengsten servicecontracten	11.1	177	176
Lasten servicecontracten	11.2	100	137
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	173	190
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	1.252	1.840
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	909	801
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.992	2.362
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	212	0
Toegerekende organisatiekosten	15	-18	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	15	-113	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		81	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	0	-1.535
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	15.2	12.262	650
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		12.262	-885
Opbrengsten overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		2	2
Nettoresultaat overige activiteiten	16	-2	-2
Overige organisatiekosten	20	141	113
Leefbaarheid	21	8	10
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	5
Rentelasten en soortgelijke kosten		684	718
Saldo financiële baten en lasten	22	-684	-713
Resultaat voor belastingen		14.500	639
Belastingen	23	-833	-265
Resultaat na belastingen		13.667	374



Kasstroombegroting 2018

(directe methode) (x € 1.000)

	2018	2017
Ontvangsten		
1.1 Huren	5.237	5.218
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.727	4.616
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	369	367
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	117	212
1.1.4 Parkeervoorzieningen	24	23
1.2 Vergoedingen	177	176
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	16	16
1.4 Renteontvangsten	0	9
	5.430	5.419
Uitgaven		
1.5 Personeelsuitgaven	368	347
1.5.1 Lonen en salarissen	275	263
1.5.2 Sociale lasten	50	42
1.5.3 Pensioenlasten	43	42
1.6 Onderhoudsuitgaven	969	1.368
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	539	711
1.8 Rente-uitgaven	696	721
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	55	0
1.10 Verhuurdersheffing	610	571
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2	10
1.12 Vennootschapsbelasting	300	961
	3.539	4.689
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.891	730
MVA ingaande kasstroom		
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	212	0
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom	212	0

	2018	2017
MVA uitgaande kasstroom		
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	481	1
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	2.785	1.535
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	18	0
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
2.6 Investerings overige	69	0
Tussentelling uitgaande kasstroom	3.353	1.536
Kasstroom uit (des)investeringen	-3.141	-1.536
Financieringsactiviteiten uitgaand		
3.1 Aflossingen geborgde leningen	81	79
	81	79
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-81	-79
Mutatie geldmiddelen	-1.331	-885
Liquide middelen per 1 januari	4.432	5.317
Liquide middelen per 31 december	3.101	4.432

Grondslagen

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Wonen Delden is 06032843

Vergelijkende cijfers

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

Schattingen

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Wonen Delden beschikt per 31 december 2018 niet over financiële derivaten. In het treasury-statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer van Wonen Delden is opgenomen dat het aantrekken van nieuwe financiële derivaten, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, is uitgesloten. Ultimo boekjaar 2018 beschikt Wonen Delden niet over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Valutarisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

In verband met overtollige liquide middelen was er in 2018 geen financieringsbehoefte binnen de administratieve DAEB-tak. Het borgingsplafond van het WSW is hierop afgestemd.

Tegenpartijrisico

Wonen Delden voldoet met betrekking tot het tegenpartijrisico ultimo boekjaar 2018 aan de gestelde eisen binnen het treasurystatuut.

DAEB en Niet-DAEB activiteiten

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

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

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentcomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (bezit in Overijssel)	7,50%	4,75%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (bezit in Gelderland)	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud

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

- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramuraal zorgleenheid, studenteenheid (on)zelfstandig
- Bouwjaarklasse
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen

Type	Mutatieonderhoud	Beheerkosten
EGW	€ 883	€ 436
MGW	€ 663	€ 428
Studenteenheid	€ 199	€ 403
Zorgleenheid (extramuraal	€ 663	€ 395

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2018 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2017
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ waarde

Verhuurderheffing	2019	2020-2021	2022	2023 e.v.
Tarief WOZ	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%

Huurstijging	2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
– zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
– onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving oninbaar				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%			

Parameters woongelegenheden

Mutatiekans

Mutatiekans 2014-2018 bij doorexpluiten	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2014 – 2018) met een minimum van 2%
Mutatiekans bij uitponden	idem aan doorexpluiten maar dan gebaseerd op het aantal woningen dat in exploitatie is.
Verkoopkosten	1,5% van de leegwaarde
Disconteringsvoet:	6,40% - 7,39%
Risicovrije rentevoet	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	BOG	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,40	€ 6,55	€ 8,60
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,00	€ 10,80	€ 10,80
Marketing	14% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten van de markthuur	3,0%	2,0%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017).	0,13%	0,13%	0,36%
Disconteringsvoet:	8,78% - 8,79%		
Risicovrije rentevoet	0,44%		
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%		

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

Parameters parkeergelegenheden

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26 per jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 37 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2017.	0,24%
Disconteringsvoet:	6,64%
Risicovrije rentevoet	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

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

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

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Wonen Delden hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Wonen Delden hanteert hierbij een norm van € 1.733 per verhuureenheid, die gebaseerd is op de gemiddelde onderhoudsuitgaven van het vastgoed volgens de meerjarenplanning 2019 t/m 2028.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Wonen Delden gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 585,- per verhuureenheid.

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen. De beleidswaarde is in 2018 voor het eerst ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verder ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (4,11%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

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

4. Vorderingen

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

5. Liquide middelen

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

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

6. Eigen vermogen

6.1 Herwaarderingsreserve

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

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

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

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

De nettorente bestaat uit de voor Wonen Delden geldende rente voor langlopende leningen (4,11%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen latentie in 2017 heeft betrekking op complexen bestemd voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

7.3 Voorziening pensioenen

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

Wonen Delden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2018 volgens opgave van het fonds 110,3%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

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

8. Langlopende schulden

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

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

9. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

10. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

15. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

18. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

19. Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

20. Overige organisatiekosten

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

21. Leefbaarheid

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

22. Financiële baten en lasten

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

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

23. Belastingen

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

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

Wonen Delden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

24. Toerekening baten en lasten

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Toelichting op balans per 31 december 2018

(bedragen x € 1.000)

VASTE ACTIVA

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2018</i>			
Marktwaaarde 1 januari 2018	75.991	6.682	82.673
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investeringsen	2.785	0	2.785
Desinvesteringsen	-113	0	-113
Onrendabel investering	0	0	0
Aanpassing marktwaaarde	11.191	1.071	12.262
	13.863	1.071	14.934
<i>Stand per 31 december 2018:</i>			
Marktwaaarde 31 december 2018	89.854	7.753	97.607

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 61.781.000. Deze heeft voor € 59.896.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 1.885.000 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

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

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

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB vastgoed.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

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

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>Marktwaarde 1 januari 2018</i>	75.991	6.682	82.673
<i>Methodische wijzigingen</i>	-383	191	-192
<i>Voorraad mutaties</i>			
Aankoop	-113	0	-113
Verkoop	2.115	0	2.115
	2.002	0	2.002
<i>Object gegevens</i>			
Contracthuur en leegstand	1.289	51	1.340
WOZ waarde	856	124	980
Overige	119	0	119
	2.264	175	2.439
<i>Marktontwikkelingen</i>			
Mutatiekans	1.339	225	1.564
Discontering	5.075	297	5.372
Leegwaarde ontwikkeling	2.682	290	2.972
Macro economische parameters	673	45	718
Overige	211	-152	59
	9.980	705	10.685
<i>Marktwaarde 31 december 2018</i>	89.854	7.753	97.607

Beleidswaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaaarde 31 december 2018	89.854	7.753	97.607
Beschikbaarheid	-15.882	-1.839	-17.721
Betaalbaarheid	-24.931	-1.436	-26.367
Onderhoud	-6.235	-261	-6.496
Beheer	3.043	263	3.306
Beleidswaarde 31 decemer 2018	45.849	4.480	50.329

WOZ-waarde

	2018	2017
WOZ-waarde DAEB	113.872	109.029
WOZ-waarde niet-DAEB	7.708	7.486
Totaal WOZ-waarde	121.580	116.515

Verzekering

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

1.2 Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	
<i>Stand per 1 januari 2018</i>	
Verkrijgingsprijzen	1
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	0
Boekwaarde 1 januari 2018	1
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investerings	481
	481
<i>Stand per 31 december 2018</i>	
Verkrijgingsprijzen	482
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde 31 december 2018	482

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
<i>Stand per 1 januari 2018</i>	
Verkrijgingsprijzen	427
Cumulatieve waardeverminderingen	-401
Boekwaarde 1 januari 2018	26
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringsen	69
Afschrijvingen	-17
	52
<i>Stand per 31 december 2018</i>	
Verkrijgingsprijzen	496
Cumulatieve waardeverminderingen	-418
Boekwaarde 31 december 2018	78

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

	2018	2017
Stand per 1 januari	232	246
Mutatie	-88	-14
Stand per 31 december	144	232

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

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

4.1 Huurdebiteuren

	2018	2017
Huurdebiteuren	26	15
Betalingsregelingen	3	2
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	0
	29	17

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,55% (2017: 0,31%).

4.2 Overlopende activa

	2018	2017
Nog te facturen huur restaurant	0	0
Te ontvangen rente	0	0
Overige	24	21
	<u>24</u>	<u>21</u>

De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	0	617

5. Liquide middelen

	2018	2017
Direct opvraagbaar:		
Kas	1	1
Bank, rekening-courant	550	281
Bank, spaarrekeningen	2.550	4.150
	<u>3.101</u>	<u>4.432</u>

PASSIVA**6. Eigen vermogen**

<i>Eigen vermogen</i>	2018	2017
Stand per 1 januari 2018	69.692	69.318
Resultaat boekjaar	13.667	374
Stand per 31 december 2018	<u>83.359</u>	<u>69.692</u>

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel voor een statutaire resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 13.667.000 ten gunste van de overige reserves van Wonen Delden te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de raad van commissarissen verwerkt in de jaarrekening over 2018.

6.1 Overige reserve

Boekwaarde 1 januari 2018	20.832
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Resultaat boekjaar	13.667
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-12.921
	746
Boekwaarde 31 december 2018	21.578

6.2 Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie DAEB	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie niet-DAEB	Her- waarderings- reserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde 1 januari 2018	48.187	673	48.860
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Realisatie uit hoofde van verkoop	(99)	0	(99)
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	11.808	1.212	13.020
Afname uit hoofde van daling marktwaarde			0
	11.709	1.212	12.921
Boekwaarde 31 december 2018	59.896	1.885	61.781

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

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingverplichting(en)

	2018	2017
Stand per 1 januari 2018	880	610
Mutaties boekjaar:		
Onttrekking boekjaar	873	0
Dotatie boekjaar	0	270
	873	270
Stand per 31 december 2018	7	880

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is getroffen in verband met tijdelijke verschillen in de fiscale en commerciële waardering van materiële vaste activa welke in de komende vijf jaar verkocht gaan worden.

8. Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2018	Aflossingsverplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	540	0	540	540
Leningen kredietinstellingen	16.062	3.082	12.980	8.608
	16.602	3.082	13.520	9.148

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

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 4,11% (2017: 4,18%)

8.1 Leningen overheid

	2018	2017
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	540	540
Bij: nieuwe leningen	0	0
	540	540
Af: aflossingen	0	0
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	540	540
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	0	0
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	540	540

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2018 € 562.000 (2017: € 629.000).

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

8.2 Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	16.143	16.222
Bij: nieuwe leningen	0	0
	16.143	16.222
Af: aflossingen	-81	-79
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	16.062	16.143
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	3.082	80
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	12.980	16.063

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2018 € 20.560.000 (2017: € 22.792.000).

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

9 Kortlopende schulden

	2018	2017
Schulden aan kredietinstellingen	3.082	80
Schulden aan leveranciers	121	206
Belastingen en premies sociale verzekeringen	771	71
Overlopende passiva	605	487
	4.579	844

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

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

9.2 Schulden aan leveranciers

	2018	2017
Crediteuren	121	206

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Te betalen sociale lasten en loonheffing	14	17
Omzetbelasting	56	54
Te betalen vennootschapsbelasting	701	0
	771	71

9.4 Overlopende passiva

	2018	2017
Transitorische rente leningen	343	232
Te betalen rentelasten Forward Starting Swap (FSS)	0	123
Vooruit ontvangen huur	19	19
Te betalen administratieve ondersteuning	9	9
Reservering accountantskosten	16	17
Niet opgenomen vakantiedagen	7	7
Af te rekenen kosten	100	68
Overige	111	12
	605	487

Onder de overlopende passiva (overige) is een post van € 81.000 opgenomen met een looptijd langer dan een jaar.

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

Het aan te houden obligo betreft een latente verplichting van de corporatie als WSW-deelnemer. Invordering kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW zou dalen onder 0,25% van het gegarandeerde leningsvolume. De omvang van het obligo is gebaseerd op 3,85% van de hoofdsom van het te borgen leningsbedrag bij nieuwe leningen en bedraagt € 639.198. Het obligo blijft in principe gelijk gedurende de looptijd totdat aan alle verplichtingen van de lening is voldaan en de leningsovereenkomst alsmede de garantieverplichting van het WSW is beëindigd.

WSW-volmacht

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2017 € 119,1 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf formele bevestiging benodigd is van het bestuur en commissarissen.

Leaseverplichtingen

Ten aanzien van de vervoersmiddelen is een leasecontract afgesloten voor de auto ter beschikking gesteld aan de projectleider vastgoed. Dit contract loopt in 2019 af. De verplichting voor 2019 betreft € 2.000. Met betrekking tot de auto van de directeur-bestuurder is eind 2018 een koopverplichting aangegaan van € 39.000.

Huurovereenkomst Langestraat 61b

Per 1 december 2018 wordt van Theldenhof B.V. kantoorruimte gehuurd t.b.v. de werkorganisatie van Wonen Delden. Het huurcontract heeft een looptijd van 5 jaar. De verschuldigde huurprijs is € 36.000 op jaarbasis. Dit is exclusief bijkomende kosten.

Saneringsheffing

WSW heeft corporaties voor dPi2018 gevraagd voor de jaren 2019 tot en met 2023 een bedrag voor saneringsheffing op te nemen dat is gebaseerd op 1% (€ 52.000) van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak van de toegelaten instellingen. Voor de jaren na 2023 hoeven corporaties hiervoor geen bedrag op te nemen in de prognoses ter bepaling van de beleidswaarde.

Toelichting op de onderscheiden posten winst- en verliesrekening 2018

(bedragen x € 1.000)

10. Huuropbrengsten

	2018	2017
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.768	4.638
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	117	154
	4.885	4.792
Af: huurderiving wegens leegstand	-29	-28
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	4.856	4.764
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	370	367
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	24	23
	394	390
Af: huurderiving wegens leegstand	-1	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	393	390
Totaal huuropbrengsten	5.249	5.154

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
<i>Opbrengsten servicecontracten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	146	140
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	15	15
	161	155
Af: huurderiving wegens leegstand	-10	-5
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	151	150
<i>Opbrengsten servicecontracten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	26	26
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	26	26
Af: huurderiving wegens leegstand	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26	26
Totaal opbrengst servicecontracten	177	176

11.2 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Kosten goederen, leveringen en diensten	100	137

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	104	105
Toegerekende overige organisatiekosten	80	97
Toegerekende afschrijvingen	5	4
Af: inschrijfgelden	-16	-16
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	173	190

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	431	673
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	441	827
Toegerekende personeelskosten	210	150
Toegerekende overige organisatiekosten	160	183
Toegerekende afschrijvingen	10	7
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.252	1.840
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	1.221	1.827
Lasten onderhoudsactiviteiten niet DAEB-vastgoed in exploitatie	31	13
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.252	1.840
De onderhoudslasten (cyclisch en niet cyclisch) voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Klachtenonderhoud	242	191
Mutatieonderhoud	43	265
Planmatig- en groot onderhoud	438	825
Service abonnement	21	18
Onderhoud- en beheerkosten VVE woningen	107	191
Totaal onderhoudslasten	851	1.490

De onderhoudslasten (cyclisch en niet cyclisch) voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2018	2017
Klachtenonderhoud	7	2
Mutatieonderhoud	3	2
Planmatig- en groot onderhoud	3	2
Service abonnement	1	0
Onderhoud- en beheerkosten VVE woningen	7	4
Totaal onderhoudslasten	21	10

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
OZB	196	190
Verhuurdersheffing	610	571
Saneringsheffing	55	0
Verzekeringen	16	15
Toegerekende personeelskosten	6	6
Toegerekende overige organisatiekosten	26	19
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	909	801

15. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2018	2017
Opbrengst verkopen bestaand bezit	212	0
Af: boekwaarde	113	0
Af: toegerekende organisatiekosten	18	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit		
DAEB vastgoed in exploitatie	81	0

<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2018	2017
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	0
Af: boekwaarde	0	0
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Onrendabe investering	0	1.535
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	1.535

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	11.191	796
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB vastgoed in exploitatie	11.191	796
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.071	0
Afname marktwaarde	0	146
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.071	-146

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

16. Nettoresultaat overige activiteiten	2018	2017
Beheerdiensten	2	2
Exploitatieresultaat Restaurant in de Hagen	0	0
Totaal overige activiteiten	2	2

17. Afschrijvingen materiële vaste activa	2018	2017
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	17	13
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	17	13

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

	2018	2017
Lonen en salarissen	275	263
Personeel derden	11	16
Sociale lasten	44	40
Pensioenlasten	43	42
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	373	361
Het aantal werkzame medewerkers (in fte) bedraagt:		
Directie	1,00	1,00
Woondiensten	0,67	0,78
Administratief	0,83	0,72
Technisch	1,38	1,00
Stadshagen	1,00	1,00
Invalkracht	0,22	0,33
	5,10	4,83

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De dekingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt 110,3% ultimo 2018 (2017: 113,4%).

19. Overige organisatiekosten (toegerekende lasten)

	2018	2017
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	2	25
Huisvestingskosten	23	59
Bestuurs- en toezichtskosten	64	32
Algemene kosten	238	224
	327	340
Heffingen:		
Verzekeringen	15	9
Contributies	13	13
Overige heffingen	5	4
	33	26
Totaal overige organisatiekosten	360	366

20. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	48	47
Toegerekende overige organisatiekosten	91	65
Toegerekende afschrijvingen	2	1
	141	113

21. Leefbaarheid

	2018	2017
Kosten leefbaarheid	2	4
Toegerekende personeelskosten	3	3
Toegerekende overige organisatiekosten	3	3
	8	10

Honoraria accountants- en adviesorganisatie:

2018	Mazars	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening	40	0	40
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	18	18
Andere niet-controlediensten	1	0	1
	41	18	59

2017	Mazars	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening	49	0	49
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	33	33
Andere niet-controlediensten	5	0	5
	54	33	87

22. Financiële baten en lasten

	2018	2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:		
Rentebaten spaarrekening en rekening-courant	0	5
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	5

Rentelasten en soortgelijke kosten:

Rentelast belastingdienst

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen

Totaal rentelasten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rentelast belastingdienst	0	20
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	684	698
Totaal rentelasten en soortgelijke opbrengsten	684	718

23. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Mutatie actieve belastinglatentie

Mutatie passieve belastinglatentie

VPB 2015

VPB 2016

VPB 2017

VPB 2018

	2018	2017
Mutatie actieve belastinglatentie	88	14
Mutatie passieve belastinglatentie	-873	270
VPB 2015	0	243
VPB 2016	245	-262
VPB 2017	0	0
VPB 2018	1.373	0
Totaal	833	265

Fiscale positie jaarrekening 2018

Verloop overzicht resultaat 2018

	2018	2017
Commercieel resultaat voor belastingen		14.500
Fiscale correcties		
Bij: vrijval fiscale onderhoudsvoorziening	3.519	
Bij: toegerekende financieringskosten	1	
Bij: toegerekende algemene kosten	2	
		3.522
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	(12.262)	
Af: fiscaal lager resultaat verkopen	(32)	
Af: fiscaal afschrijving op activa in exploitatie	(98)	
Af: vrijval (dis)agio leningenportefeuille	(43)	
		(12.435)
Extra comptabele correcties		
Bij: saneringsheffing	55	
Af: dotatie herinvesteringsreserve	(64)	
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	(16)	
		(25)
Belastbaar bedrag		5.562

De effectieve belastingdruk bedraagt 5,74% in 2018.

Bij de bepaling van de acute belasting is rekening gehouden met een tarief van 25%.

Gesplitste verantwoording DAEB/Niet-DAEB

Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2018 DAEB	31-12-2018 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	89.854	-	-	89.854
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	7.753	-	7.753
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	482	-	-	482
	90.336	7.753	-	98.089
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	72	6	-	78
	72	6	-	78
Financiële vaste activa				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	5.675	-	5.675	-
Interne lening	2.514	-	2.514	-
Latente belastingvordering(en)	133	11	-	144
	8.322	11	8.189	144
Som der vaste activa	98.730	7.770	8.189	98.311
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	26	3	-	29
Overlopende activa	23	1	-	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
	49	4	-	53
Liquide middelen	2.603	498	-	3.101
Som der vlottende activa	2.652	502	-	3.154
TOTAAL ACTIVA	101.382	8.272	8.189	101.465

PASSIVA	31-12-2018 DAEB	31-12-2018 niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Overige reserves	23.463	3.790	5.675	21.578
Herwaarderingsreserves	59.896	1.885	-	61.781
Totaal eigen vermogen	83.359	5.675	5.675	83.359
Voorzieningen				
Voorziening latente belastingverplichting(en)	6	1	-	7
	6	1	-	7
Langlopende schulden				
Interne lening	-	2.514	2.514	-
Leningen overheid	540	-	-	540
Leningen kredietinstellingen	12.980	-	-	12.980
	13.520	2.514	2.514	13.520
Totaal lang vermogen	13.526	2.515	2.514	13.527
Vlottende passiva				
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	3.082	-	-	3.082
Schulden aan leveranciers	116	5	-	121
Belastingen en premies sociale verzekeringen	713	58	-	771
Overlopende passiva	585	20	-	605
Totaal kortlopende schulden	4.496	83	-	4.579
TOTAAL PASSIVA	101.382	8.272	8.189	101.465

Winst- en verliesrekening over 2018

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	4.856	393	-	5.249
Opbrengsten servicecontracten	151	26	-	177
Lasten servicecontracten	85	15	-	100
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	160	13	-	173
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.221	31	-	1.252
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	887	22	-	909
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.654	338	-	2.992
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	212	-	-	212
Toegerekende organisatiekosten	-113	-	-	-113
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-18	-	-	-18
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	81	-	-	81
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+ = bate; -/- = last)	11.191	1.071	-	12.262
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.191	1.071	-	12.262
Opbrengsten overige activiteiten	-	-	-	-
Kosten overige activiteiten	2	-	-	2
Nettoresultaat overige activiteiten	-2	-	-	-2
Overige organisatiekosten	131	11	-	141
Leefbaarheid	8	-	-	8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	684	-	-	684
Rente interne lening	62	-62	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-622	-62	-	-684
Resultaat voor belastingen	13.163	1.337	-	14.500
Belastingen	-771	-62	-	-833
resultaat niet-DAEB	1.274	-	1.274	-
Resultaat na belastingen	13.667	1.274	1.274	13.667

Kasstroomoverzicht 2018

(directe methode) (x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
1.1 Huren	4.844	393	-	5.237
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.727	-	-	4.727
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	369	-	369
1.1.3 Maatschappelijk onroerend goed	117	-	-	117
1.1.4 Parkeervoorzieningen	-	24	-	24
1.2 Vergoedingen	150	26	-	176
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	15	1	-	16
1.4 Renteontvangsten	62	-	62	-
	5.071	420	62	5.429
Uitgaven				
1.5 Personeelsuitgaven	340	28	-	368
1.5.1 Lonen en salarissen	254	21	-	275
1.5.2 Sociale lasten	46	4	-	50
1.5.3 Pensioenlasten	40	3	-	43
1.6 Onderhoudsuitgaven	945	24	-	969
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	499	37	-	536
1.8 Rente-uitgaven	698	62	62	698
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	55	-	-	55
1.10 Verhuurdersheffing	610	-	-	610
1.11 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2	-	-	2
1.12 Vennootschapsbelasting	277	23	-	300
	3.426	174	62	3.538
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.645	246	-	1.891
MVA ingaande kasstroom				
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	212	-	-	212
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	212	-	-	212

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom				
2.2A Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	481	-	-	481
2.2B Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	-	-	-	-
2.3A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	2.785	-	-	2.785
2.3B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	-	-	-	-
2.4A Externe kosten bij verkoop DAEB	18	-	-	18
2.4B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	-	-	-	-
2,6 investeringen overige	64	5	-	69
Tussentelling uitgaande kasstroom	3.348	5	-	3.353
Kasstroom uit (des)investeringen	- 3.136	- 5	-	- 3.141
Financieringsactiviteiten				
Aflossing interne lening	193	193-	-	-
		-	-	-
3.1 Aflossingen geborgde leningen	81	-	-	81
	- 112	193	-	81
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	112	- 193	-	- 81
Mutatie geldmiddelen	- 1.379	48	-	- 1.331
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-
Liquide middelen per 1 januari	3.982	450	-	4.432
Liquide middelen per 31 december	2.603	498	-	3.101

Overige toelichtingen

Beloning van de bestuurder en de commissarissen

WNT-verantwoording 2018

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (hierna: WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Wonen Delden van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties. Op www.topinkomens.nl is meer informatie over de WNT opgenomen. Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Wonen Delden is € 98.000 (B). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% (€ 14.700) en voor de overige leden 10% (€ 9.800) van het bezoldigingsmaximum.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaats vinden.

In 2018 zijn geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald.

Bedragen x € 1	Dhr. H.M. Manrho
Funcatiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 100.329
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.682
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 117.011</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 98.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 117.011
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht
Gegevens 2017	
Funcatiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 100.397
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.615
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 117.012</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 84.000
Totale bezoldiging	€ 117.012

De honorering van de Raad van Commissarissen is in het volgende schema weergegeven. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Wonen Delden.

bedragen x € 1	Dhr. H. Zwiers	Mw. E.Y. Prent	Dhr. J.H.B. Averdijk	Dhr. H.J. Muller
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.700	€ 9.800	€ 9.800	€ 9.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/02 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 3.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 12.600	€ 8.400	€ 8.400	€ 7.700

Vaststelling van het jaarverslag en de overige verantwoordingsgegevens

Het Bestuur van Wonen Delden heeft het jaarverslag 2018 en de overige verantwoordingsgegevens 2018 op 25 juni 2019 opgemaakt en verklaart dat het door middel van haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt "uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn".

Delden, 25 juni 2019

Het Bestuur,

w.g.

De heer D. van Zalk

Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgemaakte jaarverslag 2018 en jaarrekening 2018, na kennisname van de bevindingen van Mazars Accountants N.V. voor jaarrekeningcontroles op 25 juni 2019 vast te stellen.

Delden, 25 juni 2019

Raad van Commissarissen,

de heer H. Zwiers

w.g.

de heer H.J. Muller

w.g.

mevrouw E.Y. Prent

w.g.

de heer J.H.B. Averdijk

w.g.

Overige gegevens

Statutaire stemming resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Mazars Accountants N.V. heeft de jaarrekening 2018 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring, zoals hierna opgenomen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Delden

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Wonen Delden te Delden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Delden op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst- en verliesrekening over 2018;
3. het kasstroomoverzicht over 2018; en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN (EEN DEEL) VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 69 tot en met 73. Hierin staat beschreven dat Stichting Wonen Delden een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige *en* het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

BENADRUKKING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 73. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Hoofdstuk 1 - het Bestuursverslag;
- Hoofdstuk 2 - het Verslag van de Raad van Commissarissen;
- Hoofdstuk 3 tot en met 11 - het Volkshuisvestingsverslag; en de
- Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Apeldoorn, 27 juni 2019

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier RA