



JAARVERSLAG 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

GEGEVENS WONEN DELDEN

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**

Voorwoord

Beste lezer,

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

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet, mede namens mijn collega's,

Lianne ter Stal

Directeur-bestuurder, Wonen Delden

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteeg accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Inhoudsopgave

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**

1. HUURDER OP Z'N PLEK

1.1. Huurbeleid

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

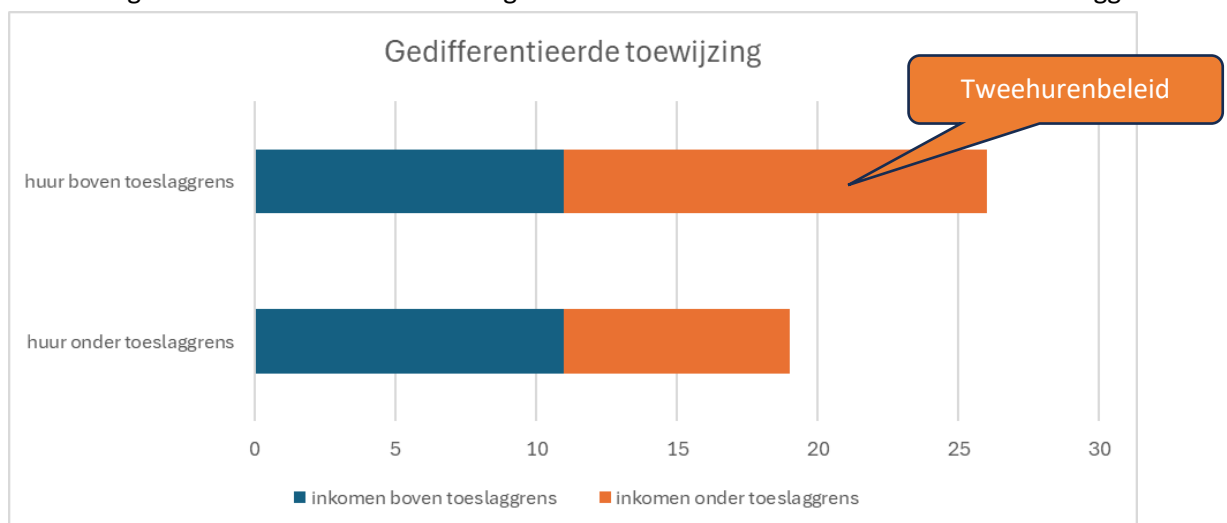
Streefhuur

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

Tweehurenbeleid

Het tweehurenbeleid blijft een belangrijk onderdeel van ons huurbeleid: sociale huurwoningen worden aangeboden aan een brede inkomensgroep. Als de streefhuurprijs van een sociale huurwoning te hoog is voor een huurder met recht op huurtoeslag, dan wordt de huurprijs afgetopt. Daarmee wordt voldaan aan de regels van het passend toewijzen. Anderzijds mogen huishoudens met inkomens boven de toeslaggrens bij ons ook reageren op woningen met lagere huren. Dit is het belangrijkste middel in ons streven naar het behoud van gedifferentieerde wijken.

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



Huuraanpassing 2024

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

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

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

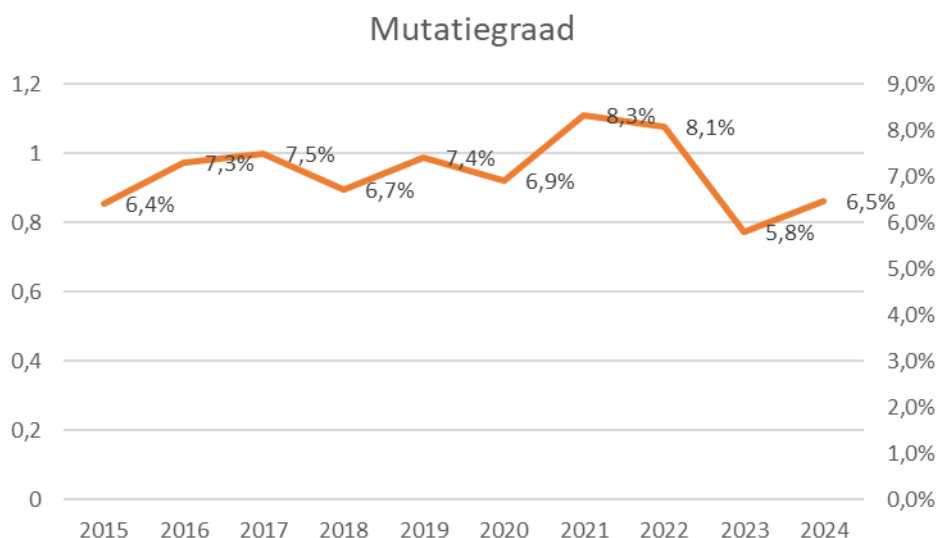
Nadat in 2023 een grote groep huurders al een huurverlaging kreeg, kon in 2024 ook nog huurverlaging aangevraagd worden. Wij hebben in 2024 nog één aanvraag ontvangen en toegekend. Daarmee hebben we in totaal voor 263 huurders de huur verlaagd.

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

1.2. Woningmutaties (opzeggingen)

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

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



1.3. Woningtoewijzingen

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

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat woningen zoveel mogelijk worden toegewezen aan huurders met het juiste, passende inkomen. Hiermee voorkomen we zoveel mogelijk dat huishoudens een woning toegewezen krijgen waarvan ze de huur niet kunnen betalen. Elke woningcorporatie heeft de verplichting om ten minste 95% van de woningen jaarlijks toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de zogenaamde aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslagwet dat jaarlijks vastgesteld wordt. In 2024 heeft Wonen Delden 100% van de woningen passend toegewezen.



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025

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

Staatssteunregeling

Woningcorporaties zijn bij het toewijzen van een woning gebonden aan wettelijke regels. Een basis regel is dat woningcorporaties alleen woningen mogen toewijzen aan huurders tot de maximale inkomensgrens. In de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente, sprak we af dat Wonen Delden maximaal 15% toewijst aan hogere inkomens (vrije toewijzing). In 2024 is 5% van de vrije toewijzingsruimte gebruikt.

Directe bemiddeling

Directe bemiddeling betekent dat een deel van de woningen niet op basis van het reguliere toewijzingssysteem wordt toegewezen. In de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie is voor 2024 afgesproken gemeentebreed te streven naar maximaal 15% toewijzingen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen. In 2024 is gemeentebreed 16% van de woningen toegewezen via directe bemiddeling. Wonen Delden heeft 8 woningen direct bemiddeld (17%).

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025

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

1.4. Woningzoekenden

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

Reactiegraad

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

Gemiddelde inschrijfduur

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

1.5. Leegstand

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

1.6. Huurbetaling

Huurachterstanden

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

Deurwaarderdossiers

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

Betalingsregelingen

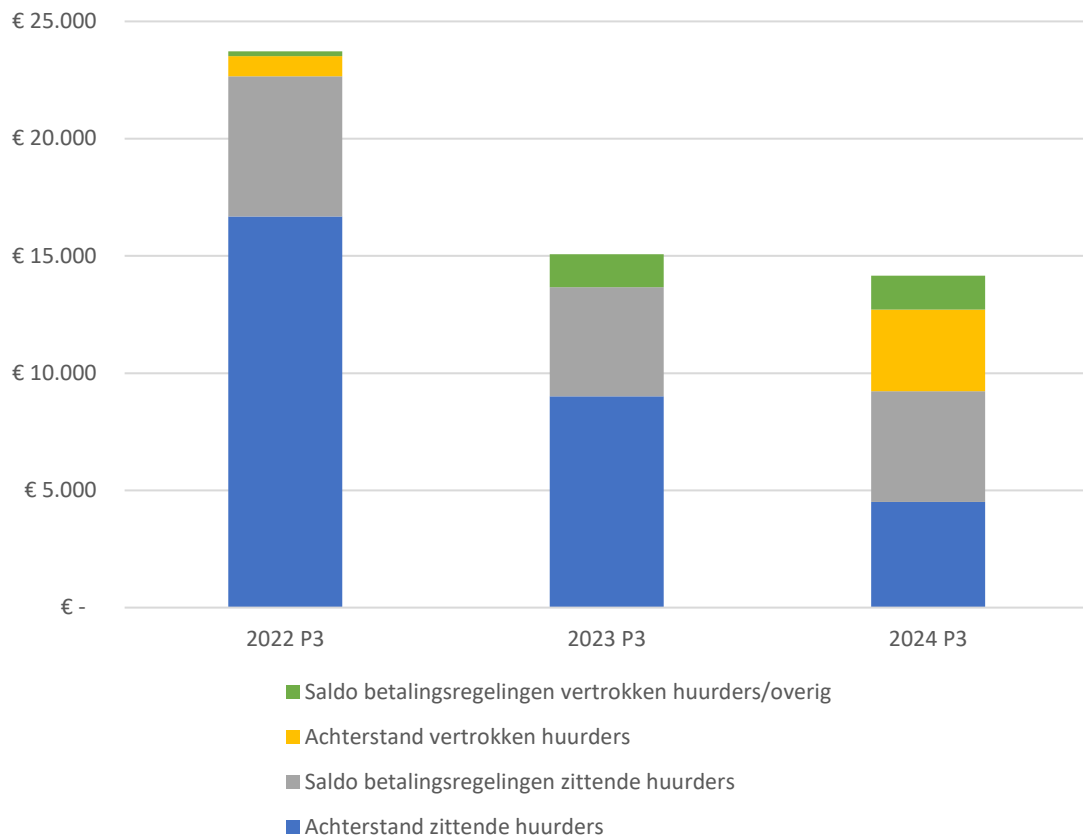
Voor een deel van de achterstanden lopen er ultimo 2024 nog negen betalingsregelingen met huurders en twee met vertrokken huurders.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.



Ontruimingen

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

Vroeg signalering

We blijven actief inzetten op het voorkomen van achterstanden en ontruimingen door vroegtijdig persoonlijk contact met onze huurders te zoeken. Dit doen we in goede samenwerking ook met onze partners in het project 'Vroeg signalering'. Een project dat gericht is op het zoveel mogelijk voorkomen van problemen voor de huurder en het beperken van de maatschappelijke schade door bijvoorbeeld ontruimingen. Maatschappelijke organisaties die we hierbij betrekken zijn onder meer Salut, de gemeente Hof van Twente en Stadsbank.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

2. SAMENHANGEND AANBOD EN LEEFBAARHEID

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

Uitgaven aan leefbaarheid

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

Aftersales en welkomstpakketje

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

FijneBuurtBudget

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

Beste Buur Bokaal

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

Leefbaarheidsdossiers / overlast

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

Buurtbemiddeling

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



3. DUURZAME WOON- EN LEEFOMGEVING

3.1. Vastgoedportefeuille

Portefeuillestrategie

De meest actuele portefeuillestrategie is de herijking uit 2023. Hierin is een analyse gemaakt van de woningvoorraad. De uitkomsten van het vernieuwde woningmarktonderzoek en het volkshuisvestelijke beleid zijn geïntegreerd. En er is een wensportefeuille en visie op verschillende thema's geformuleerd. Deze herijkte portefeuillestrategie is vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC.

De herijking van de portefeuillestrategie heeft geresulteerd in:

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

Woningvoorraad

De samenstelling van het woningbestand is in onderstaand schema weergegeven. Hierin staan ook de wijzigingen in het woningbestand, geordend naar bouwjaar en woningtype. In 2024 is de woningvoorraad gedaald van 791 naar 788 door de verkoop van Morsweg 54, Wethouder Bloemenstraat 32 en Wilhelminastraat 23 in Delden.

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Voorraad overige verhuureenheden

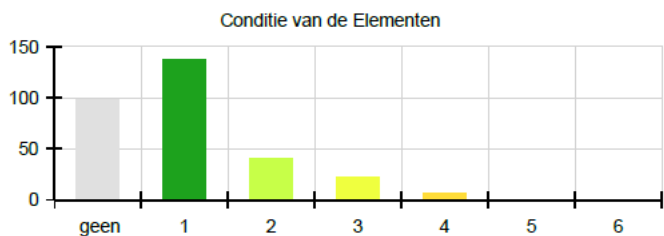
De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2024 (52 verhuureenheden) is in onderstaande tabel weergegeven. Vanaf 2025 worden scootmobielplekken niet meer als aparte verhuureenheden opgevoerd. Deze zijn per 31 december 2024 uit beheer gehaald. Bij mutatie worden de parkeervakken in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

Maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2023	Mutatie 2024	Vervallen 2024	Totaal ultimo 2024
Stadshagen 200 Bibliotheek	1			1
Stadshagen 201 Ontmoetingsruimte	1			1
Stadshagen 318 Zorgpost	1			1
Stadshagen 328 (leegstand)	1			1
Langestraat 70 Dagbehandelingsruimte	1			1
Pellehof te Hengevelde: Zorgpost	1			1
Autoboxen	31			31
Stadshagen Parkeerplaatsen parkeerkelder	9	+2		11
Scootmobiel plekken	35	-35		0
Peperkampweg 28-4 huiskamer	1			1
Peperkampweg 28-15 zorgkantoor	1			1
De Jan Lucaskamp 146 logeerkamer	1			1
De Jan Lucaskamp 149 kantoor	1			1
Totaal	85	-33	0	52

3.2. Onderhoud

NEN inspectie

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



Energie labels

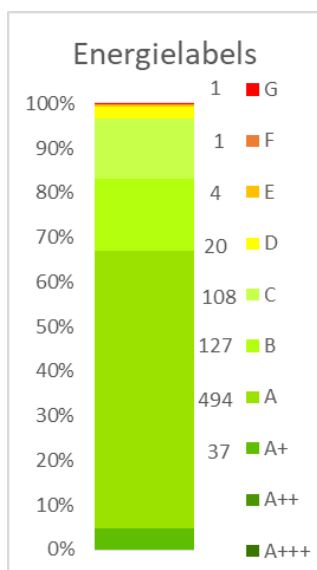
In 2024 heeft Wonen Delden circa 59 energie labels vernieuwd. Over de gehele vastgoedportefeuille heeft Wonen Delden gemiddeld energielabel A. In onderstaand overzicht is de verandering van energielabels tussen december 2023 en 2024 weergegeven. De normering is in 2024 gewijzigd.

Verandering van
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

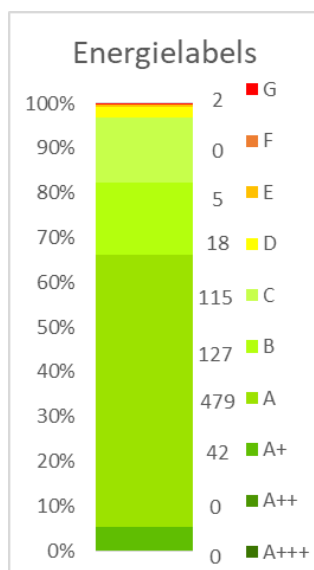
 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Energie labels december 2023

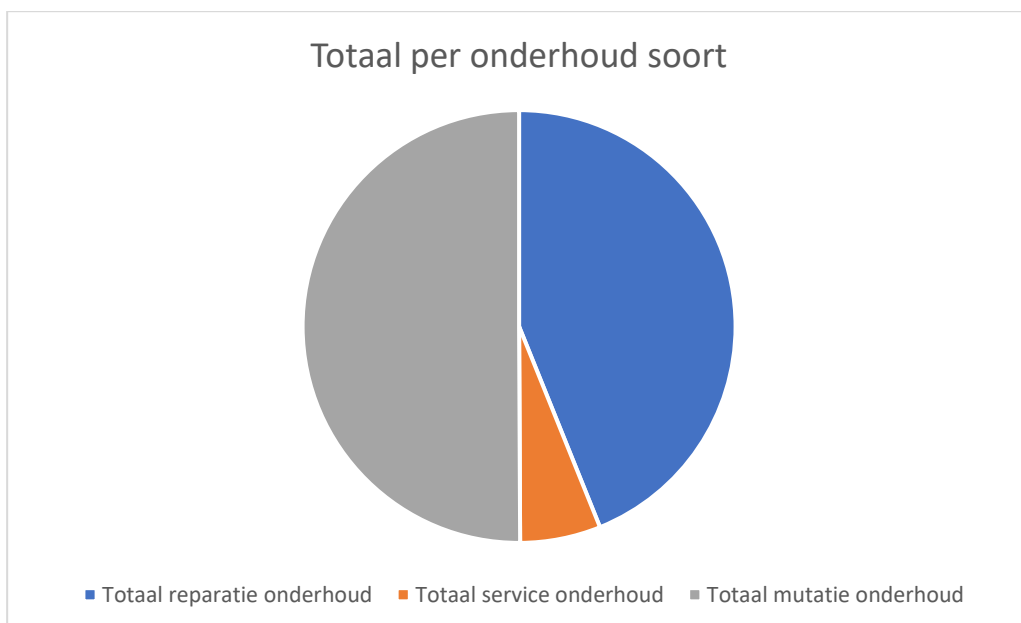


Energie labels december 2024



Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud dat ten laste komt van de exploitatie is onder te verdelen in werkzaamheden ten behoeve van reparatie onderhoud, mutatie onderhoud en service onderhoud. In 2024 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud ongeveer € 700.000. Deze kosten zijn als volgt verdeeld:



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025

Reparatie onderhoud

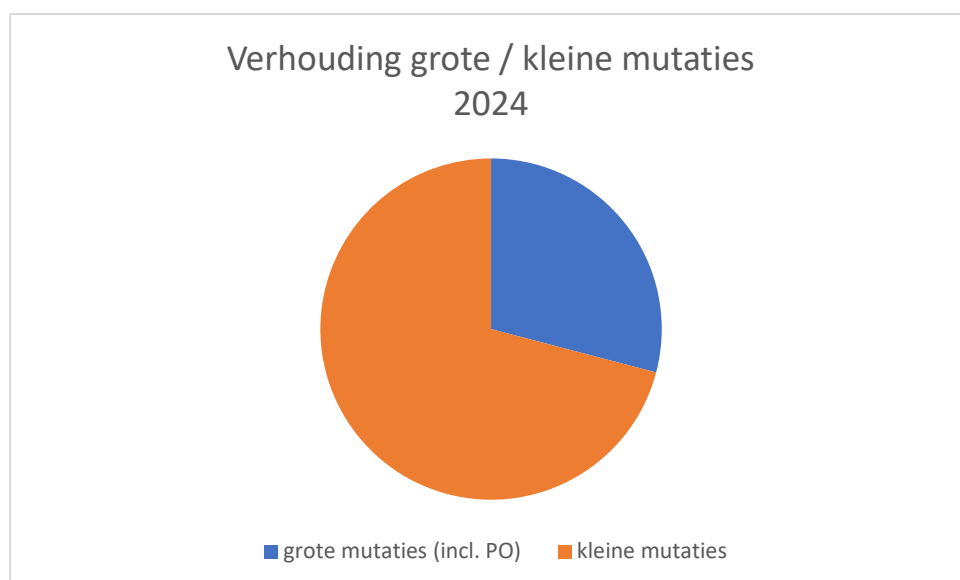
Onder het reparatie onderhoud vallen ook de kosten voortkomend vanuit schadegevallen (inclusief uitkeringen) en WMO aanvragen (inclusief uitkeringen). De totale kosten zijn circa 37% hoger uitgevallen dan het budget 2024 en circa 28% hoger dan de kosten uit 2023. Prijsstijging en relatief grote reparatie-opdrachten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

Reparatieverzoeken ontstaan altijd na een verzoek van de huurder. De laatste jaren vertonen de kosten van reparatieonderhoud en serviceonderhoud een wisselend beeld. Daarbij laten we de uitgaven van asbest, WMO en schades buiten beschouwing. In 2024 zagen we, net als in 2023, een stijging in de uitgaven per reparatieverzoek. Dit werd veroorzaakt door enkele uitschieters (hoge kosten op een bon) en inflatie.

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

Mutatieonderhoud

In 2024 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud ongeveer € 349.000. Mutatieonderhoud is een mix van diverse werkzaamheden. Het varieert van eenvoudige werkzaamheden (mutatiekosten algemeen) om de woning weer verhuurbaar te maken tot het uitvoeren van planmatig onderhoud zoals vervangen van badkamers/keukens/toiletten, het isoleren van vloeren en/of het vervangen van zachtboard plafonds. Ook wordt bij mutatie het koken op gas vervangen door elektrisch (investering). De totale kosten zijn circa 27% hoger dan het budget 2024 en ca 37% hoger dan de kosten uit 2023. We zien een stijging van het aantal 'grote' mutaties ten opzichte van kleine mutaties en ook hier ligt de oorzaak in forse prijsstijging.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025

Contract onderhoud

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

Planmatig onderhoud

In 2024 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

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

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

3.3. Investerings

Investerings

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

Zonnig Delden

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

Versnelde verduurzaming

In 2024 is een bouwteampartner geselecteerd voor het verduurzamen van 157 woningen voor 2028. De woningen in dit project zijn met name de blokken met woningen waar nog enkel glas aanwezig is en waar nog woningen met een E/F/G label tussen zitten, overeenkomstig de Nationale Prestatie Afspraken. Wonen Delden kiest ervoor om ook blokken met woningen met een D label versneld te verduurzamen. De uitvoering gaat gefaseerd plaatsvinden. Deze fasering is bepaald aan de hand van de resultaten van onderzoeken voor flora- en fauna-activiteiten en nutscapaciteit. De voorbereidingen voor de eerste fase is in 2024 gestart. Het geheel zal uiterlijk 2028 gerealiseerd zijn.

Scootmobiel stallingen

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

Schilderwerk

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

Brandveiligheid

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

Verduurzamen gespikkeld bezit

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

3.4. Vastgoedontwikkeling

Locatie Noordwal

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

Locatie De Reigerstraat

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025

4. ACCURATE DIENSTVERLENING

4.1. Benchmark

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

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

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

Algemeen

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

Huurdersoordeel

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

Leefbaarheid

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

Bedrijfslasten

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

4.2. Klachten

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

Klachtencommissie

Het is mogelijk dat huurders klachten hebben waar ze met de medewerker of directeur-bestuurder niet uitkomen. In dat geval kunnen zij hun klacht melden bij de Huurcommissie of bij de Regionale Klachtencommissie Twente. In 2024 zijn er geen klachten ingediend over Wonen Delden bij de Huurcommissie of de Regionale Klachtencommissie Twente.

4.3. Overleg met huurders

Huurdersbelang Delden (HbD)

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

Onderwerpen van gesprek waren:

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

5. SAMENWERKING STAKEHOLDERS

5.1. Bestuurlijk en ambtelijk overleg gemeente Hof van Twente

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

Prestatieafspraken

Het opstellen van de prestatieafspraken is ieder jaar een gezamenlijk traject met gemeente Hof van Twente, Viverion, Wonen Delden, Huurdersbelang Delden en de huurdersverenigingen van Viverion. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoe de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente bijdragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. De prestatieafspraken zijn de leidraad voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen met gemeente Hof van Twente en worden drie keer per jaar gemonitord met alle betrokken partijen.

5.2. Betrokkenheid huurders en stakeholders bij beleid en beheer

Lokaal

We vinden het belangrijk om huurders en stakeholders te betrekken bij ons beleid en de uitvoering daarvan. Huurdersbelang Delden vertegenwoordigt de huurders van Wonen Delden en is daarmee de belangrijkste partij waarmee we afstemmen en samenwerken. Voor een goede dienstverlening aan onze huurders werken we verder samen met maatschappelijke partijen zoals gemeente Hof van Twente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties zoals Carintreggeland, Salut, Mediant en JP van den Bent Stichting. Dat geldt ook voor leveranciers, zoals aannemers en andere partijen waarmee we intensief samenwerken. Als collega woningcorporaties binnen Hof van Twente hebben Wonen Delden en Viverion periodiek afstemming met elkaar over koers en uitvoering van het woonbeleid van gemeente Hof van Twente.

Regionaal

Wonen Delden participeert tevens in WoON Twente, een netwerk van 16 woningcorporaties in Twente. WoON Twente treedt op als belangenbehartiger en kennisplatform voor corporaties en partners in Twente. Wonen Delden is medekartrekker van het thema Sociaal Domein.

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

Landelijk

Wonen Delden is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Aedes behartigt de belangen van de leden. Ook is Wonen Delden lid van het MKW Platform. We nemen deel aan SKBG Sociaal Domein. Het MKW Platform vertegenwoordigt de kleine en middelgrote woningbouwcorporaties binnen Aedes. Daarnaast zijn we in 2024 lid geworden van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Dit is een beroepsvereniging voor directeur-

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

5.3. Vereniging van Eigenaren

Wonen Delden is betrokken bij het beheer van het complex Stadshagen. Onder de Vereniging van Eigenaren (VvE) Stadshagen zijn de VvE Stadstoren, VvE Eschtoren, VvE Noorderhagen, VvE Jan Lucaskamp en VvE Parkeerkelder ondergebracht. Daarnaast is Wonen Delden betrokken bij VvE Theldenhof.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**

6. ORGANISATIE

6.1. Missie en kerntaken

Wonen Delden heeft in het Koersplan 2025 haar bestaansrecht beknopt geformuleerd als 'Sámen voor beter wonen en leven!'. We zien het als onze primaire taak om in het werkgebied van Wonen Delden te zorgen voor voldoende, goede en betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen of mensen met een bescheiden middeninkomen rond de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning.

6.2. Bestuur

Sinds 1 maart 2022 is Lianne ter Stal directeur-bestuurder van Wonen Delden. Ook het hele jaar 2024 oefende de RvC intern toezicht uit op het bestuur. Het verslag van de RvC is in Hoofdstuk 7 van dit jaarverslag opgenomen.

Nevenfuncties Lianne ter Stal

Lid RvT Stichting De Welle.

Permanente Educatie

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

6.3. Organisatie

Organisatiestructuur en formatie

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

6.4. Organisatieontwikkeling

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

6.5. Tertiaalrapportage

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

6.6. Informatisering en automatisering (I&A)

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

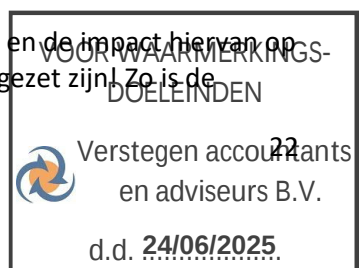
- Bewustwording: medewerkers zijn geïnformeerd over de gevaren van eigen gedrag en handelen bij bijvoorbeeld phishingmails en omgaan met privacygevoelige informatie. In de praktijk blijkt dat medewerkers toch vrij eenvoudig te verleiden zijn tot fouten. Kortom een continu oefen- en bewustwordingsproces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

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

6.7. Visitatie 2024

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

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



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

6.8. Extern Toezicht

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

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

In november 2024 heeft Aw over het verslagjaar 2023 aangegeven dat Wonen Delden voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen (rechtmatig). Dat geldt ook voor de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

7. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN WONEN DELDEN

7.1. Vooraf

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

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

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

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

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

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

Huub Kuipers
Voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Delden

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

7.2. Algemeen

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

De RvC houdt als onderdeel van zijn taak toezicht op:

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 18 van de statuten van stichting Wonen Delden. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen Wonen Delden. Het [integrale Reglement RvC](#) is online beschikbaar op de website Wonen Delden.

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

Het externe toezichtkader bestaat uit vigerende wet- en regelgeving aangevuld met overige voor de sector geldende kaders:

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

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

- Statuten van de Stichting Wonen Delden

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025

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

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

7.3. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de realisatie van de beoogde doelstellingen en relevante ontwikkelingen. Ook heeft de RvC gevraagd en ongevraagd advies ingewonnen en gegeven. Daarnaast heeft de RvC zich op de hoogte gehouden van (maatschappelijke) ontwikkelingen door middel van:

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

Ter borging van de kwalitatieve inhoud van het toezicht hanteert de RvC een zogenoemd toetsingskader. Het toetsingskader bestaat uit een besturingsdeel en uit een beheersingsdeel. Het eerste gaat over de doelstellingen van Wonen Delden en het tweede is gericht op het in control houden van de organisatie. Het toetsingskader is voor de directeur-bestuurder kaderstellend voor besturing van de organisatie en voor de RvC richtinggevend voor het daarop te houden toezicht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

De RvC hanteert de onderstaande documenten als richtinggevend voor zijn toezicht. Deze documenten vormen gezamenlijk het beheersingskader van Wonen Delden:

- de (meerjaren)begroting en het jaarplan 2024
- het Reglement financieel beleid en beheer
- het Investeringsstatuut
- het Treasurystatuut en het treasuryjaarplan 2024
- de Integriteitscode
- de klokkenluidersregeling
- het procuratiereglement

Dit bovenstaande toetsingskader is door de RvC in 2024 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen van Wonen Delden. Het toezichtkader, het toetsingskader en het besturingskader zijn onderdeel van de Visie op Besturen en Toezichthouden van Wonen Delden. In deze Visie worden de rollen van de RvC en van het Bestuur nader beschreven en zijn de gezamenlijke, volgende richtinggevende waarden vastgelegd:

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

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

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

7.4. Bijeenkomsten RvC, Auditwerkgroep, Remuneratiewerkgroep

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

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

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



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

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

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

Naast de reguliere vergaderingen vanuit de RvC zijn werkgroepen actief:

Remuneratiewerkgroep

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

Auditwerkgroep

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

7.5. Besluiten

Besluitenlijst 2024

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

VOOR WAARMERKING
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/06/2025.

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

7.6. Verklaring

De RvC verklaart dat Wonen Delden geen leningen, dan wel garanties verstrekt aan leden van de RvC, directeur-bestuurder of het personeel. In het verslagjaar is geen sprake van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de directeur-bestuurder betrokken waren. In het jaar 2024 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

7.7. Governance

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governancestructuur essentieel is, zeker voor een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie. Wonen Delden is zich bewust van haar verantwoordelijkheden en onderschrijft de uitgangspunten in de Governancecode Woningcorporaties 2020. Deze is vastgesteld door de leden van Aedes en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze Governancecode Woningcorporaties is in 2022 gewijzigd: er is een clausule over solidariteit binnen de sector toegevoegd en de PE-systematiek voor bestuurders is aangepast. Met ingang van 1 januari 2023 zijn deze wijzigingen van kracht geworden. Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties 2020 inclusief vermelde aanpassingen in 2024 opgevolgd.

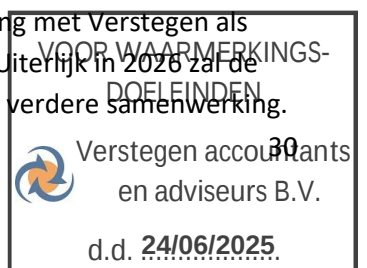
In 2024 is De [Governancecode 2020](#) geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. Deze commissie heeft op basis daarvan voorstellen voor verdere wijzigingen gedaan. In november 2024 is de aangepaste code vastgesteld door de leden van Aedes en VTW. Vanaf 1 januari 2025 is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

7.8. Integriteitsbeleid

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

7.9. Evaluatie accountant

Op grond van artikel 5.11 van de Governancecode Woningcorporaties dient het bestuur en de RvC/ auditwerkgroep ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling te maken van het functioneren van de externe accountant. Wonen Delden heeft dat in 2022 gedaan en een selectieprocedure voor een accountant georganiseerd. De RvC heeft het besluit genomen om de controleopdracht voor de jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024 te gunnen aan Verstegen Accountants en Belastingadviseurs. Belangrijke overwegingen bij deze keuze waren de ruime ervaring en kennis van de sector, de bewuste keuze van Verstegen voor het niet OOB-segment, de bewezen expertise en de wijze waarop deze accountant voornemens was de samenwerking met de werkorganisatie in te vullen. De samenwerking met Verstegen betreffende de controle van de jaarrekening verloopt naar tevredenheid. De RvC is zonder voorbehoud, positief over de continuering van de samenwerking met Verstegen als extern accountant voor de jaarrekeningcontrole tot en met het boekjaar 2024. Uiterlijk in 2026 zal de RvC de samenwerking opnieuw evalueren en een besluit nemen over eventuele verdere samenwerking.



7.10. Zelfevaluatie

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

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

7.11. Deskundigheid en samenstelling

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

Naam	H.H.J. (Huub) Kuipers
Geboortedatum	6 februari 1974
Functie in de RvC	Voorzitter RvC / Lid auditwerkgroep
Beroep	Zelfstandig vastgoed professional
Nevenfunctie(s)	Lid Raad van Toezicht De Posten Enschede
In huidige termijn benoemd per	01-01-2023 (benoeming voorzitter)
Aftredend	31-12-2027
Expertise	Vastgoed
PE-punten in 2024	7
Naam	M. C.S. (Marcella) van Wagenveld
Geboortedatum	13 juli 1969
Functie in de RvC	Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden, voorzitter remuneratiecommissie
Beroep	Senior Projectleider Wonen en Duurzaamheid
Nevenfunctie(s)	--
In huidige termijn benoemd per	01-01-2021
Herbenoembaar per	01-01-2025
Aftredend per	31-12-2028
Expertise	Wonen
PE-punten in 2024	8
Naam	H.J. (Henk Jan) Muller
Geboortedatum	17 april 1958

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Functie in de RvC	Vicevoorzitter RvC, voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Onafhankelijk commissaris
Nevenfunctie(s)	1. Lid en voorzitter auditcommissie Raad van Toezicht Stichting OPO Hof van Twente 2. Voorzitter RvT Stichting Stuiver Enschede
In huidige termijn benoemd per	19-05-2021
Aftredend en niet herbenoembaar per	19-05-2025
Expertise	Financieel economisch
PE-punten in 2024	8
Naam	R.H.H.G. (Renate) Kroeze
Geboortedatum	4 oktober 1972
Functie in de RvC	Lid
Beroep	Advocaat/partner Robers Advocaten, Hengelo
Nevenfunctie(s)	1. Lid raad van toezicht, Laboratorium Pathologie Oost-Nederland, Hengelo 2. Lid raad van toezicht, Stichting Oponoa, Gemeente Berkelland
In huidige termijn benoemd per	1-1-2023
Herbenoembaar per	01-01-2027
Aftredend en niet herbenoembaar per	31-12-2030
Expertise	Juridische zaken en governance
PE-punten in 2024	5

Benoemingen

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

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

7.12. Visitatie

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

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

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

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

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

7.13. Honorering Directeur Bestuurder en Raad van Commissarissen

Directeur-bestuurder

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

Raad van Commissarissen

Bij de honorering houdt de RvC rekening met in de maatschappij levende opvattingen over honorering van leden van de RvC bij een maatschappelijke organisatie. Daarbij betreft de RvC de geldende normeringen vanuit de WNT. De honorering van commissarissen over het jaar 2024 is in lijn met de VTW adviesregel en wij onderschrijven de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten. De honorering van de RvC is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bezoldiging 2024 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en VTW adviesregel.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

8. WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

8.1. Algemeen

Het financiële beleid van Wonen Delden is erop gericht de financiële continuïteit van de organisatie te borgen op de lange termijn. Zo kan ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. Een goede financiële positie is geen doel op zich. Het is een middel dat ons in staat stelt sociale huisvesting te realiseren en te behouden. De belangrijkste kaders zijn de liquiditeit en solvabiliteit. Alle kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut en zijn gebaseerd op de normen die gesteld worden door Aw en WSW.

Met de solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar lange termijn verplichtingen te voldoen. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook aan de overige financiële ratio's die het Aw en WSW vragen, namelijk de renteverdien capaciteit (ICR), de Loan to Value (LTV), de dekkingsratio en de onderpandratio. Deze ratio's worden verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

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

8.2. Jaarresultaat

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

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

Het jaarresultaat is gebaseerd op de zogenaamde functionele verdeling. Dat betekent dat salariskosten en overige bedrijfskosten verplicht worden toegerekend aan de resultaten zoals hierboven beschreven. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille (marktwaaarde) laat elk jaar grote verschillen zien met het voorgaande jaar. In 2024 zien we dat de vennootschapsbelasting fors stijgt. Woningcorporaties moeten 25% winstbelasting betalen over het fiscaal resultaat. Voor Wonen Delden is dat op hoofdlijnen het operationeel resultaat exclusief de waardeverandering. Dit resultaat zou juist positief moeten zijn voor bijvoorbeeld de financiering van de niet rendabele investeringen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de markt- en beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diversen oordelen en schattingen, inherent aan de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling (markt- en beleidswaarde) is de belangrijkste. De markt- en beleidswaardebepaling zijn gebaseerd op het handboek (versie 14 maart 2025) en de beleidsuitgangspunten van Wonen Delden.

Marktwaaarde

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

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

Beleidswaarde

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

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

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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

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

Financiële positie aan de hand van een aantal kengetallen

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

8.3. Meerjarenperspectief 2025-2029

In de meerjarenbegroting 2025-2029 vertalen we onze ambities naar plannen voor de komende jaren en geven we een financiële doorkijk naar 2029. Deze begroting is een samenspel van vakkennis en ervaring, kennis van het hier en nu, zowel lokaal, regionaal als landelijk, de blik op de toekomst en een dosis gezond verstand. Bij onze afwegingen en keuzes sturen we vooral op betaalbare en duurzame woningen voor onze (toekomstige) huurders.

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

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

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

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

Relatief sterke schommelingen zijn inherent aan de beperkte omvang van het vastgoedbezit van Wonen Delden. Cyclische uitgaven, zoals planmatig onderhoud, hebben daardoor een relatief grote impact op het verloop van met name de rentedekkingsgraad (ICR). Nieuwbouwprojecten hebben een relatief grote impact op het verloop van de loan to value (LTV-beleidswaarde) en de solvabiliteit.

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



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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

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

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

8.4. Financiële continuïteit Wonen Delden en gebeurtenissen na balansdatum

De jaarrekening 2024 én begroting 2025-2029 passen ruim binnen de financiële normen en kaders van Wonen Delden en Aw/WSW. En daarmee kan Wonen Delden doen wat nodig is en dat betekent dat er voldoende financieringscapaciteit is voor de uitvoering van beleid op lange termijn.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

9. TREASURY, RISICOMANAGEMENT EN FRAUDERISICO

Wonen Delden heeft in haar treasurystatuut doelen en kaders vastgesteld met betrekking tot het waarborgen van een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt. Dat geldt ook voor het organiseren van efficiënt cashmanagement en het beheersen van de rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financiering en liquide middelen. Treasury is ondersteunend aan het financieel beleid.

9.1. Liquiditeit

Liquiditeit

Het saldo van de liquide middelen ultimo 2024 is € 2,4 miljoen (positief). Wonen Delden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en een direct opneembaar deposito) uitstaan bij de Rabobank. Deze bank voldoet per 31 december 2024 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2024 heeft Wonen Delden € 1.049.000 afgelost. Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. Wonen Delden voldoet aan de minimale Financial Risk ratio's die het WSW hieraan stelt en er zijn voldoende liquide middelen beschikbaar om aan de verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Leningen

Per 31 december 2024 bedraagt de schuld van de leningenportefeuille langer dan 1 jaar van Wonen Delden € 11,2 miljoen. De lening portefeuille stijgt in de begrotingsperiode 2025-2029 naar € 38,7 miljoen. Dit is een direct gevolg van investeringen in nieuwbouwprojecten Noordwal en De Reigerstraat en verduurzamingsmaatregelen.

Renterisico

Het renterisico wordt bepaald door het bedrag dat onder invloed staat van rentefluctuaties: het rente-exposure. Het risico is op basis van de huidige leningenportefeuille minimaal. In de toekomst kunnen we het risico goed beheersen als we nieuwe leningen, aflossingen en renteherzieningen over een lange periode evenwichtig verdelen.

9.2. Risicomanagement

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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

Strategische risico's en wet- en regelgeving

Beschikbaarheid

Voor de korte termijn voorziet Wonen Delden geen directe risico's, al blijft de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd hoog. Op de lange termijn is het van belang dat we de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille blijven toetsen aan de verwachte demografische ontwikkelingen en de daarmee verband houdende vraag naar woonruimte in de gemeente Hof van Twente. Hierbij speelt ook een rol dat vanuit de landelijke prestatieafspraken wordt gestreefd naar een meer eerlijke verdeling van sociale huurwoningen over de gemeenten. Daarnaast moeten we bewaken dat we de kernvoorraad zoveel mogelijk geschikt houden/maken voor meerdere doelgroepen.

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

Betaalbaarheid

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

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

Duurzaamheid

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

Kwaliteit

De basiskwaliteit van de woningen van Wonen Delden is goed en de aandacht zal de komende jaren ook voornamelijk uitgaan naar de verduurzaming van het bezit. Op dit moment zijn er geen

woningen/complexen met veel achterstallig onderhoud en daarom voorzien wij op dit moment ook geen risico's. Op basis van de uitgevoerde conditiemetingen is er geen reden om dit beeld bij te stellen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft blijvend aandacht van Wonen Delden en is een continu proces waarbij het contact/overleg met externe partijen zoals gemeenten en zorg- en welzijnspartijen van groot belang is.

Operationele risico's

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

Financiële risico's

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

Uit recente doorrekeningen van betrokken partijen, zoals Aedes en Ortec, blijkt dat de opgaven waarvoor woningcorporaties staan, landelijk gezien niet passen in een duurzaam businessmodel.

Automatisering

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

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

Wonen Delden werkt met gerenommeerde partijen op het gebied van ICT, zoals NEH en ZIG. In paragraaf 6.6 staat de stand van zaken met betrekking tot automatisering beschreven. De risico's zijn bij Wonen Delden in beeld en in 2023 is er een project opgestart om deze risico's uiteindelijk structureel zoveel mogelijk te beperken.

Externe risico's

Financiële druk

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

verdere rentestijging. Op basis van deze doorrekening is geconcludeerd dat er nog voldoende ruimte is voordat er problemen ontstaan.

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken zijn van invloed op de bedrijfsvoering voor de komende jaren. De verschillende afspraken zijn verwerkt in de begroting en op basis van scenario's zijn de mogelijke effecten in kaart gebracht en worden de keuzes gemaakt.

Decentralisatie van overheidstaken naar gemeenten

Uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang is ondergebracht bij de gemeenten, waarbij de rol van de centrumgemeenten minder prominent wordt. Dit kan leiden tot verschuivingen en extra huisvestingsbehoefte van kwetsbare doelgroepen. Mogelijk zorgt dit voor extra druk op leefbaarheidsaspecten. De ontwikkeling van deze decentralisatie volgen we nauwgezet. Ook voeren we hierover actief het gesprek met de gemeente en relevante zorg- en welzijnspartijen. Daarbij gaat het ook over aantallen, spreiding, woongeschiktheid en voorwaarden. Hierover worden op regionaal niveau afspraken gemaakt.

Bouw productie/kosten

Fluctuaties in de bouwkosten en de beschikbaarheid van bouwmaterialen kunnen de kosten van nieuwbouw en renovatieprojecten verhogen. Dit kan leiden tot vertraging en budgetoverschrijding. Op dit moment levert de huidige situatie niet direct een risico op voor Wonen Delden omdat de kwaliteit van het bezit goed is en we daardoor de ruimte hebben de werkzaamheden te temporiseren en waar mogelijk goede afspraken te maken met de aannemers.

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

Demografische ontwikkelingen

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

Governancecode woningcorporaties

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

Definitie risico

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

9.3. Frauderisico

Frauderisico

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

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

- Vastgoedprojecten
- Woningtoewijzing
- Huurinkomsten
- Betalingen

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

Het voorkomen van frauderisico's is onderdeel van de processen bij Wonen Delden. Vanaf 2024 gaan we de processen periodiek en structureel toetsen en zo nodig aanpassen. Dit doen we met de juiste verantwoordelijkheden in de eerste-, tweede- en derdelijns controle. Er vinden audits plaats om de werking van de beheersmaatregelen te controleren. Het interne controleplan was het afgelopen jaar hiervoor het instrument.

Ondanks de genomen beheersmaatregelen resteert het risico dat deze doorbroken worden door samenspanning van medewerkers. Wonen Delden beperkt dit risico door transparante besluitvorming, een open cultuur waarbij medewerkers elkaar durven aan te spreken en de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden. Ook kennen we een klokkenluidersregeling, een interne gedragscode en een gedragscode voor externe partijen die werkzaamheden verrichten in of aan woningen van Wonen Delden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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

In 2024 zijn geen fraudegevallen geconstateerd.

Risico's uit hoofde van financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Wonen Delden beschikt per 31 december 2024 **niet** over afgeleide financiële instrumenten. In het treasury statuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer van Wonen Delden is opgenomen dat het aantrekken van nieuwe financiële derivaten, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, is uitgesloten. Ultimo boekjaar 2024 beschikt Wonen Delden **niet** over leningen met embedded (ingesloten) derivaten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

**STICHTING WONEN DELDEN
TE DELDEN**

Rapport inzake jaarstukken 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	6
3	Kasstroomoverzicht 2024	7
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	23
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	37
7	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	43
8	WNT Verantwoording	49

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire bestemming resultaat	54
2	Bestemming van de winst 2024	54
3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024

Winst-en-verliesrekening over 2024

Kasstroomoverzicht 2024

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2024

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2024 Stichting Wonen Delden

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	113.073.722	103.293.609
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.601.061	8.189.922
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	59.750	360.000
	<u>122.734.533</u>	<u>111.843.531</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	948.065	1.055.678
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	187.351	219.550
Som der vaste activa	<u>123.869.949</u>	<u>113.118.759</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	396.384
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	7.063	3.881
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.931	6.727
Overige vorderingen en overlopende activa	134.553	270.943
	<u>143.547</u>	<u>281.551</u>
Liquide middelen (6)	2.419.036	2.090.821
 Som der vaste activa	 <u>126.432.532</u>	 <u>115.887.515</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		92.097.286	80.016.523
Overige reserves		18.143.600	22.584.752
		<u>110.240.886</u>	<u>102.601.275</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		4.121.164	-
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		540.000	540.000
Schulden aan kredietinstellingen		10.606.998	11.665.097
		<u>11.146.998</u>	<u>12.205.097</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		58.099	55.771
Schulden aan leveranciers		205.587	611.360
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		359.870	89.766
Overige schulden en overlopende passiva		299.928	324.246
		<u>923.484</u>	<u>1.081.143</u>

<u>126.432.532</u>	<u>115.887.515</u>
--------------------	--------------------

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	5.923.640	5.761.471
Opbrengsten servicecontracten	(12)	148.000	99.500
Lasten servicecontracten	(13)	-148.000	-99.500
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-568.182	-580.974
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-1.936.751	-1.993.099
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-316.301	-316.243
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.102.406	2.871.155
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	637.000	236.000
Toegerekende organisatiekosten		-28.288	-1.349
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-497.666	-154.220
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		111.046	80.431
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-4.925.000	-83.218
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	10.907.206	-12.048.062
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.982.206	-12.131.280
Opbrengst overige activiteiten	(20)	-47.926	-48.741
Nettoresultaat overige activiteiten		-47.926	-48.741
Overige organisatiekosten	(21)	-335.766	-341.478
Leefbaarheid	(22)	-186.524	-182.305
Bedrijfsresultaat		8.625.442	-9.752.218
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	31.390	8.890
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-430.092	-512.663
Financiële baten en lasten		-398.702	-503.773
Resultaat voor belastingen		8.226.740	-10.255.991
Belastingen	(25)	-587.129	-402.016
Resultaat na belastingen		7.639.611	-10.658.007

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.903.593		5.713.258	
Vergoedingen	168.010		114.501	
Overige bedrijfsopbrengsten	10.120		5.016	
Renteontvangsten	8.890		9.000	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		6.090.613		5.841.775
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	657.841		635.000	
Onderhoudsuitgaven	2.059.488		1.628.273	
Overige bedrijfsuitgaven	1.077.104		1.267.412	
Betaalde interest	508.239		608.458	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.198		24.647	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	32.420		32.000	
Vennootschapsbelasting	377.947		263.000	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-4.717.237		-4.458.790
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.373.376		1.382.985
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		608.711		234.651
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	462.724		81.122	
Verbeteruitgaven	183.838		729.605	
transporteren		646.562		810.727

Stichting Wonen Delden te Delden

	2024		2023	
	€	€	€	€
Transport		646.562		810.727
Investerings overig	7.310		85.551	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-653.872		-896.278
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-45.161		-661.626
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-45.161		-661.626
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		-		2.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		1.000.000		3.044.660
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.000.000		-1.044.660
		328.215		-323.301
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.090.821		2.414.000	
Liquide middelen per 31 december	2.419.036		2.090.821	
		328.215		-323.179



4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

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

Regelgeving

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

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

Presentatie

De cijfers 2024 in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in gehele euro's verantwoord. De vergelijkende cijfers in voorgenoemde overzichten zijn niet aangepast en in afgeronde bedragen (.000) gepresenteerd om aan te sluiten op de jaarrekening 2023.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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

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

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

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

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



Een samenvatting van de belangrijkste parameters conform het Handboek 2024 ziet er als volgt uit:

Inflatiereeksen		2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
	Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
	Bouwkostenstijging	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
	Leegwaardestijging Woongelegenheden	13,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	1.057,87	1.057,87	1.057,87	1.057,87	1.057,87	1.057,87
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1.076,32	1.076,32	1.076,32	1.076,32	1.076,32	1.076,32
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	2.109,60	2.109,60	2.109,60	2.109,60	2.109,60	2.109,60
	Beheerkosten EGW	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
	Beheerkosten MGW	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
	Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	490,61	490,61	490,61	490,61	490,61	490,61
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
	Reguliere huurontwikkelingsgrondslag	XX	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
	Reguliere huurontwikkelingsopslag	XX	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%
	Mutatiekans uitponden	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
	Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet EGW	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%
	Disconteringsvoet MGW	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%
	Disconteringsvoet Zorgeenheid (Extramuraal)	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Bedrijfsmatig						
Instandhoudingsonderhoud m2	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
Mutatie onderhoud m2	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29
Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Marketing (% van de markt jaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijk OZB	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Disconteringsvoet	9,67%	9,67%	9,67%	9,67%	9,67%	9,67%

Maatschappelijk						
Instandhoudingsonderhoud m2	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
Mutatie onderhoud m2	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Marketing (% van de markt jaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Disconteringsvoet	9,96%	9,96%	9,96%	9,96%	9,96%	9,96%

Parkeren						
Instandhoudingsonderhoud Garagebox	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
Beheerskosten Garagebox	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Verkoopkosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Mutatieleegstaand (In maanden)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Mutatiekans doorexploiteren	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Mutatiekans uitpanden	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Disconteringsvoet Garagebox	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Groot onderhoud

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

Afschrijvingen

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Delden en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeer gelegenheid wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Wonen Delden. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf

9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Wonen Delden zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa

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

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

Voorziening pensioenen

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

Wonen Delden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2024 volgens opgave van het fonds 129,0%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

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

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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



GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

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

Latente belastingen

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2024 " van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden via een passende verdeelsystematiek toegerekend aan de verschillende activiteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Wonen Delden heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-DAEB activiteiten van Stichting Wonen Delden zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de liberalisatiegrens (2024: > € 879,60) en garages.

Uitgangspunten

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

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



5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	103.689.993	114.902.378	8.189.922	8.675.322
<i>Mutaties</i>				
Investerings	385.328	1.030.479	-	-
Desinvesteringen	-101.282	-550.604	-	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-	-525.000	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	9.099.683	-11.563.644	1.411.139	-485.400
Totaal mutaties 2024	9.383.729	-11.608.769	1.411.139	-485.400
Boekwaarde per 31 december	113.073.722	103.293.609	9.601.061	8.189.922

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 92.272.614.

Deze heeft voor € 87.704.547 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 4.567.067 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaaarde

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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:

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde 1 januari 2024	103.294	8.190	111.484
Voorraadmutaties	-101	-	-101
Vastgoedgegevens, o.a. WOZ waarde	5.404	793	6.197
Methodische wijzigingen	332	12	344
Validatie, o.a. disconteringsvoet	-4.638	-311	-4.949
Marktontwikkelingen	8.783	916	9.699
Waarde 2024	113.074	9.600	122.674

Beleidswaarde*Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 94.481.813.

Wonen Delden heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 755,05	€ 1.186,07
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.038,76	€ 3.720,04
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 957,72	€ 957,72
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	7	0
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	€ -	€ -

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Wonen Delden is als volgt:

- eensgezinswoningen 65% van de maximaal redelijke huur
- meergezinswoningen 70% van de maximaal redelijke huur
- vrije sector 90% van de maximaal redelijke huur

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 93% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op het beleid van Wonen Delden.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven zijn de uitgaven om een verhuurbare eenheid, of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Wonen Delden conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Wonen Delden hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6
Onderhoud aan installaties	15
Dak vervanging	40
Voegwerk	40
Kozijnvervanging	40
Keukens	20
Badkamers	30
Toiletten	30

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op door het bestuur opgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2025-2029.

4. EFG-Label

De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het Handboek Modelmatig waarderen Marktwaaarde 2024. Dit is van toepassing op 7 woningen.

5. Achterstallig onderhoud

Wonen Delden heeft geen woningen met achterstallig onderhoud.

Beleidswaarde

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde stijging streefhuur per maand	€ 25,00	4,23%
Gemiddelde stijging jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 100,00	-2,98%
Gemiddelde stijging jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 100,00	-2,98%
Verhoging Disconteringsvoet	0,50%	-9,74%

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	360.000	360.000
<i>Mutaties</i>		
Investerings	503.586	82.751
Onrendabel activa in ontwikkeling	-803.836	-82.751
Totaal mutaties 2024	-300.250	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Boekwaarde	863.586	739.000
Herwaarderingen	-803.836	-379.000
	59.750	360.000



2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.055.678	1.155.000
Correcties	-	-126.341
Herrekende stand per 1 januari	1.055.678	1.028.659
<i>Mutaties</i>		
Investerings	7.310	139.532
Afschrijvingen	-114.923	-112.513
Totaal mutaties 2024	-107.613	27.019
Boekwaarde per 31 december	948.065	1.055.678

De investeringen in 2024 betreft kantoorinventaris en ICT middelen. De afschrijvingstermijnen zijn:

Gebouwen 50 jaar
Inventaris 10 jaar
Overig 5 jaar

3. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	187.351	219.550

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Disagio	101.487	112.379
Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel	85.865	107.171
	187.352	219.550

Disagio leningen

Betreft het disagio van de leningenportefeuille bij aanvang van de vennootschapsbelastingplicht. Deze is contant gemaakt tegen 2,9% (2023: 2,9%)

VOORWAARDELIJKE
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025

Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel

Het verrekenbaar tijdelijk verschil uit hoofde van het fiscaal afschrijvingspotentieel is m.i.v. 2021 tot waardering gebracht.

Het waarderingsverschil is ca. € 332.809,- (2023: € 415.000,-).

Waarderingsverschil uit hoofde van verkoop

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

Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie

De contante waarde van de latentie belastingvordering tendeert over de gehele levensduur van het vastgoed per saldo, als gevolg van doorexploteer scenario, naar nihil. Het waarderingsverschil (bruto) bedraagt ca. € 21,0 miljoen op balansdatum 31-12-2024 (31-12-2023: € 10,0 miljoen).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen bestemd voor verkoop	-	396.384

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	14.916	12.831
	14.916	12.831
Voorziening wegens oninbaarheid	-7.853	-8.950
	7.063	3.881

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,13% (2023: 0,22%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.931	6.727
----------------	-------	-------

Overlopende activa

Vooruitbetaalde facturen	118.885	110.553
Voorschot VVE Stadshagen	-	158.390
Overige debiteuren	8.315	2.000
Diversen	7.353	-

134.553 270.943

VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
6. Liquide middelen		
Bank, rekening-courant	113.241	591.487
Bank, spaarrekeningen	<u>2.305.795</u>	<u>1.499.334</u>
	<u>2.419.036</u>	<u>2.090.821</u>



PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	87.530.219	76.993.479
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.567.067	3.023.044
	<u>92.097.286</u>	<u>80.016.523</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	76.993.479	3.023.044	80.016.523
Realisatie uit hoofde van verkoop	-211.000	-	-211.000
Mutatie marktwaarde	10.747.740	1.544.023	12.291.763
Stand per 31 december 2024	<u>87.530.219</u>	<u>4.567.067</u>	<u>92.097.286</u>

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	22.584.752	22.344.282
Resultaatbestemming boekjaar	7.639.611	-10.658.007
	<u>30.224.363</u>	<u>11.686.275</u>
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-12.080.763	10.898.477
Stand per 31 december	<u>18.143.600</u>	<u>22.584.752</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	22.584.752	22.344.282
Resultaatbestemming boekjaar	7.639.611	-10.658.007
	<u>30.224.363</u>	<u>11.686.275</u>
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-12.080.763	10.898.477
Stand per 31 december	<u>18.143.600</u>	<u>22.584.752</u>

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	-	525.973
Dotatie	4.925.000	-
Onttrekking	-803.836	-525.973
Stand per 31 december	4.121.164	-

Deze voorzieningen hebben betrekking op de nieuwbouwprojecten Noordwal (€ 880.000) en Reigerstraat (€ 4.045.000). De onttrekkingen hebben betrekking op de gedane investeringen.

9. Langlopende schulden

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd 1-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	540.000	-	540.000	-
Schulden aan kredietinstellingen	10.665.097	58.099	329.708	10.277.290
	11.205.097	58.099	869.708	10.277.290

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

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 3,90% (2023: 3,89%).

Schulden aan overheid

	2024	2023
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	540.000	540.000
Mutatie	-	-
Langlopend deel per 31 december	540.000	540.000

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	10.247.198	11.296.407
Vestia lening	359.800	368.690
	<u>10.606.998</u>	<u>11.665.097</u>

De marktwaarde van alle leningen bedraagt per 31 december 2024 € 13.552.000 (2023: € 13.099.000).

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

Borging WSW

Per 31 december 2024 bedraagt het door het WSW geborgd schuldrestant van de leningen € 11.836.000,-. Dit bedrag is inclusief het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomlening.

Agio Vestialening

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

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

	2024	2023
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	11.343.288	9.343.288
Opgenomen gelden	-	2.000.000
Aflossing	-1.046.881	-
Stand per 31 december	<u>10.296.407</u>	<u>11.343.288</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-49.209	-46.881
Langlopend deel per 31 december	<u>10.247.198</u>	<u>11.296.407</u>

Vestia lening

Stand per 1 januari	377.580	386.470
Agio	-8.890	-8.890
Stand per 31 december	<u>368.690</u>	<u>377.580</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.890	-8.890
Langlopend deel per 31 december	<u>359.800</u>	<u>368.690</u>

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	58.099	55.771
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	205.587	611.360
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting huidig jaar	252.048	75.065
Omzetbelasting	79.708	-
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	20.296	14.701
Pensioenen	7.818	-
	359.870	89.766
Vennootschapsbelasting huidig jaar		
Vennootschapsbelasting dit jaar	219.016	85.000
Vennootschapsbelasting oudere jaren	33.032	-9.935
	252.048	75.065
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	299.928	324.246
Overlopende passiva		
Transitorische rente leningen	162.060	184.980
Niet opgenomen vakantiedagen	24.000	22.000
Vooruitontvangen huur	25.268	32.407
Accountantskosten	56.022	65.858
Overige bedrijfslasten	32.578	19.001
	299.928	324.246

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Sinds 1 juli 2022 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening

WSW - Obligolening

Wonen Delden heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wonen Delden. Het betreft hier een bedrag van maximaal € 309.000.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

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

Saneringsheffing

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

Vennootschapsbelasting

Hoewel Wonen Delden van mening is dat het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening toepasbaar is, heeft zij uit een oogpunt van voorzichtigheid de in eerdere jaren gevormde fiscale onderhoudsvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting teruggenomen. Tegelijk heeft Wonen Delden om die reden tegen de aansluitend ontvangen aanslag vennootschapsbelasting 2018 bezwaar aangetekend. In afwachting van de uitkomst van de gerechtelijke procedure heeft de belastingdienst aan Wonen Delden een vso aangeboden. De vso houdt in dat voorlopig 50% van het verschil tussen de fiscale onderhoudsvoorziening volgens Wonen Delden en volgens de belastingdienst alsnog in aftrek mag worden genomen. Dit betekent dat Wonen Delden een fiscale onderhoudsvoorziening heeft gevormd voor € 2,1 miljoen. Deze is inmiddels verrekend.

Aangegane verplichtingen

Voor het nieuwbouwproject Noordwal is een verplichting aangegaan van € 2,5 miljoen. Hiervan is in 2024 € 0,25 miljoen gefactureerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die vermeld moeten worden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	5.343.429	5.184.958
Onroerende zaken niet zijnde woningen	161.397	166.172
Huurderving wegens leegstand	-19.262	-6.298
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>5.485.564</u>	<u>5.344.832</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	415.670	395.250
Onroerende zaken niet zijnde woningen	23.638	21.389
Huurderving wegens leegstand	-1.232	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>438.076</u>	<u>416.639</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>5.923.640</u>	<u>5.761.471</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg voor het DAEB-bezit 5,6% (1 juli 2023: 2,5%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,4% (1 juli 2023: 4,1%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten woongelegenheden DAEB	<u>148.000</u>	<u>99.500</u>
---	----------------	---------------

13. Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten	<u>148.000</u>	<u>99.500</u>
---	----------------	---------------

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

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	318.532	304.939
Toegerekende overige organisatiekosten	211.181	235.541
Toegerekende afschrijvingen	45.969	44.994
Af: inschrijfgelden	-7.500	-4.500
	<u>568.182</u>	<u>580.974</u>

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	2024	2023
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	503.442	478.000
Pensioen	62.762	64.000
Sociale lasten	80.374	81.000
Personeel derden	66.490	87.000
	<u>713.068</u>	<u>710.000</u>

De vergelijkende cijfers 2023 zijn aangepast om een beter inzicht te verkrijgen.

Personeelsleden

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Wonen	2,40	2,50
Vastgoed	1,60	1,60
Financiën	1,40	1,50
Management assistent	0,50	0,50
TOTAAL	<u>6,90</u>	<u>7,10</u>

	2024	2023
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Personeelskosten	713.068	710.000
Overige personeelslasten	171.254	131.251
Huisvestingskosten	33.180	56.000
Kantoor- en ICT kosten	245.875	267.090
Advieskosten	160.901	187.333
Afschrijvingen MVA ten dienste van	114.923	112.000
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>1.439.201</u>	<u>1.463.674</u>

Organisatiekosten toegerekend aan:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	575.680	585.474
- Lasten onderhoudsactiviteiten	335.909	341.624
- Overige directe lasten exploitatie bezit	31.949	32.493
- Overige activiteiten	47.926	48.741
- Overige organisatiekosten	335.766	341.478
- Leefbaarheid	111.971	113.876
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>1.439.201</u>	<u>1.463.686</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	688.489	581.043
transporteren	688.489	581.043

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	2024	2023
	€	€
Transport	688.489	581.043
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	912.353	1.070.432
Toegerekende personeelskosten	185.863	177.932
Toegerekende overige organisatiekosten	123.223	137.438
Toegerekende afschrijvingen	26.823	26.254
	<u>1.936.751</u>	<u>1.993.099</u>

Hieronder volgt een specificatie van de onderhoudskosten. De onderhoudsuitgaven zijn exclusief de toegerekende kosten. De onderhoudskosten liggen in lijn met de kosten in 2023.

	2024	2023
Klachtenonderhoud	326.000	278.000
Mutatieonderhoud	348.000	287.000
Planmatig- en groot onderhoud	907.000	1.070.000
Service abonnement	20.000	15.000
TOTAAL	<u>1.601.000</u>	<u>1.650.000</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

OZB en waterschapslasten	268.683	258.105
Heffingsbijdrage Aw	4.199	4.002
Verzekeringen	11.470	21.642
Toegerekende personeelskosten	17.678	16.924
Toegerekende overige organisatiekosten	11.720	13.073
Toegerekende afschrijvingen	2.551	2.497
	<u>316.301</u>	<u>316.243</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst	637.000	236.000
Af: Toegerekende organisatiekosten	-28.288	-1.349
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-497.666	-154.220
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>111.046</u>	<u>80.431</u>

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woning (2023: 1 woning). 2 woningen uit voorraad en 1 woning uit exploitatie.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele investeringen bestaand bezit (DAEB)	-4.925.000	-83.218
---	------------	---------

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	2024	2023
	€	€
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling	9.496.067	-11.562.662
Mutatie marktwaarde Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.411.139	-485.400
	<u>10.907.206</u>	<u>-12.048.062</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	-26.518	-25.386
Toegerekende personeelskosten	-17.581	-19.609
Toegerekende afschrijvingen	-3.827	-3.746
	<u>-47.926</u>	<u>-48.741</u>

21. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	185.783	177.856
Toegerekende overige organisatiekosten	123.171	137.379
Toegerekende afschrijvingen	26.812	26.243
	<u>335.766</u>	<u>341.478</u>

Accountantshonoraria

Totaal honoraria voor de controle jaarrekening (Verstegen)	63.440	60.455
Totaal honoraria voor andere controleopdrachten (Verstegen)	6.510	6.966
Totaal honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein (VPB - Deloitte)	10.417	5.554
	<u>80.367</u>	<u>72.975</u>

Het vermelde honorarium is incl. BTW. Het betreft alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren bestaande uit honorarium en meerwerk, toegekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening van toepassing is. De fiscale adviesdiensten betreffen de aangifte VPB uit 2024.

22. Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	74.554	68.430
Toegerekende personeelskosten	61.955	59.311
Toegerekende overige organisatiekosten	41.073	45.812
Toegerekende afschrijvingen	8.942	8.752
	<u>186.524</u>	<u>182.305</u>

Financiële baten en lasten

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	8.890	8.890
Rentebaten spaarrekening	22.500	-
	<u>31.390</u>	<u>8.890</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	2024	2023
	€	€
24. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-426.594	-485.546
Rentelasten overig	-3.498	-27.117
	<u>-430.092</u>	<u>-512.663</u>

25. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting huidig jaar	-520.703	-389.407
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-34.227	6.259
Mutatie actieve belastinglatentie	-32.199	-18.868
	<u>-587.129</u>	<u>-402.016</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,0 % (2023: 16,4 %).

Fiscale positie jaarrekening

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	8.226	-10.256
Fiscale correcties (bij)		
- financieringskosten op activa i.o.	-3	3
- Geactiveerde kosten algemene kosten op activa i.o.	-	1
- Fiscaal lagere afschrijving onroerende zaken ten dienste van	-	2
- resultaat verkopen	-	40
- waardeveranderingen	-5.982	11.984
- fiscaal hogere afschrijvingen	-28	-99
- Vrijval (dis) agio leningenportefeuille	-43	-44
Extracomptabele correcties		
- Gemengde kosten	6	5
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	-16
- Dotatie herinvesteringsreserve	-111	-121
Belastbaar bedrag	2.065	1.499

7 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	113.073.722	-	103.294.000	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	9.601.061	-	8.190.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	59.750	-	360.000	-
	<u>113.133.472</u>	<u>9.601.061</u>	<u>103.654.000</u>	<u>8.190.000</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	877.968	70.097	979.000	76.000
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	8.646.448	-	7.025.000	-
Interne lening	1.354.667	-	1.548.000	-
Latente belastingvordering(en)	173.499	13.852	204.000	16.000
	<u>10.174.614</u>	<u>13.852</u>	<u>8.777.000</u>	<u>16.000</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	396.000	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	7.063	-	4.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.931	-	7.000	-
Overige vorderingen en overlopende activa	134.553	-	270.000	-
	<u>143.547</u>	<u>-</u>	<u>281.000</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	2.038.948	380.088	1.726.000	365.000
	<u>2.182.495</u>	<u>380.088</u>	<u>2.403.000</u>	<u>365.000</u>
	<u>126.368.549</u>	<u>10.065.098</u>	<u>115.813.000</u>	<u>8.647.000</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	92.097.286	4.567.067	76.993.000	3.023.000
Overige reserves	18.143.600	4.079.381	25.608.000	4.001.920

110.240.886	8.646.448	102.601.000	7.024.920
-------------	-----------	-------------	-----------

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings	4.121.164	-	-	-
--	-----------	---	---	---

Langlopende schulden

Schulden aan overheid	540.000	-	540.000	-
Schulden aan kredietinstellingen	10.606.998	-	11.665.000	-
Interne lening	-	1.161.334	-	1.355.000

11.146.998	1.161.334	12.205.000	1.355.000
------------	-----------	------------	-----------

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichting interne lening	-	193.333	-	193.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	58.100	-	56.000	-

Schulden aan leveranciers	271.440	21.672	573.000	38.630
---------------------------	---------	--------	---------	--------

Belastingen en premies sociale verzekeringen	252.208	20.136	83.000	6.450
--	---------	--------	--------	-------

Overige schulden en overlopende passiva	277.753	22.175	295.000	29.000
---	---------	--------	---------	--------

859.501	257.316	1.007.000	267.080
---------	---------	-----------	---------

126.368.549	10.065.098	115.813.000	8.647.000
-------------	------------	-------------	-----------

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	5.485.667	437.973	5.345.000	416.000
Opbrengsten servicecontracten	130.282	17.718	83.000	16.800
Lasten servicecontracten	-130.282	-17.718	-83.000	-16.800
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-526.173	-42.009	-539.000	-42.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.858.742	-78.009	-1.969.400	-23.600
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-292.914	-23.386	-293.400	-22.810
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.807.838	294.569	2.543.200	327.590
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	637.000	-	236.000	-
Toegerekende organisatiekosten	-28.288	-	-1.000	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-497.666	-	-154.000	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	111.046	-	81.000	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.925.000	-	-83.000	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.496.067	1.411.139	-11.563.000	-486.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.571.067	1.411.139	-11.646.000	-486.000
Kosten overige activiteiten	-47.926	-	-49.000	-
Overige organisatiekosten	-310.941	-24.825	-316.000	-25.000
Leefbaarheid	-186.524	-	-182.000	-
Bedrijfsresultaat	6.944.560	1.680.883	-9.568.800	-183.410
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31.390	-	9.000	-
transporteren	31.390	-	9.000	-

Stichting Wonen Delden te Delden

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	31.390	-	9.000	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-384.800	-45.292	-477.000	-36.000
Financiële baten en lasten	-353.410	-45.292	-468.000	-36.000
Resultaat voor belastingen	6.591.150	1.635.591	-10.036.800	-219.410
Belastingen	-574.144	-12.987	-373.000	-29.000
Resultaat Niet-DAEB	1.622.604	-	-248.000	-
Resultaat na belastingen	7.639.610	1.622.604	-10.657.800	-248.410



Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.467.102	436.491	5.300.538	412.423
Vergoedingen	147.896	20.114	95.679	19.320
Overige bedrijfsopbrengsten	9.372	748	4.639	-
Renteontvangsten	8.890	-	9.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>5.633.260</u>	<u>457.353</u>	<u>5.409.856</u>	<u>431.743</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	609.203	48.638	589.000	46.000
Onderhoudsuitgaven	1.976.535	82.953	1.608.994	19.000
Overige bedrijfsuitgaven	995.977	81.127	1.174.418	93.000
Betaalde interest	508.239	-	608.348	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.198	-	24.647	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	32.420	-	32.000	-
Vennootschapsbelasting	350.002	27.944	244.000	19.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-4.476.574</u>	<u>-240.662</u>	<u>-4.281.407</u>	<u>-177.000</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.156.686</u>	<u>216.691</u>	<u>1.128.449</u>	<u>254.743</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	608.711	-	235.000	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	462.724	-	81.000	-
Verbeteruitgaven	176.433	7.405	721.000	9.000
transporteren	<u>639.157</u>	<u>7.405</u>	<u>802.000</u>	<u>9.000</u>

Stichting Wonen Delden te Delden

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	639.157	7.405	802.000	9.000
Investeringen overig	6.770	540	80.000	6.000
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-645.927	-7.945	-882.000	-15.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-37.216	-7.945	-647.000	-15.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-37.216	-7.945	-647.000	-15.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	2.000.000	-
Aflossing interne lening	193.333	-193.333	193.000	-193.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	193.333	-193.333	2.193.000	-193.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	1.000.000	-	3.044.660	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-806.667	-193.333	-851.660	-193.000
	312.803	15.413	-370.211	46.743



8 WNT-VERANTWOORDING 2024 STICHTING WONEN DELDEN

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Wonen Delden ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de directeur-bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.400. Deze maxima worden niet overschreden.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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



Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**J.H.A. ter
Stal**

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

106.081

Beloningen betaalbaar op termijn

15.439

Subtotaal

121.520

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

124.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

121.520

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2023 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

101.566

Beloningen betaalbaar op termijn

14.804

Subtotaal

116.370

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

119.000

Bezoldiging

116.370



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	H.H.J. Kuipers	H.J. Muller	R.H.H.G. Kroeze	M.C.S. van Wagensveld
Functiegegevens	Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.880	9.920	9.920	9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400	12.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>14.880</u>	<u>9.920</u>	<u>9.920</u>	<u>9.920</u>

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

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

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

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

Gegevens 2023

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

Er is geen sprake van overschrijding van het bezoldigingsmaximum.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Wonen Delden verklaart dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend bestemt voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en dat het een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Delden, 19-06-2025
Stichting Wonen Delden
Namens deze,

Mevrouw J.H.A. ter Stal

Ondertekening van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2024 en jaarrekening 2024, na kennisname van de bevindingen van Verstegen accountants en adviseurs op 24 juni 2025 vast te stellen.

Delden, 24 juni 2025

Raad van Commissarissen

de heer H.H.J. Kuipers

de heer S.W. Scholte

mevrouw R.H.H.G. Kroeze

mevrouw M.C.S. van Wagenveld



OVERIGE GEGEVENS

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire bestemming resultaat

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

2 Bestemming van de winst 2024

De directie stelt voor om de winst over 2024 als volgt te bestemmen:

	2024
	€
Resultaat	7.639.611
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-12.080.763
Toevoeging overige reserves	-4.441.152

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verstegen accountants en adviseurs heeft de jaarrekening 2024 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring, zoals hierna opgenomen.



Aan de raad van commissarissen van Stichting Wonen Delden

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Stichting Wonen Delden en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting Wonen Delden opgenomen in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag. De door Stichting Wonen Delden onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memorialen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Wonen Delden, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Wonen Delden bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Stichting Wonen Delden en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting Wonen Delden opgenomen in hoofdstuk 8 van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 in het hoofdstuk "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva". Hierin staat beschreven dat Stichting Wonen Delden haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2024, 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.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

 John Wisse
24 juni 2025 10:01 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA

**STICHTING WONEN DELDEN
TE DELDEN**

Rapport inzake jaarstukken 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	6
3	Kasstroomoverzicht 2024	7
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	23
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	37
7	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	43
8	WNT Verantwoording	49

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire bestemming resultaat	54
2	Bestemming van de winst 2024	54
3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024

Winst-en-verliesrekening over 2024

Kasstroomoverzicht 2024

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2024

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2024 Stichting Wonen Delden

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	113.073.722	103.293.609
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.601.061	8.189.922
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	59.750	360.000
	<u>122.734.533</u>	<u>111.843.531</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	948.065	1.055.678
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	187.351	219.550
Som der vaste activa	<u>123.869.949</u>	<u>113.118.759</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	396.384
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	7.063	3.881
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.931	6.727
Overige vorderingen en overlopende activa	134.553	270.943
	<u>143.547</u>	<u>281.551</u>
Liquide middelen (6)	2.419.036	2.090.821
Som der vaste activa	<u>126.432.532</u>	<u>115.887.515</u>

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		92.097.286	80.016.523
Overige reserves		18.143.600	22.584.752
		<u>110.240.886</u>	<u>102.601.275</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		4.121.164	-
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		540.000	540.000
Schulden aan kredietinstellingen		10.606.998	11.665.097
		<u>11.146.998</u>	<u>12.205.097</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		58.099	55.771
Schulden aan leveranciers		205.587	611.360
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		359.870	89.766
Overige schulden en overlopende passiva		299.928	324.246
		<u>923.484</u>	<u>1.081.143</u>
		<u>126.432.532</u>	<u>115.887.515</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	5.923.640	5.761.471
Opbrengsten servicecontracten	(12)	148.000	99.500
Lasten servicecontracten	(13)	-148.000	-99.500
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-568.182	-580.974
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-1.936.751	-1.993.099
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-316.301	-316.243
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.102.406	2.871.155
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	637.000	236.000
Toegerekende organisatiekosten		-28.288	-1.349
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-497.666	-154.220
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		111.046	80.431
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-4.925.000	-83.218
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	10.907.206	-12.048.062
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.982.206	-12.131.280
Opbrengst overige activiteiten	(20)	-47.926	-48.741
Nettoresultaat overige activiteiten		-47.926	-48.741
Overige organisatiekosten	(21)	-335.766	-341.478
Leefbaarheid	(22)	-186.524	-182.305
Bedrijfsresultaat		8.625.442	-9.752.218
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	31.390	8.890
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-430.092	-512.663
Financiële baten en lasten		-398.702	-503.773
Resultaat voor belastingen		8.226.740	-10.255.991
Belastingen	(25)	-587.129	-402.016
Resultaat na belastingen		7.639.611	-10.658.007

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.903.593		5.713.258	
Vergoedingen	168.010		114.501	
Overige bedrijfsopbrengsten	10.120		5.016	
Renteontvangsten	8.890		9.000	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		6.090.613		5.841.775
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	657.841		635.000	
Onderhoudsuitgaven	2.059.488		1.628.273	
Overige bedrijfsuitgaven	1.077.104		1.267.412	
Betaalde interest	508.239		608.458	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.198		24.647	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	32.420		32.000	
Vennootschapsbelasting	377.947		263.000	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-4.717.237		-4.458.790
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.373.376		1.382.985
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		608.711		234.651
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	462.724		81.122	
Verbeteruitgaven	183.838		729.605	
transporteren		646.562		810.727

Stichting Wonen Delden te Delden

	2024		2023	
	€	€	€	€
Transport		646.562		810.727
Investeringen overig	7.310		85.551	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-653.872		-896.278
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-45.161		-661.626
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-45.161		-661.626
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		-		2.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		1.000.000		3.044.660
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.000.000		-1.044.660
		328.215		-323.301
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.090.821		2.414.000	
Liquide middelen per 31 december	2.419.036		2.090.821	
		328.215		-323.179

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

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

Regelgeving

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

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

Presentatie

De cijfers 2024 in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in gehele euro's verantwoord. De vergelijkende cijfers in voorgenoemde overzichten zijn niet aangepast en in afgeronde bedragen (.000) gepresenteerd om aan te sluiten op de jaarrekening 2023.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

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

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

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

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

Een samenvatting van de belangrijkste parameters conform het Handboek 2024 ziet er als volgt uit:

Inflatiereeksen		2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
	Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
	Bouwkostenstijging	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
	Leegwaardestijging Woongelegenheden	13,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	1.057,87	1.057,87	1.057,87	1.057,87	1.057,87	1.057,87
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1.076,32	1.076,32	1.076,32	1.076,32	1.076,32	1.076,32
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	2.109,60	2.109,60	2.109,60	2.109,60	2.109,60	2.109,60
	Beheerkosten EGW	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
	Beheerkosten MGW	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
	Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	490,61	490,61	490,61	490,61	490,61	490,61
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
	Reguliere huurontwikkelingsgrondslag	XX	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
	Reguliere huurontwikkelingsopslag	XX	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%
	Mutatiekans uitponden	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
	Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet EGW	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%
	Disconteringsvoet MGW	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%
	Disconteringsvoet Zorgeenheid (Extramuraal)	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Bedrijfsmatig	Instandhoudingsonderhoud m2	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
	Mutatie onderhoud m2	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de markt jaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet	9,67%	9,67%	9,67%	9,67%	9,67%

Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
	Mutatie onderhoud m2	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de markt jaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet	9,96%	9,96%	9,96%	9,96%	9,96%

Parkeren	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
	Beheerskosten Garagebox	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
	Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
	Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Verkoopkosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
	Mutatiekans uitpanden	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
	Disconteringsvoet Garagebox	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Groot onderhoud

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

Afschrijvingen

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Delden en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeer gelegenheid wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Wonen Delden. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Wonen Delden zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa

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

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

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

Voorziening pensioenen

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

Wonen Delden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2024 volgens opgave van het fonds 129,0%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

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

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

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

Latente belastingen

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2024 " van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden via een passende verdeelsystemathiek toegerekend aan de verschillende activiteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Wonen Delden heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-DAEB activiteiten van Stichting Wonen Delden zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de liberalisatiegrens (2024: > € 879,60) en garages.

Uitgangspunten

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	103.689.993	114.902.378	8.189.922	8.675.322
<i>Mutaties</i>				
Investerings	385.328	1.030.479	-	-
Desinvesteringen	-101.282	-550.604	-	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-	-525.000	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	9.099.683	-11.563.644	1.411.139	-485.400
Totaal mutaties 2024	9.383.729	-11.608.769	1.411.139	-485.400
Boekwaarde per 31 december	113.073.722	103.293.609	9.601.061	8.189.922

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 92.272.614.

Deze heeft voor € 87.704.547 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 4.567.067 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaaarde

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

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:

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde 1 januari 2024	103.294	8.190	111.484
Voorraadmutaties	-101	-	-101
Vastgoedgegevens, o.a. WOZ waarde	5.404	793	6.197
Methodische wijzigingen	332	12	344
Validatie, o.a. disconteringsvoet	-4.638	-311	-4.949
Marktontwikkelingen	8.783	916	9.699
Waarde 2024	113.074	9.600	122.674

Beleidswaarde*Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 94.481.813.

Wonen Delden heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 755,05	€ 1.186,07
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.038,76	€ 3.720,04
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 957,72	€ 957,72
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	7	0
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	€ -	€ -

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Wonen Delden is als volgt:

- eensgezinswoningen 65% van de maximaal redelijke huur
- meergezinswoningen 70% van de maximaal redelijke huur
- vrije sector 90% van de maximaal redelijke huur

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 93% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op het beleid van Wonen Delden.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven zijn de uitgaven om een verhuurbare eenheid, of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Wonen Delden conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Wonen Delden hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6
Onderhoud aan installaties	15
Dak vervanging	40
Voegwerk	40
Kozijnvervanging	40
Keukens	20
Badkamers	30
Toiletten	30

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op door het bestuur opgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2025-2029.

4. EFG-Label

De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het Handboek Modelmatig waarderen Marktwaaarde 2024. Dit is van toepassing op 7 woningen.

5. Achterstallig onderhoud

Wonen Delden heeft geen woningen met achterstallig onderhoud.

Beleidswaarde

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde stijging streefhuur per maand	€ 25,00	4,23%
Gemiddelde stijging jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 100,00	-2,98%
Gemiddelde stijging jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 100,00	-2,98%
Verhoging Disconteringsvoet	0,50%	-9,74%

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	360.000	360.000
<i>Mutaties</i>		
Investerings	503.586	82.751
Onrendabel activa in ontwikkeling	-803.836	-82.751
Totaal mutaties 2024	-300.250	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Boekwaarde	863.586	739.000
Herwaarderingen	-803.836	-379.000
	59.750	360.000

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.055.678	1.155.000
Correcties	-	-126.341
Herrekende stand per 1 januari	1.055.678	1.028.659
<i>Mutaties</i>		
Investerings	7.310	139.532
Afschrijvingen	-114.923	-112.513
Totaal mutaties 2024	-107.613	27.019
Boekwaarde per 31 december	948.065	1.055.678

De investeringen in 2024 betreft kantoorinventaris en ICT middelen. De afschrijvingstermijnen zijn:

Gebouwen 50 jaar
Inventaris 10 jaar
Overig 5 jaar

3. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	187.351	219.550
De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:		
	2024	2023
	€	€
Disagio	101.487	112.379
Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel	85.865	107.171
	187.352	219.550

Disagio leningen

Betreft het disagio van de leningenportefeuille bij aanvang van de vennootschapsbelastingplicht. Deze is contant gemaakt tegen 2,9% (2023: 2,9%)

Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel

Het verrekenbaar tijdelijk verschil uit hoofde van het fiscaal afschrijvingspotentieel is m.i.v. 2021 tot waardering gebracht.

Het waarderingsverschil is ca. € 332.809,- (2023: € 415.000,-).

Waarderingsverschil uit hoofde van verkoop

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

Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie

De contante waarde van de latentie belastingvordering tendeert over de gehele levensduur van het vastgoed per saldo, als gevolg van doorexploiteer scenario, naar nihil. Het waarderingsverschil (bruto) bedraagt ca. € 21,0 miljoen op balansdatum 31-12-2024 (31-12-2023: € 10,0 miljoen).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen bestemd voor verkoop	-	396.384

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	14.916	12.831
	14.916	12.831
Voorziening wegens oninbaarheid	-7.853	-8.950
	7.063	3.881

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,13% (2023: 0,22%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.931	6.727
----------------	-------	-------

Overlopende activa

Vooruitbetaalde facturen	118.885	110.553
Voorschot VVE Stadshagen	-	158.390
Overige debiteuren	8.315	2.000
Diversen	7.353	-
	134.553	270.943

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
6. Liquide middelen		
Bank, rekening-courant	113.241	591.487
Bank, spaarrekeningen	<u>2.305.795</u>	<u>1.499.334</u>
	<u>2.419.036</u>	<u>2.090.821</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	87.530.219	76.993.479
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.567.067	3.023.044
	<u>92.097.286</u>	<u>80.016.523</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	76.993.479	3.023.044	80.016.523
Realisatie uit hoofde van verkoop	-211.000	-	-211.000
Mutatie marktwaarde	10.747.740	1.544.023	12.291.763
Stand per 31 december 2024	<u>87.530.219</u>	<u>4.567.067</u>	<u>92.097.286</u>

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	22.584.752	22.344.282
Resultaatbestemming boekjaar	7.639.611	-10.658.007
	<u>30.224.363</u>	<u>11.686.275</u>
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-12.080.763	10.898.477
Stand per 31 december	<u>18.143.600</u>	<u>22.584.752</u>

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	-	525.973
Dotatie	4.925.000	-
Onttrekking	-803.836	-525.973
Stand per 31 december	4.121.164	-

Deze voorzieningen hebben betrekking op de nieuwbouwprojecten Noordwal (€ 880.000) en Reigerstraat (€ 4.045.000). De onttrekkingen hebben betrekking op de gedane investeringen.

9. Langlopende schulden

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd 1-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	540.000	-	540.000	-
Schulden aan kredietinstellingen	10.665.097	58.099	329.708	10.277.290
	11.205.097	58.099	869.708	10.277.290

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 complexe hypothecaire bezwaarde.

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 3,90% (2023: 3,89%).

Schulden aan overheid

	2024	2023
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	540.000	540.000
Mutatie	-	-
Langlopend deel per 31 december	540.000	540.000

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	10.247.198	11.296.407
Vestia lening	359.800	368.690
	<u>10.606.998</u>	<u>11.665.097</u>

De marktwaarde van alle leningen bedraagt per 31 december 2024 € 13.552.000 (2023: € 13.099.000).

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

Borging WSW

Per 31 december 2024 bedraagt het door het WSW geborgd schuldrestant van de leningen € 11.836.000,-. Dit bedrag is inclusief het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomlening.

Agio Vestialening

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

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

	2024	2023
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	11.343.288	9.343.288
Opgenomen gelden	-	2.000.000
Aflossing	<u>-1.046.881</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	10.296.407	11.343.288
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-49.209</u>	<u>-46.881</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>10.247.198</u>	<u>11.296.407</u>
<i>Vestia lening</i>		
Stand per 1 januari	377.580	386.470
Agio	<u>-8.890</u>	<u>-8.890</u>
Stand per 31 december	368.690	377.580
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-8.890</u>	<u>-8.890</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>359.800</u>	<u>368.690</u>

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	58.099	55.771
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	205.587	611.360
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting huidig jaar	252.048	75.065
Omzetbelasting	79.708	-
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	20.296	14.701
Pensioenen	7.818	-
	359.870	89.766
Vennootschapsbelasting huidig jaar		
Vennootschapsbelasting dit jaar	219.016	85.000
Vennootschapsbelasting oudere jaren	33.032	-9.935
	252.048	75.065
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	299.928	324.246
Overlopende passiva		
Transitorische rente leningen	162.060	184.980
Niet opgenomen vakantiedagen	24.000	22.000
Vooruitontvangen huur	25.268	32.407
Accountantskosten	56.022	65.858
Overige bedrijfslasten	32.578	19.001
	299.928	324.246

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Sinds 1 juli 2022 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening

WSW - Obligolening

Wonen Delden heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wonen Delden. Het betreft hier een bedrag van maximaal € 309.000.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

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

Saneringsheffing

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

Vennootschapsbelasting

Hoewel Wonen Delden van mening is dat het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening toepasbaar is, heeft zij uit een oogpunt van voorzichtigheid de in eerdere jaren gevormde fiscale onderhoudsvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting teruggenomen. Tegelijk heeft Wonen Delden om die reden tegen de aansluitend ontvangen aanslag vennootschapsbelasting 2018 bezwaar aangetekend. In afwachting van de uitkomst van de gerechtelijke procedure heeft de belastingdienst aan Wonen Delden een vso aangeboden. De vso houdt in dat voorlopig 50% van het verschil tussen de fiscale onderhoudsvoorziening volgens Wonen Delden en volgens de belastingdienst alsnog in aftrek mag worden genomen. Dit betekent dat Wonen Delden een fiscale onderhoudsvoorziening heeft gevormd voor € 2,1 miljoen. Deze is inmiddels verrekend.

Aangegane verplichtingen

Voor het nieuwbouwproject Noordwal is een verplichting aangegaan van € 2,5 miljoen. Hiervan is in 2024 € 0,25 miljoen gefactureerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die vermeld moeten worden.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	5.343.429	5.184.958
Onroerende zaken niet zijnde woningen	161.397	166.172
Huurderving wegens leegstand	-19.262	-6.298
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>5.485.564</u>	<u>5.344.832</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	415.670	395.250
Onroerende zaken niet zijnde woningen	23.638	21.389
Huurderving wegens leegstand	-1.232	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>438.076</u>	<u>416.639</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>5.923.640</u>	<u>5.761.471</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg voor het DAEB-bezit 5,6% (1 juli 2023: 2,5%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,4% (1 juli 2023: 4,1%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten woongelegenheden DAEB	<u>148.000</u>	<u>99.500</u>
---	----------------	---------------

13. Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten	<u>148.000</u>	<u>99.500</u>
---	----------------	---------------

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

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	318.532	304.939
Toegerekende overige organisatiekosten	211.181	235.541
Toegerekende afschrijvingen	45.969	44.994
Af: inschrijfgelden	-7.500	-4.500
	<u>568.182</u>	<u>580.974</u>

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

Stichting Wonen Delden te Delden

	2024	2023
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	503.442	478.000
Pensioen	62.762	64.000
Sociale lasten	80.374	81.000
Personeel derden	66.490	87.000
	<u>713.068</u>	<u>710.000</u>

De vergelijkende cijfers 2023 zijn aangepast om een beter inzicht te verkrijgen.

Personeelsleden

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Wonen	2,40	2,50
Vastgoed	1,60	1,60
Financiën	1,40	1,50
Management assistent	0,50	0,50
TOTAAL	<u>6,90</u>	<u>7,10</u>

	2024	2023
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Personeelskosten	713.068	710.000
Overige personeelslasten	171.254	131.251
Huisvestingskosten	33.180	56.000
Kantoor- en ICT kosten	245.875	267.090
Advieskosten	160.901	187.333
Afschrijvingen MVA ten dienste van	114.923	112.000
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>1.439.201</u>	<u>1.463.674</u>

Organisatiekosten toegerekend aan:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	575.680	585.474
- Lasten onderhoudsactiviteiten	335.909	341.624
- Overige directe lasten exploitatie bezit	31.949	32.493
- Overige activiteiten	47.926	48.741
- Overige organisatiekosten	335.766	341.478
- Leefbaarheid	111.971	113.876
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>1.439.201</u>	<u>1.463.686</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	688.489	581.043
transporteren	<u>688.489</u>	<u>581.043</u>

	2024	2023
	€	€
Transport	688.489	581.043
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	912.353	1.070.432
Toegerekende personeelskosten	185.863	177.932
Toegerekende overige organisatiekosten	123.223	137.438
Toegerekende afschrijvingen	26.823	26.254
	<u>1.936.751</u>	<u>1.993.099</u>

Hieronder volgt een specificatie van de onderhoudskosten. De onderhoudsuitgaven zijn exclusief de toegerekende kosten. De onderhoudskosten liggen in lijn met de kosten in 2023.

	2024	2023
Klachtenonderhoud	326.000	278.000
Mutatieonderhoud	348.000	287.000
Planmatig- en groot onderhoud	907.000	1.070.000
Service abonnement	20.000	15.000
TOTAAL	<u>1.601.000</u>	<u>1.650.000</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

OZB en waterschapslasten	268.683	258.105
Heffingsbijdrage Aw	4.199	4.002
Verzekeringen	11.470	21.642
Toegerekende personeelskosten	17.678	16.924
Toegerekende overige organisatiekosten	11.720	13.073
Toegerekende afschrijvingen	2.551	2.497
	<u>316.301</u>	<u>316.243</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst	637.000	236.000
Af: Toegerekende organisatiekosten	-28.288	-1.349
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-497.666	-154.220
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>111.046</u>	<u>80.431</u>

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woning (2023: 1 woning). 2 woningen uit voorraad en 1 woning uit exploitatie.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele investeringen bestaand bezit (DAEB)	<u>-4.925.000</u>	<u>-83.218</u>
---	-------------------	----------------

	2024	2023
	€	€
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling	9.496.067	-11.562.662
Mutatie marktwaarde Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.411.139	-485.400
	<u>10.907.206</u>	<u>-12.048.062</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	-26.518	-25.386
Toegerekende personeelskosten	-17.581	-19.609
Toegerekende afschrijvingen	-3.827	-3.746
	<u>-47.926</u>	<u>-48.741</u>

21. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	185.783	177.856
Toegerekende overige organisatiekosten	123.171	137.379
Toegerekende afschrijvingen	26.812	26.243
	<u>335.766</u>	<u>341.478</u>

Accountantshonoraria

Totaal honoraria voor de controle jaarrekening (Verstegen)	63.440	60.455
Totaal honoraria voor andere controleopdrachten (Verstegen)	6.510	6.966
Totaal honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein (VPB - Deloitte)	10.417	5.554
	<u>80.367</u>	<u>72.975</u>

Het vermelde honorarium is incl. BTW. Het betreft alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren bestaande uit honorarium en meerwerk, toegekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening van toepassing is. De fiscale adviesdiensten betreffen de aangifte VPB uit 2024.

22. Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	74.554	68.430
Toegerekende personeelskosten	61.955	59.311
Toegerekende overige organisatiekosten	41.073	45.812
Toegerekende afschrijvingen	8.942	8.752
	<u>186.524</u>	<u>182.305</u>

Financiële baten en lasten

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	8.890	8.890
Rentebaten spaarrekening	22.500	-
	<u>31.390</u>	<u>8.890</u>

	2024	2023
	€	€
24. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-426.594	-485.546
Rentelasten overig	-3.498	-27.117
	<u>-430.092</u>	<u>-512.663</u>

25. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting huidig jaar	-520.703	-389.407
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-34.227	6.259
Mutatie actieve belastinglatentie	-32.199	-18.868
	<u>-587.129</u>	<u>-402.016</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,0 % (2023: 16,4 %).

Fiscale positie jaarrekening

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	8.226	-10.256
Fiscale correcties (bij)		
- financieringskosten op activa i.o.	-3	3
- Geactiveerde kosten algemene kosten op activa i.o.	-	1
- Fiscaal lagere afschrijving onroerende zaken ten dienste van	-	2
- resultaat verkopen	-	40
- waardeveranderingen	-5.982	11.984
- fiscaal hogere afschrijvingen	-28	-99
- Vrijval (dis) agio leningenportefeuille	-43	-44
Extracomptabele correcties		
- Gemengde kosten	6	5
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	-16
- Dotatie herinvesteringsreserve	-111	-121
Belastbaar bedrag	<u>2.065</u>	<u>1.499</u>

7 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	113.073.722	-	103.294.000	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	9.601.061	-	8.190.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	59.750	-	360.000	-
	<u>113.133.472</u>	<u>9.601.061</u>	<u>103.654.000</u>	<u>8.190.000</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	877.968	70.097	979.000	76.000
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	8.646.448	-	7.025.000	-
Interne lening	1.354.667	-	1.548.000	-
Latente belastingvordering(en)	173.499	13.852	204.000	16.000
	<u>10.174.614</u>	<u>13.852</u>	<u>8.777.000</u>	<u>16.000</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	396.000	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	7.063	-	4.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.931	-	7.000	-
Overige vorderingen en overlopende activa	134.553	-	270.000	-
	<u>143.547</u>	<u>-</u>	<u>281.000</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	2.038.948	380.088	1.726.000	365.000
	<u>2.182.495</u>	<u>380.088</u>	<u>2.403.000</u>	<u>365.000</u>
	<u>126.368.549</u>	<u>10.065.098</u>	<u>115.813.000</u>	<u>8.647.000</u>

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	92.097.286	4.567.067	76.993.000	3.023.000
Overige reserves	18.143.600	4.079.381	25.608.000	4.001.920
	110.240.886	8.646.448	102.601.000	7.024.920

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings	4.121.164	-	-	-
--	-----------	---	---	---

Langlopende schulden

Schulden aan overheid	540.000	-	540.000	-
Schulden aan kredietinstellingen	10.606.998	-	11.665.000	-
Interne lening	-	1.161.334	-	1.355.000
	11.146.998	1.161.334	12.205.000	1.355.000

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichting interne lening	-	193.333	-	193.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	58.100	-	56.000	-
Schulden aan leveranciers	271.440	21.672	573.000	38.630
Belastingen en premies sociale verzekeringen	252.208	20.136	83.000	6.450
Overige schulden en overlopende passiva	277.753	22.175	295.000	29.000
	859.501	257.316	1.007.000	267.080

126.368.549	10.065.098	115.813.000	8.647.000
-------------	------------	-------------	-----------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	5.485.667	437.973	5.345.000	416.000
Opbrengsten servicecontracten	130.282	17.718	83.000	16.800
Lasten servicecontracten	-130.282	-17.718	-83.000	-16.800
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-526.173	-42.009	-539.000	-42.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.858.742	-78.009	-1.969.400	-23.600
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-292.914	-23.386	-293.400	-22.810
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.807.838	294.569	2.543.200	327.590
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	637.000	-	236.000	-
Toegerekende organisatiekosten	-28.288	-	-1.000	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-497.666	-	-154.000	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	111.046	-	81.000	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.925.000	-	-83.000	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.496.067	1.411.139	-11.563.000	-486.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.571.067	1.411.139	-11.646.000	-486.000
Kosten overige activiteiten	-47.926	-	-49.000	-
Overige organisatiekosten	-310.941	-24.825	-316.000	-25.000
Leefbaarheid	-186.524	-	-182.000	-
Bedrijfsresultaat	6.944.560	1.680.883	-9.568.800	-183.410
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31.390	-	9.000	-
transporteren	31.390	-	9.000	-

Stichting Wonen Delden te Delden

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	31.390	-	9.000	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-384.800	-45.292	-477.000	-36.000
Financiële baten en lasten	-353.410	-45.292	-468.000	-36.000
Resultaat voor belastingen	6.591.150	1.635.591	-10.036.800	-219.410
Belastingen	-574.144	-12.987	-373.000	-29.000
Resultaat Niet-DAEB	1.622.604	-	-248.000	-
Resultaat na belastingen	7.639.610	1.622.604	-10.657.800	-248.410

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.467.102	436.491	5.300.538	412.423
Vergoedingen	147.896	20.114	95.679	19.320
Overige bedrijfsopbrengsten	9.372	748	4.639	-
Renteontvangsten	8.890	-	9.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	5.633.260	457.353	5.409.856	431.743
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	609.203	48.638	589.000	46.000
Onderhoudsuitgaven	1.976.535	82.953	1.608.994	19.000
Overige bedrijfsuitgaven	995.977	81.127	1.174.418	93.000
Betaalde interest	508.239	-	608.348	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.198	-	24.647	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	32.420	-	32.000	-
Vennootschapsbelasting	350.002	27.944	244.000	19.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-4.476.574	-240.662	-4.281.407	-177.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.156.686	216.691	1.128.449	254.743
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	608.711	-	235.000	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	462.724	-	81.000	-
Verbeteruitgaven	176.433	7.405	721.000	9.000
transporteren	639.157	7.405	802.000	9.000

Stichting Wonen Delden te Delden

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	639.157	7.405	802.000	9.000
Investeringen overig	6.770	540	80.000	6.000
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-645.927	-7.945	-882.000	-15.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-37.216	-7.945	-647.000	-15.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-37.216	-7.945	-647.000	-15.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	2.000.000	-
Aflossing interne lening	193.333	-193.333	193.000	-193.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	193.333	-193.333	2.193.000	-193.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	1.000.000	-	3.044.660	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-806.667	-193.333	-851.660	-193.000
	312.803	15.413	-370.211	46.743

8 WNT-VERANTWOORDING 2024 STICHTING WONEN DELDEN

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Wonen Delden ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de directeur-bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.400. Deze maxima worden niet overschreden.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**J.H.A. ter
Stal**

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

106.081

Beloningen betaalbaar op termijn

15.439

Subtotaal

121.520

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

124.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

121.520

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2023 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

101.566

Beloningen betaalbaar op termijn

14.804

Subtotaal

116.370

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

119.000

Bezoldiging

116.370

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	H.H.J. Kuipers	H.J. Muller	R.H.H.G. Kroeze	M.C.S. van Wagenveld
Functiegegevens	Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.880	9.920	9.920	9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400	12.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	14.880	9.920	9.920	9.920

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

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

Gegevens 2023

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

Er is geen sprake van overschrijding van het bezoldigingsmaximum.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Wonen Delden verklaart dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend bestemt voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en dat het een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Delden, 19-06-2025
Stichting Wonen Delden
Namens deze,

Mevrouw J.H.A. ter Stal

Ondertekening van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2024 en jaarrekening 2024, na kennisname van de bevindingen van Verstegen accountants en adviseurs op 24 juni 2025 vast te stellen.

Delden, 24 juni 2025

Raad van Commissarissen

de heer H.H.J. Kuipers

de heer S.W. Scholte

mevrouw R.H.H.G. Kroeze

mevrouw M.C.S. van Wagenveld

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire bestemming resultaat

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

2 Bestemming van de winst 2024

De directie stelt voor om de winst over 2024 als volgt te bestemmen:

	2024
	€
Resultaat	7.639.611
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-12.080.763
Toevoeging overige reserves	-4.441.152

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verstegen accountants en adviseurs heeft de jaarrekening 2024 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring, zoals hierna opgenomen.