

Jaarbericht 2022

DE DELTHE

Woningstichting De Delthe

Inhoudsopgave

JAARVERSLAG

-	ALGEMENE GEGEVENS	
-	HOOFDSTUK 1: WIE ZIJN WIJ?	1
-	HOOFDSTUK 2: VERSLAG DIRECTEUR BESTUURDER	4
-	HOOFDSTUK 3: VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT	12
-	HOOFDSTUK 4: ONZE BELANGHOUDERS	19
-	HOOFDSTUK 5: ONZE HUURDERS	22
-	HOOFDSTUK 6: ONZE WONINGEN	29
-	HOOFDSTUK 7: ONZE ORGANISATIE	34
-	HOOFDSTUK 8: ONZE FINANCIËN	38
-	KENGETALLEN	40

JAARREKENING

-	Balans per 31 december 2022	41
-	Winst- en verliesrekening over het verslagjaar 2022	43
-	Kasstroomoverzicht volgens de directe methode	44
-	Toelichting Waarderingsgrondslagen	45
-	Toelichting op de Balans	57
-	Toelichting op de winst- en verliesrekening	76

Overige gegevens

-	Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat	102
-	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	103

Bijlage

-	Specificatie apparaatskosten	107
---	------------------------------	-----

ALGEMENE GEGEVENS

Naam van de toegelaten instelling:	Woningstichting "de Delthe" te Usquert
Gemeente waar de instelling is gevestigd:	Gemeente Het Hogeland
Adres:	Raadhuisstraat 5, 9988 RE Usquert
Postadres:	Postbus 2, 9988 ZG Usquert
Telefoon:	0595 - 423106
Faxnummer:	0595 - 425049
Internet:	www.dedelthe.org
E-mail:	info@dedelthe.org
Datum van oprichting:	27 maart 1918
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	Laatstelijk toegelaten bij Koninklijk Besluit 29 augustus 1963, nummer 55
Nummer van inschrijving in het Stichtingen Register bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Groningen:	Nummer S10438
Nummer van inschrijving in het Handelregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Groningen:	Nummer 02033859
Datum waarop de Statuten zijn goedgekeurd:	27 februari 2018
Instellingsnummer:	L0686
Statutaire doelstelling:	De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

HOOFDSTUK 1: WIE ZIJN WIJ?

DE DELTHE

Woningstichting De Delthe is een kleine woningcorporatie in de gemeente Het Hogeland in de provincie Groningen. De stichting is werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. In ons werk houden we van een slagvaardige en nuchtere aanpak en hebben we een open houding naar onze omgeving. De organisatie staat dicht bij haar huurders en heeft een directeur bestuurder en 4 medewerkers in dienst. De Raad van Toezicht bestaat uit 3 personen en is verantwoordelijk voor het interne toezicht. In het verslagjaar zijn er geen verbindingen door De Delthe aangegaan.

MISSIE, VISIE EN KERNWAARDEN

Missie

Woningstichting De Delthe staat voor goed en betaalbaar wonen in de kleine kernen van de gemeente Het Hogeland voor een ieder die is aangewezen op sociale huurwoningen. Dit met een klantgerichte dienstverlening, nuchtere bedrijfsvoering en voldoende en divers aanbod van woningen dat passend is bij de vraag nu en in de toekomst.

Visie

Als kleine professionele woningcorporatie staat De Delthe dicht bij haar woonconsumenten in onze regio. Onze dienstverlening wordt gewaardeerd en we zijn daarbij flexibel en klantgericht. We werken vanuit een wendbare organisatie, waarbij onze medewerkers optimaal kunnen presteren om deze goede dienstverlening te leveren. Daarbij zoeken we de samenwerking met partners om dit zo goed mogelijk te kunnen blijven doen.

We werken aan een voorraad die duurzaam is en comfortabel. Een voorraad die is afgestemd op de demografische ontwikkelingen en woonvraag. Een goede woning is belangrijk, maar de woonkwaliteit wordt door meer bepaald dan dat. De vraagstukken die van invloed zijn op de woonkwaliteit (onder andere woongedrag en woonomgeving) vragen een steeds beter samenspel van partijen. Van belang is dat eenieder daarbij zijn verantwoordelijkheid neemt. De Delthe staat voor haar aandeel.

Dit alles doen we vanuit een goede gezonde financiële huishouding. Met een kostenbewuste houding zetten we onze middelen doelmatig in.

Kernwaarden

Onze kernwaarden geven weer wie we zijn en bepalen onze identiteit en ook de (gewenste) cultuur van de organisatie

Persoonlijk

Als kleine organisatie staan we dicht bij onze huurders. We weten wat er speelt, kunnen problemen bij de kop pakken en bieden maatwerk. We hechten waarde aan persoonlijk contact en zijn benaderbaar.

Deskundig

We werken vanuit deskundigheid aan onze maatschappelijke opdracht. Onze lijnen zijn kort en we weten waar we het over hebben. Huurders en partners mogen van ons deskundigheid verwachten. Scholing en samenwerking vinden we daarom van belang om ons te blijven ontwikkelen.

Lokaal georiënteerd

We zijn lokaal verankerd in de kleine kernen in de gemeente Het Hogeland. Een woning staat namelijk niet op zichzelf, maar is onlosmakelijk verbonden met haar omgeving. We willen van waarde zijn voor deze kleine kernen en werken samen met partners aan die lokale opgaven. We staan daarbij open voor signalen vanuit de samenleving.

Nuchter

We doen ons werk vanuit een nuchtere houding. Sober en doelmatig handelen vinden we van belang. We zijn daarbij kostenbewust en hechten aan een financieel solide corporatie die op korte en lange termijn haar opgaven kan oppakken.

Solide

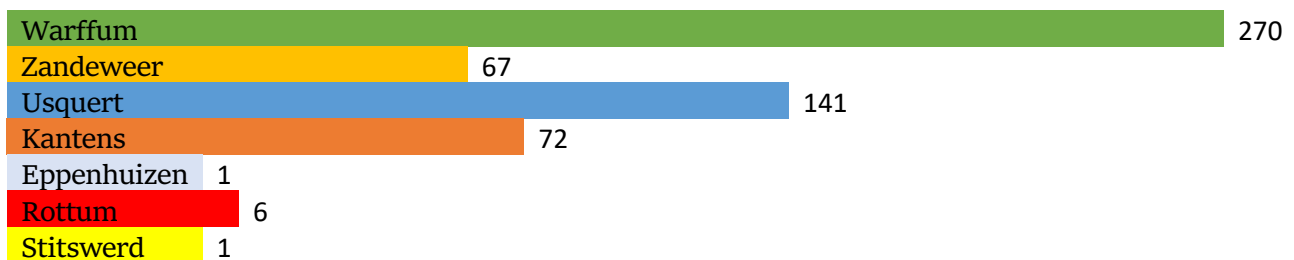
Een kwalitatief goede voorraad die is afgestemd op de woonvraag en maatschappelijke opgaven. Daarvoor kiezen we logische momenten om op een deugdelijke en daadkrachtige manier aan onze voorraad te werken en maken we solide keuzes.

ONS WERKGEBIED

Wij beheren 556 woningen, 1 bedrijfsruimte, 1 maatschappelijke bedrijfsruimte en 11 garages in de pittoreske woondorpen Warffum, Usquert, Kantens, Zandeweer, Stitswerd, Rottum en Eppenhuisen gelegen nabij de Waddenzee in de gemeente Het Hogeland in het noorden van de provincie Groningen. De gemeente Het Hogeland is ontstaan op 1 januari 2019 door een fusie van de gemeenten Bedum, Eemsmond, De Marne en Winsum. Het bezit van De Delthe bevindt zich in de voormalige gemeente Eemsmond. Met name in Warffum, maar ook elders zijn voldoende voorzieningen aanwezig, terwijl de stad Groningen met de trein goed bereikbaar is.



DORPEN MET BEZIT DE DELTHE



LANDELIJKE EN REGIONALE ONTWIKKELINGEN

Corona

De coronacrisis heeft vanaf 2020 enorme impact op de samenleving en de economie. Ook in het verslagjaar was dit nog duidelijk merkbaar. Toch werd de sterke economische krimp na de uitbraak van de coronapandemie in 2020 vanaf 2021 gevolgd door herstel. Bedrijven en consumenten pasten zich sneller aan de omstandigheden aan en door het economisch herstel nam de werkloosheid af en aan het einde van het verslagjaar was er zelfs sprake van krapte op de arbeidsmarkt.

Ook voor het functioneren van De Delthe heeft de pandemie in het verslagjaar nog wel invloed gehad, maar de impact was minder groot dan in voorgaande jaren. De dienstverlening, die in voorgaande jaren was aangepast waardoor het kantoor lange tijd alleen telefonisch en via de mail bereikbaar was, was in het verslagjaar weer normaal.

Voor onze huurders kan de situatie ook grote gevolgen hebben (gehad). Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd zijn. Hier anticiperen en reageren we op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

Klimaat

Het in 2019 vastgestelde Klimaatakkoord gaat uit van 49% CO₂ reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Volgens de Europese Commissie zijn de huidige ambities niet toereikend om de doelstelling van de klimaatconferentie van Parijs te halen. Zij stelt dat in 2030 55% reductie nodig is om de doelstelling te halen en heeft hiervoor een omvangrijk steunpakket beschikbaar gesteld. Voor de gebouwde omgeving wordt gewerkt aan uitvoeringsprogramma's en nadere duiding van de afspraken uit het Klimaatakkoord. In Nederland hebben we te maken met de strengere stikstofregulering en de PFAS-problematiek, die ook van invloed zijn op de woningmarkt.

Aardbevingsproblematiek

De aardbevingsproblematiek speelt al lang en is sinds 2012 prominent aanwezig in onze regio. In 2019 is besloten om de gaswinning aanzienlijk te reduceren en dat is ook in het verslagjaar doorgegaan. De verwachting is dat de risico's daarmee verder worden beperkt. Toch blijven er de komende jaren maatregelen noodzakelijk om schade af te handelen en woningen te versterken. Rekening houdend met de grootte van de organisatie hebben deze maatregelen grote impact.

Woonvisie gemeente

In 2021 heeft de gemeente Het Hogeland een Woonvisie vastgesteld. De woonvisie gaat over keuzes en richtingen op hoofdlijnen. Er worden uitgangspunten en speerpunten in vastgelegd, die houvast geven bij het omgaan met initiatieven op het gebied van wonen. Bij het bepalen van de prestatieafspraken met de gemeente vormt deze visie het uitgangspunt.

Algemene ontwikkelingen

Vanaf 2022 worden we geconfronteerd met de oorlog in de Oekraïne en stijgende energieprijzen. Beide ontwikkelingen maken dat we in een onzekere periode zitten waarbij stijgende prijzen, lange levertijden van materialen en krapte op de arbeidsmarkt gevolgen kunnen hebben voor de plannen van woningcorporaties. Ook voor De Delthe is dit voelbaar. In een krappe woningmarkt is het toch gelukt om in samenwerking met de gemeente Het Hogeland huisvesting te bieden aan een aantal Oekraïense vluchtelingen. Het wordt lastiger om voor de sloop-, nieuwbouw- en verduurzamingsplannen aannemers te vinden.

DE WONINGMARKT

De spanning op de woningmarkt blijft toenemen. Ondanks de lage rente zetten de sterk oplopende woningprijzen de betaalbaarheid van de koopwoningmarkt onder druk. Er is nog steeds verschil in ontwikkelingen in de grote steden en buiten het stedelijk gebied, maar dat verschil wordt kleiner. In met name stedelijke gebieden is er sprake van oververhitting: vraagprijzen worden overboden en het aanbod is gering. Voor veel starters is het in de praktijk niet haalbaar om een woning te kopen. Ook buiten het stedelijk gebied stijgen de woningprijzen en begint zich een krapte op de woningmarkt af te spelen. Vanuit de overheid is aangegeven dat nieuwbouw van duizenden woningen noodzakelijk is om deze krapte het hoofd te kunnen bieden.

Op basis van woningmarktonderzoek uit 2018 was de verwachting dat er in de komende 10 jaar in het werkgebied van De Delthe een krimp in huishoudens zou optreden waarmee ook de sociale huursector te maken zou krijgen. Uitgaande van genoemde ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht zijn de verwachtingen bijgesteld.

De krimp zal minder sterk zijn dan eerder aangenomen werd en er is zelfs ruimte voor kleine uitbreidingen in de woondorpen waar De Delthe actief is. Op basis van het voorgaande en uitgaande van het toenemende aantal inschrijvingen verwachten we de komende jaren geen teruglopende woningvraag.

WONEN EN ZORG

Vergrijzing en veranderde wetgeving maakt dat huurders langer zelfstandig wonen. Deze trend zorgt voor een toenemend aantal oudere huurders. Ook de groep van kwetsbare huurders wordt steeds groter. Dit vraagt veel van onze dienstverlening en om een andere aanpak. Daarnaast is (meer) flexibiliteit in het woningaanbod nodig.

LIDMAATSCHAPPEN

-De stichting is aangesloten bij Aedes. Aedes is de vereniging voor woningcorporaties in Nederland. Aedes behartigt de belangen van woningcorporaties, ondersteunt haar leden bij het uitvoeren van hun taken en biedt hun een platform voor kennisuitwisseling en ontmoeting.

-Daarnaast is De Delthe lid van het MKW Platform. Het MKW Platform is binnen Aedes de belangenbehartiger van middelgrote en kleine woningcorporaties. MKW-woningcorporaties richten zich op de lokale samenleving en focussen zich op het zo goed mogelijk huisvesten van huurders en woningzoekenden. Door korte lijnen staan ze dicht bij de klant en weten ze wat de wensen van de klant zijn.

- De Delthe is lid van het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector), dat zich richt op huurdersonderzoeken en de dienstverlening toetst.

- De Delthe is lid van de Stichting Bouwsociëteit Groningen. Dit betreft een netwerk van relaties die in Groningen actief betrokken zijn bij bouwontwikkelingen.

HOOFDSTUK 2. VERSLAG DIRECTEUR BESTUURDER

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

Het jaar 2022 stond voor De Delthe vooral in het teken van het traject van samengaan met buurcorporatie Stichting Uithuizer Woningbouw. Over dat proces hieronder meer. Dit traject heeft veel gevraagd van de medewerkers. Ondanks dat hebben we ons uiterste best gedaan om de dienstverlening zo goed mogelijk door te laten gaan op de manier waarop onze huurders dat van ons gewend zijn.

ONDERNEMINGSPLAN

In het ondernemingsplan *“Ondernemingsplan 2020-2023. Solide en Slagvaardig”*, dat op 26 november 2019 is vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Toezicht, geven we weer hoe we als De Delthe invulling willen geven aan onze missie: het bieden van goed en betaalbaar wonen in de kleine kernen van de gemeente Het Hogeland voor een ieder die is aangewezen op sociale huurwoningen. Dit willen we doen vanuit 4 strategische pijlers:

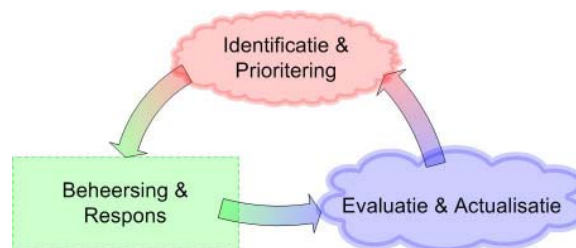
1. Een slagvaardige professionele organisatie;
2. Vernieuwd en verduurzaamd vastgoed;
3. Midden in de samenleving;
4. Goed rentmeesterschap.

In een uitvoeringsagenda 2020-2023 hebben we uiteengezet welke acties en opgaves we deze periode zullen oppakken. In het verslagjaar zijn met name stappen gezet op het gebied van verduurzaming en versterking.

RISICOMANAGEMENT

Onze visie op risicomanagement luidt als volgt: *“De Delthe richt haar risicomanagement in om de ondernemingsdoelstellingen op een beheerste wijze te realiseren. Daarbij wordt een organisatie brede methodiek toegepast die op diverse niveaus in de organisatie ertoe leidt dat er op een evenwichtige en transparante wijze keuzes gemaakt worden, passend bij ons integriteitsbeleid. Met deze inrichting wil De Delthe bereiken dat met vertrouwen aan onze belanghouders een “In Control” verklaring afgegeven kan worden.”*

Risico's worden regelmatig geïnventariseerd en besproken. Door het continu 'levend houden' van risico's is er ook voortdurend aandacht voor de beheersing ervan. Daardoor hebben we voldoende zicht op de realisatie van onze volkshuisvestelijke doelstellingen en is de financiële continuïteit gewaarborgd. We houden ons aan wet- en regelgeving en er zijn geen aanwijzingen van fraude. De financiële rapportages zijn betrouwbaar.



Het coronavirus (COVID-19) had ook in het verslagjaar nog impact op ons land. De pandemie heeft ook de nodige invloed op onze huurders. We hebben onze belangrijkste taak – het passend huisvesten van onze doelgroep – ondanks de moeilijke omstandigheden kunnen blijven uitvoeren. Daarnaast hebben we extra aandacht besteed aan huurders bij wie door de crisis betalingsproblemen zijn ontstaan.

Frauderisico

De Delthe heeft geen financiële activa die voor enige problemen kunnen zorgen.

Intern is een frauderisicoanalyse opgesteld. Gezien de omvang van de organisatie zijn een aantal posities relatief kwetsbaar. Middels een intern controle systeem is dit grotendeels ondervangen. Het bestuur is van mening dat de risico's bekend en aanvaardbaar zijn.

INVESTERINGSSTATUUT

Op 1 november 2018 is het Investeringsstatuut goedgekeurd door de RvT. Actualisatie dient 1 x per 4 jaar plaats te vinden, dus voor 1 november van het verslagjaar. Omdat op dat moment de verwachting was dat de fusie tussen

SUW en De Delthe per 1 januari 2023 zou worden gerealiseerd, is besloten om het huidige Investeringsstatuut tot 1 januari 2023 te handhaven.

HUURBELEID

Vanuit de rijksoverheid is bepaald dat de huren voor een sociale huurwoning per 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 niet omhoog zullen gaan. Dit heeft gevolgen voor de huurinkomsten in het verslagjaar en de volgende jaren. Toegezegd is dat compensatie zou volgen, maar aan het einde van het verslagjaar was hierover nog niets bekend. Voor 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Huurverhoging maximaal 2,3 % voor het totale bezit (gemiddeld voor De Delthe betekent dit 2 %).
- Voor woningen-garages waarvoor het sloopbesluit is genomen of waarvoor het sloopbesluit binnenkort zal worden genomen *geen* huurverhoging.
- Inkomensafhankelijk huurbeleid is niet aan de orde.

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Op 30 juni van het verslagjaar heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Dit geld wordt ingezet voor:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen;
- Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector na 2028;
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:



Om hieraan invulling te geven worden in G13-verband afspraken gemaakt.

VERSTERKINGSOPERATIE, AFSPRAKEN MET RIJK EN SCHADEAFHANDELING

De Delthe staat voor een grote versterkingsopgave. Dit is ook vastgelegd in ons Strategisch Voorraad Beleid en in de financiële meerjarenbegroting. De versterkingsadviezen laten zien dat een versterking dusdanig ingrijpend is, dat de keus voor sloop-nieuwbouw gerechtvaardigd is. Ook collega-corporatie Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) heeft een enorme versterkingsopgave in Uithuizen. SUW en De Delthe trekken daarom samen op in deze trajecten. Samen met Woningstichting Wierden en Borgen hebben SUW en De Delthe Rizoem gevraagd om de technische begeleiding van de diverse versterkingstrajecten en de bewonersbegeleiding te verzorgen.

De huidige opgave van De Delthe bestaat uit sloop en nieuwbouw van 76 woningen in Kantens en Zandeweer:

Kantens (46 woningen):

Kooistraat 28, 30, 43, 45, 47, 49, 51, 53 (fase 1)

Kooistraat 57, 59, 61, 63, 67, 69 (fase 1)

Kooistraat 21, 29 (fase 2)

Kooistraat 1 – 11 en 13 – 19 (fase 2)

Bredeweg 4-10, Pastorieweg 1,1a,3,3a (fase 3)

Meidoornstraat 1,3 en Meidoornstraat 5-13 en 2-10 (fase 3)

Zandeweer (30 woningen):

A van der Zielstraat 1-9, 11- 19 en 2-10 (fase 1)

Poelweg 11-21 en Onnemaweg 11-19, 21, 23, 25, 27 (fase 2)

In navolging op de versterkingsadviezen heeft De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) normbesluiten verstrekt, waarin vermeld staat welk budget is geraamd voor de versterking c.q. sloop-nieuwbouw van de betreffende woningen. Om voor deze budgetten in aanmerking te kunnen komen, is op verzoek van de NCG een uitvoeringsplan opgesteld waarin nader omschreven staat hoe het traject uitgevoerd zal worden en de financiële onderbouwing daarvan. Het is bedoeld om de afspraken tussen NCG en de corporatie te borgen en afspraken te maken over de fasering van de budgetten. Het uitvoeringsplan vormt de basis voor de besluitvorming hierover. Het uitvoeringsplan dient nog te worden goedgekeurd door NCG. Aan het eind van het verslagjaar was deze goedkeuring nog niet ontvangen. Door de NCG is wel voldoende comfort geboden om met de plannen door te kunnen gaan. Aan het begin van het verslagjaar is de subsidie regeling versterking gebouwen Groningen van kracht geworden. Dit besluit voorziet in de mogelijkheid om budgetten te stapelen zodat woningen niet op dezelfde plaats en met dezelfde grootte teruggebouwd hoeven te worden. Dit geeft corporaties de ruimte om na de sloop gebiedsgericht en toekomstbestendig terug te bouwen.

Tijdens het verslagjaar heeft Rizoem intensief overleg gehad over het versterkingstraject met het bestuur van Huurdersvereniging De Delthe. Er is ook veel gesproken over de extra afspraken die naast het Sociaal Statuut gelden voor de huurders in de versterkingsopgave (Regeling Versterkingsopgave).

De Huurdersvereniging heeft wettelijk adviesrecht als het gaat om het slopen van woningen. Daarnaast heeft de Huurdersvereniging adviesrecht met betrekking tot het Sociaal Statuut en de Regeling Versterkingsopgave.

In het Sociaal Statuut en Regeling Versterkingsopgave staan de vergoedingen uitgewerkt waar de huurders in het traject een beroep op kunnen doen. Het Sociaal Statuut en de Regeling Versterkingsopgave zijn in samenwerking met de Huurdersvereniging tot stand gekomen. De Huurdersvereniging heeft een positief advies uitgebracht met betrekking tot het Sociaal Statuut en de Regeling Versterkingsopgave. In het verslagjaar heeft Huurdersvereniging De Delthe een positief advies afgegeven voor de totale versterkingsopgave van De Delthe.

Onder voorbehoud van goedkeuring van het uitvoeringsplan door NCG heeft de Raad van Toezicht in zijn vergadering van 4 februari 2021 goedkeuring verleend voor de sloop en nieuwbouw van de 76 woningen in Kantens en Zandeweer. De totaalopgave is verdeeld over twee deelprojecten. Ieder project is weer opgedeeld in fases.

- Per fase wordt een afzonderlijk uitvoeringsbesluit voorbereid, dat eerst intern wordt afgestemd met de Huurdersvereniging.
- Per fase wordt een peildatum vastgesteld voor ingang van het Sociaal Statuut en Regeling Versterkingsopgave.
- De directeur bestuurder neemt per fase een uitvoeringsbesluit, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvT;

- Na akkoord van de RvT op het uitvoeringsbesluit, wordt de betreffende fase aanbesteed.
- Per kwartaal wordt gerapporteerd over het totaal en over de deelprojecten afzonderlijk.

VERSTERKING EN DAKVERVANGING LANGESTRAAT 16-26, KANTENS

Bij de woningen aan de Langestraat 16-26 in Kantens is het dak vervangen. Tegelijkertijd is de bovenverdieping versterkt. In verband hiermee moesten de bewoners van de bovenste woningen tijdelijk verhuizen. Een intensieve periode voor de betrokken bewoners.

WAARDECLAIMPROCEDURE

De woningcorporaties in het aardbevingsgebied hebben de NAM medio 2018 aangesproken op vergoeding van waardedalingsschade. In verband hiermee is in april 2020 de NAM gedagvaard voor een schadestaatprocedure waarin een vergoeding wordt gevorderd van de schade die wordt geleden ten gevolge van het feit dat het woningbezit door de aardbevingen minder waard is geworden. De corporaties die participeren in de waardeclaimprocedure hebben steeds aangegeven een snelle en redelijke vergoeding te willen. Inmiddels is er overeenstemming met de NAM over een schikking, waardoor de schadestaatprocedure niet hoefde te worden voortgezet. De schikking met de NAM voor de vergoeding van de schade door waardedaling is vastgesteld op € 70 miljoen. Voorwaarde voor deze schikking is dat de corporaties er onderling zelf uitkomen over hoe deze vergoeding verdeeld wordt over de corporaties. Hierover is overeenstemming bereikt en heeft De Delthe een bedrag ad. € 1.731.098 ontvangen.

BZK, PROVINCIE EN GEMEENTES

Het Rijk, de provincie Groningen en de zeven gemeentes in het aardbevingsgebied hebben extra afspraken gemaakt over de versterking van woningen in het aardbevingsgebied. Deze zijn op 6 november 2020 openbaar gemaakt. De afspraken gelden voor eigenaren van woningen, dus ook voor corporaties. Deze afspraken zijn in 2021 en in het verslagjaar verder zorgvuldig uitgewerkt. Door een samenwerking in Kr8 verband (8 woningcorporaties in het aardbevingsgebied) konden alle huurders in dit gebied hier eenduidig over geïnformeerd worden.

SCHADEHERSTEL

Naast versterking speelt het schadeherstel. Per 1 juli 2020 is het IMG (instituut Mijnbouwschade Groningen) verantwoordelijk voor afhandeling van schadeherstel. Na melding van schade door een huurder vindt opname plaats door het IMG. Vervolgens ontvangen we een schaderapport en een opgave van het bedrag aan schadevergoeding. Aan de hand van het schaderapport wordt het schadeherstel uitgevoerd door onze aannemers.

VERDUURZAMING

De Delthe wil graag dat haar woningen waar nodig zo energiezuinig mogelijk worden gemaakt. Als een woning wordt verduurzaamd, dan betekent dit meer comfort, een betere isolatie en minder CO₂-uitstoot. En voor de huurder minder energiekosten. In het verslagjaar werden onze huurders geconfronteerd met stijgende energiekosten als gevolg van de energiecrisis. De Delthe zet in op extra verduurzamingsmaatregelen en heeft in het verslagjaar beoordeeld welke woningen als 1^e verduurzaamd moeten worden. Hiervoor is een planning voor de komende 10 jaar gemaakt. Inmiddels zijn voorbereidingen getroffen voor diverse verduurzamingstrajecten die in 2023 en volgende jaren zullen worden gerealiseerd.

ONDERZOEK SAMENGAAN

Het vertrek van de directeur bestuurder in 2020 was voor de Raad van Toezicht een goed moment om (wederom) de vraag te stellen of het zinvol is te onderzoeken of De Delthe zelfstandig moet of kan blijven voortbestaan of dat (verdergaande) samenwerking moet worden gezocht. Hoewel De Delthe er op alle fronten goed voorstaat, heeft zij (voor langere periode) te maken met een grote opgave op het gebied van versterking en verduurzaming van het woningbezit. Daarnaast is door het vertrek in 2020 van 2 sleutelfiguren (naast de bestuurder ook de financieel medewerker) de kwetsbaarheid van de organisatie (in omvang) in de praktijk duidelijk geworden. Omdat met de Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) al langer nauw wordt samengewerkt en omdat de SUW een vergelijkbare organisatie is als De Delthe, is de SUW de eerstaangewezen partij om voornoemde onderzoeksvraag gezamenlijk mee uit te werken. De Raad van Commissarissen van de SUW heeft positief gereageerd op het voorstel om te (laten)

onderzoeken een fusie een meerwaarde kan zijn voor de dienstverlening aan de huurders en de volkshuisvestelijke opgaves. Rekening houdend met de complexiteit van een dergelijk traject is Atrivé gevraagd dit te begeleiden.

Op 17 december 2020 hebben de Raad van Commissarissen van SUW en de Raad van Toezicht van De Delthe het voorgenomen besluit van de bestuurders van beide corporaties voor het opstarten van een formeel haalbaarheidsonderzoek naar fusie, waarbij de meerwaarde van fusie wordt vergeleken met de meerwaarde van duurzame samenwerking, goedgekeurd. Op 4 februari 2021 hebben de Raad van Commissarissen van SUW en de Raad van Toezicht van De Delthe de fusie-intentievereenkomst ondertekend met als doel te komen tot een gedegen verkenning van de mogelijkheden van een juridische fusie tussen Stichting De Delthe en Stichting Uithuizer Woningbouw per 1 januari 2022. Vervolgens is er een haalbaarheidsonderzoek opgestart, hebben de Raden van Commissarissen een profielschets voor de directeur-bestuurder van de fusiecorporatie vastgesteld, is er een organisatieformatieplan opgesteld en is er een verdiepend financieel risico-onderzoek uitgevoerd. In de fusie effect rapportage is de balans opgemaakt van de verwachte meerwaarde van de fusie in vergelijking met zelfstandig doorgaan of intensief samenwerken.

Na de goedkeuring door de Raad van Commissarissen van SUW en de Raad van Toezicht van De Delthe van het voorgenomen besluit tot fusie zijn de volgende stappen gezet:

- informeren van de vakbonden over de voorgenomen fusie van De Delthe en SUW.
- aanvraag zienswijze gemeente Het Hogeland;
- aanvraag verklaring van geen bezwaar bij het WSW;
- aanvraag zienswijze bij de huurdersorganisaties van SUW en De Delthe.

De gemeente Het Hogeland, het WSW en de Huurdersvereniging van de SUW (HOU) hebben een positieve zienswijze afgegeven dan wel ingestemd.

Vervolgens zijn diverse documenten voorbereid en ter goedkeuring voorgelegd aan de toezichthouders van beide organisaties:

- Voorstel tot fusie;
- Toelichting op voorstel tot fusie;
- Risicoverklaring bestuurders;
- Efficiencyparagraaf fusies;
- Notitie DEAB en niet-DEAB.

In 2021 is er intensief overleg geweest met het bestuur van de Huurdersvereniging van Delthe (HVDD) over alle onderdelen van het traject. In deze gesprekken is naar voren gekomen dat HVDD meer tijd nodig heeft voor de verkenning van mogelijke meerwaarde van de fusie. HVDD heeft daarom formeel een neutrale zienswijze afgegeven, maar feitelijk was er sprake van een negatieve zienswijze. De bestuurders en de interne toezichthouders van beide corporaties zien de huurdersorganisaties als belangrijke partners. Betrokkenheid van huurders is belangrijk. Daarom zijn we in het verslagjaar opnieuw in overleg gegaan met HVDD. De Huurdersvereniging heeft een fusieadviescommissie (FAC) in het leven geroepen, bestaande uit een zevental huurders, die objectief de voor- en nadelen van een fusie beoordelen. Uitgangspunt daarbij was dat het advies van de FAC bindend is voor het bestuur van de Huurdersvereniging. Na een intensief overlegtraject heeft de FAC positief geadviseerd ten aanzien van de fusie tussen SUW en De Delthe. Vervolgens is in een buitengewone bestuursvergadering van Huurdersvereniging De Delthe op 23 augustus van het verslagjaar besloten om dit advies over te nemen onder de voorwaarde dat:

1. Een addendum van de Huurdersvereniging onderdeel wordt van de Fusie Effect Rapportage;
2. De gemaakte afspraken tussen HOU en beide bestuurders teniet worden gedaan;
3. Er een formele bevestiging komt van punt 2.

Aan deze voorwaarden is voldaan en vervolgens heeft HVDD een positieve zienswijze ten aanzien van de fusie tussen SUW en De Delthe afgegeven.

Vervolgens zijn de voor het fusietraject noodzakelijke documenten, die in 2021 waren besproken en vastgesteld, waar nodig geactualiseerd en opnieuw goedgekeurd door RvC SUW en RvT De Delthe. Ook is van WSW een nieuwe verklaring van 'geen bezwaar', van de gemeente Het Hogeland en van de HOU een bevestiging van de positieve zienswijzes uit 2021 ontvangen.

In een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 27 september van het verslagjaar is het voorstel tot fusie van de beide bestuurders goedgekeurd. Daarnaast hebben RvC SUW en RvT De Delthe ingestemd met een verzoek aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Aw/ILT) om goedkeuring van de fusie tussen De Delthe en SUW (beide Toegelaten instellingen). Het ondertekende voorstel tot fusie is ter inzage gelegd bij de Kamer van Koophandel en als bijlage meegestuurd bij het verzoek om goedkeuring fusie aan de Minister.

Op 2 november van het verslagjaar is de positieve beslissing van de Minister/Aw-IL&T ontvangen ten aanzien van de voorgenomen fusie tussen SUW en De Delthe met SUW als verkrijgende rechtspersoon en met De Delthe als verdwijnende rechtspersoon.

In een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 24 november van het verslagjaar is het fusiebesluit van de bestuurders en het besluit tot statutenwijziging goedgekeurd. Deze besluiten zijn genomen nadat de verklaring van non verzet was ontvangen. Daarmee is de fusie tussen Stichting Uithuizer Woningbouw en Stichting De Delthe ingaande 1 januari 2023 een feit en houdt Stichting De Delthe met ingang van die datum op te bestaan.

WOONGROEP MARENLAND

Woongroep Marenland maakte begin oktober 2022 bekend de mogelijkheden te onderzoeken om hun woningen over te laten nemen door andere woningcorporaties in Groningen. Na onderzoek bleek namelijk dat Woongroep Marenland de versterkingsopgave en andere taken niet meer zelfstandig kan voortzetten. De risico's en de opgave zijn te groot voor een kleine corporatie als Woongroep Marenland. Na een eerste verkenning kwamen vijf corporaties in aanmerking om de opgave samen over te nemen. Het gaat om Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, SUW en De Delthe. De betrokken woningcorporaties, die onderdeel zijn van het samenwerkingsverband Kr8, maken afspraken met elkaar over uitgangspunten voor herverdeling. Naast inzet op 'werk naar werk' voor de medewerkers van Woongroep Marenland, is het gebiedsgericht werken een belangrijk uitgangspunt. Gebiedsgericht werken komt de versterkingsopgave en alle andere bijbehorende werkzaamheden ten goede en is daarmee ook het beste voor de huurders. Daarom richt de herverdeling zich nu op overname van de woningen in Delfzijl, Appingedam en omliggende dorpen door Acantus en Groninger Huis. De overname van de woningen in de gemeente Het Hogeland en de voormalige gemeente Loppersum richt zich op Wierden en Borgen, SUW en De Delthe. Woonzorg Nederland heeft aangeboden haar expertise op het gebied van zorgvastgoed in te zetten. De precieze verdeling is een volgende stap om samen uit werken.

Na de herverdeling houdt Woongroep Marenland op te bestaan. De huurders van Woongroep Marenland krijgen dan een contract bij één van de andere corporaties. Zodra de herverdeling per woning duidelijk is, worden alle huurders van Woongroep Marenland hierover persoonlijk geïnformeerd. De verwachting is dat begin juli 2023 duidelijk is wat de definitieve verdeling is. Het doel is om in de tweede helft van 2023 de verdeling af te ronden. De huurdersverenigingen van de betrokken corporaties worden hierbij nauw betrokken.

BESTUURSBESLUITEN 2022

Onderstaand een overzicht van de bestuursbesluiten in 2022.

Offerte in verband met onderzoek in kader van Flora en Fauna bij verduurzaming	Akkoord met offerte voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en processtappen om te zorgen dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder een overtreding op de Wet natuurbescherming te begaan
Offerte schilderwerk 2022	Gunning schilderwerk overeenkomstig offertetraject
Offerte voor de overgang op XBIS	Akkoord met offerte
Sloop en nieuwbouw 12 woningen Kantens	Voorgenomen besluit tot sloop en nieuwbouw van 12 woningen aan de Kooistraat in Kantens (fase 2, Kooistraat 21, 29, 1-11 en 13-19)
Sloop en nieuwbouw 15 woningen Zandweer	Voorgenomen besluit tot sloop en nieuwbouw van 15 woningen aan de Albert van der Zielstraat te Zandweer (fase 1, Albert van der Zielstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 2, 4, 6, 8, 10)
Schoonmaak zonnepanelen en schoonmaak dakgoten	Schoonmaak zonnepanelen 1 x 4 jaar via planmatig onderhoud uitvoeren

	Schoonmaak dakgoten met ingang van 2022 uit Fonds Klein Onderhoud en via planmatig onderhoud uitvoeren
Huurbeleid per 01-07-2022	- Huurverhoging maximaal 2,3 % voor het totale bezit (gemiddeld voor De Delthe betekent dit 2 %); - Voor woningen-garages waarvoor het sloopbesluit is genomen of waarvoor het sloopbesluit binnenkort zal worden genomen <i>geen</i> huurverhoging; - Inkomensafhankelijk huurbeleid is niet aan de orde.
Bod prestatieafspraken 2023	Voorgenomen besluit vaststelling bod
Jaarstukken 2021	Jaarstukken 2021 opgesteld. RvT heeft deze vastgesteld en décharge verleend
Versterkingsopgave: sloopbesluit fase 2 Kantens	Besluit voor het slopen van de 2 ^e fase in Kantens fase 2, Kooistraat 21, 29, 1-11 en 13-19
Versterkingsopgave: Sloopbesluit fase 1 Zandeweer	Besluit tot het slopen van 15 woningen aan de Albert van der Zielstraat te Zandeweer (fase 1, Albert van der Zielstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 2, 4, 6, 8, 10)
Versterkingsopgave: fase 1 Zandeweer	Toevoeging van de woningen Poelweg 11, 13, 15, 17, 19, 21 aan fase 1 Zandeweer.
Besluit in Kr8-verband	Communicatiestrategie Kr8
Een Thuis voor iedereen	Deelnemen aan het Koploperregio programma van Ministeries BZK en VWS en uitvoering geven aan het programma “Een Thuis voor iedereen” uit de Nationale Woon- en Bouwagenda
Treasuryoverleg	Verslagen Treasuryoverleg op 7 december 2021 , 7 april 2022, 29 september 2022 vastgesteld
Besluiten Stuurgroep Rizoem	Memo architectenselectie, memo effecten basiskwaliteit nieuwe woning, beleid huurderskeuze, ZAV meenemen met asbestinventarisatie, termijnen Rizoem
Begroting 2022	Begroting 2022 vastgesteld
Fusie	- Fusiebesluit met betrekking tot de fusie tussen Stichting Uithuizer Woningbouw en Stichting De Delthe ingaande 1 januari 2023 - Verklaring dat geen belangrijke wijzigingen in de activa en de passiva hebben voorgedaan die de mededelingen in het voorstel tot fusie of de toelichting daarop beïnvloeden (artikel 2:315 B.W.)

FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT 2022

De Delthe is financieel gezond en wij hebben onze financiële risico's goed in beeld. Er zijn reserves om tegenvallers op te vangen. De volkshuisvestelijke opgave die we voor de komende jaren zien, past bij onze financiële positie. De door de minister afgegeven indicatieve bestedingsruimte komt overeen met de ruimte die de door ons gehanteerde methode voor het bepalen van de investeringsruimte aangeeft.

Wij voldoen aan de criteria van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zodat onze activiteiten borg- en financierbaar blijven. In hoofdstuk 8 (Onze financiën) en in de jaarrekening staat uitgebreide informatie over het financiële resultaat 2022 en de financiële positie. Daar wordt tevens een beleidsmatige beschouwing gegeven van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. De kengetallen geven aan dat De Delthe financieel gezond is.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM EN TOEKOMSTVERWACHTING

- Door de krapte op de woningmarkt en door de oorlog in de Oekraïne zijn de kosten voor bouwmaterialen ontzettend gestegen. Daarnaast kampen bouwbedrijven met personeelstekorten. Dit kan gevolgen hebben voor de nieuwbouw- en versterkingsplannen uit de versterkingsopgave en voor de werkzaamheden in het kader van de verduurzaming van ons woningbezit, zowel financieel als ook qua planning.

BESTUURSVERKLARING

Dit jaarverslag, waarin het volkshuisvestingsverslag is opgenomen, geeft in samenhang met de gepresenteerde jaarrekening een goed inzicht in de werkzaamheden van De Delthe in 2022.

De directeur bestuurder heeft samen met de organisatie het jaarverslag 2022 opgesteld. De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De activiteiten passen binnen onze doelstelling als toegelaten instelling.

Ik verklaar dat – met inachtneming van hetgeen de Raad van Toezicht op pagina 17 in zijn verslag heeft verklaard - we alle middelen in 2022 in het belang van de volkshuisvesting hebben besteed.

Dhr. H. Oosting,
Directeur bestuurder

HOOFDSTUK 3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

TOEZICHT EN VISIE OP TOEZICHT

Als Raad van Toezicht voeren we het interne toezicht binnen De Delthe uit. Dit doen we op basis van vertrouwen, toegankelijkheid en deskundigheid. Als werkgever is de Raad verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag), de beoordeling en de vaststelling van de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. Daarnaast wil de Raad fungeren als klankbord voor de bestuurder en gevraagd en ongevraagd adviseren. We houden toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven van de woningstichting;
- de strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de woningstichting en
- op het financieel verslaggevingsproces.

We geven de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en zijn aanspreekbaar op zijn functioneren. Als toezichthouder willen we bijdragen aan de maatschappelijke opgave van De Delthe en voelen we ons betrokken bij onze huurders en de regio waarin De Delthe actief is.

In dit jaarverslag legt de Raad van Toezicht publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij het afgelopen jaar invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

TOETSINGSKADER

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in de statuten van De Delthe vastgelegd. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. In de visie op toezicht en bestuur staat omschreven hoe we de rollen als toezichthouder, sparringpartner en goed werkgeverschap willen uitvoeren. Deze rollen vinden we allemaal even belangrijk en de invulling is gebaseerd op vertrouwen, betrokkenheid en deskundigheid.

Jaarlijks worden informele gesprekken gevoerd met de medewerkers. Ook overlegt de Raad jaarlijks en over zwaardere dossiers tussentijds, met het bestuur van Huurdersvereniging De Delthe.

Voor zijn toezicht baseert de Raad zich op de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV), de eisen vanuit landelijk en Europees beleid, het Ondernemingsplan 2019-2023 en de Begroting.

De managementrapportages – waarin de gerealiseerde financiële en niet-financiële indicatoren worden afgezet tegen de in het ondernemingsplan en in de begroting opgenomen kaders en doelen – bieden een belangrijke toetsingsmogelijkheid. De Raad toetst het functioneren van de directeur-bestuurder op basis van de jaarlijks overeengekomen afspraken in onder meer de beoordelingsrapportage, het jaarplan, de begroting en aan de wijze waarop de bestuurder geacht wordt de resultaten te realiseren.

OVERLEG MET DE ACCOUNTANT

Sinds 1 januari 2019 is Accon-AVM de accountant van De Delthe. Medio april van het verslagjaar is uit de media vernomen dat Accon AVM een samenwerking is aangegaan met Flynth en dat onze contactpersoon niet meer werkzaam is bij Accon AVM. Over de samenwerking met Flynth is formeel niet gecommuniceerd. In dezelfde periode was de controle van onze jaarstukken door de accountant gepland, maar door de interne situatie bij Accon-AVM is deze planning niet gehaald.

Tweemaal per jaar heeft de Raad overleg met de accountant. Als eerste bij de bespreking van het controleplan en als tweede bij de behandeling van de jaarstukken over het voorgaande jaar. In het verslagjaar heeft het laatst genoemde overleg als gevolg van de eerder geschetste situatie plaatsgevonden op 3 november. In het kader van de eigen verantwoordelijkheid heeft de Raad aan Accon AVM/Flynth bij de beoordeling van de Jaarstukken 2022 specifieke aandacht gevraagd voor:

- Wijze van controle afstemmen met collega-accountant die bij SUW de controle doet. Het gaat er dan met name om of er bijzonderheden zijn die men van elkaar moet weten.
- Graag bij controle aandacht voor thema fiscaliteit.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD

Bij aanvang van het verslagjaar bestond de Raad van Toezicht uit:

- de heer M.A. (Max) Becherer, voorzitter;
- de heer H.E. (Heribert) Delicaat, vice voorzitter en tevens huurderscommissaris;

- de heer C.B. (Chris) Mulder, lid.

De heer Becherer is op 12 januari 2016 formeel benoemd en per 12 januari 2020 formeel herbenoemd tot voorzitter van de Raad van Toezicht.

De heer Delicaat is op 10 januari 2017 formeel benoemd en per 10 januari 2021 formeel herbenoemd tot lid van de Raad van Toezicht, tevens huurdercommissaris.

De heer Mulder is via de RvC-carrousel van de VTW aangetrokken. Hij is per 15 maart 2020 formeel benoemd en per 22 april 2021 formeel herbenoemd tot 22 april van het verslagjaar. Rekening houdend met het gegeven dat de fusie tussen De Delthe en SUW per 1 januari 2023 gepland staat, heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven voor de herbenoeming van de heer Mulder tot 1 januari 2023.

Geen van de leden van de Raad bekleedt een nevenfunctie die conflicterend is met de belangen van de Delthe.

Hieronder een overzicht van de Raad van Toezicht in 2022:

Naam	Functie	m/v	Lid per	Aftredend	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
M.A. Becherer	Voorzitter	m	12-01-2016	12-01-2024	zelfstandig (interim) manager en organisatieadviseur	Lid RvT Zorgcoöperatie Dichtbij, Groningen Vz Onderlinge Paardenverzekering Borger e.o. U.A. Vz Beleggingsclub Gasbel (tevens medeoprichter) Lid van het bestuur van "Stichting Erven A. de Jager" Lid RvT Samenwerkingsverband Zuid-Oost Drenthe voor passend onderwijs
H.E. Delicaat	Lid op voordracht van de huurdersvereniging	m	10-01-2017	10-01-2025	voormalig notaris gemeente Aa & Hunze, eenmanszaak H.Delicaat juridisch advies	Lid van het bestuur van Stichting Sixtus Gerhardus Aaltienus Dinckgreve Fonds Penningmeester Juridisch Gezelschap voor Drenthe Lid van het bestuur van Coöperatie De Graanrepubliek 2.0 U.A. Lid van het bestuur van Stichting Theater Producties Station Noord Lid van het bestuur van Coöperatie de Graanrepubliek Makers & Boeren U.A.

						Lid van het bestuur van Coöperatie de Graanrepubliek Vastgoed U.A.
C.B. Mulder	Lid (tijdelijk)	m	15-03- 2020	01-01-2023	Directeur CMMC BV	Voorzitter RvC WoonFriesland Commissaris/adviseur Bijlsma-Hercules BV Voorzitter RvC Zevenwouden Verzekeringen U.A. Commissaris RvC ELEQ BV

De (vaste) leden van de Raad van Toezicht zijn na een termijn van 4 jaar eenmaal herbenoembaar voor een tweede termijn. De totale statutaire zittingsduur is maximaal 8 jaar.

Gedurende het verslagjaar was mevrouw F.L. (Lina) Sintenie-De Haan ambtelijk secretaris.

ONAFHANKELIJKHEID

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk in formele zin zoals bedoeld in de Woningwet 2015 en de Governancecode. Er vonden in 2022 tussen De Delthe en de leden van de Raad – met uitzondering van de uitbetaling van de vergoedingen - geen transacties plaats.

ZELFEVALUATIE

Jaarlijks evalueert de RvT zichzelf. Het ene jaar wordt de zelfevaluatie verzorgd door de leden van de Raad zelf, het andere jaar wordt externe begeleiding gezocht en aangesteld. De zelfevaluatie over 2022 heeft in eigen beheer plaatsgevonden.

Deze zelfevaluatie heeft geleid tot de volgende aandachtspunten:

- In de RvC van de fusieorganisatie aandacht besteden aan de integratie van beide organisaties en aan de integratie van de RvC.
- Erop toezien dat de integratie van medewerkers binnen de nieuwe organisatie goed voorloopt.
- Digitaliseren van de vergaderstukken.
- Stakeholdermanagement verder oppakken. Hierbij aandacht besteden aan het vergroten van de zichtbaarheid en het profileren van de RvC binnen het externe netwerk, ter ondersteuning van de directeur-bestuurder.
- Governance van de Huurdersvereniging De Delthe monitoren en waar mogelijk advies geven; relatie blijvend onderhouden met behoud van rollen.

SCHOLING

Voor commissarissen is het verplicht om jaarlijks aan bijscholing te doen om de kennis actueel te houden. In dit kader is het systeem van Permanente Educatie (PE) van toepassing. Uitgangspunt is dat de individuele leden van de Raad zelf de verantwoordelijkheid nemen om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie en die van de Raad als geheel. Permanente educatie is niet vrijblijvend. Een commissaris dient per kalenderjaar minimaal 5 uren aan PE-activiteiten te besteden. Hierbij staat één (vol contact) uur PE gelijk aan één PE punt. Als een commissaris in een kalenderjaar minder dan 12 maanden commissaris is, dan wordt het minimum aantal PE-punten naar rato vastgesteld. Als een commissaris in een kalenderjaar meer PE-punten behaalt dan de

geldende PE-norm, kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgend jaar tot een maximum van de PE-norm die dan geldt. De PE-punten worden bijgehouden in een register van het VTW. Het saldo PE-punten per commissaris in 2022 ziet er als volgt uit:

Overzicht PE-punten

Naam	Meenemen van 2021	PE-punten 2022	Totaal 2022
M.A. Becherer	4	5	9
H.E. Delicaat	4	1	5
C.B. Mulder	5	13	18

BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN

Pandemie

Sinds maart 2020 heeft het corona-virus een enorme impact op ons land. Het heeft niet alleen grote gevolgen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de mondiale en Nederlandse economie. De Raad heeft gedurende het verslagjaar geconstateerd dat De Delthe opnieuw in staat is gebleken de essentiële rol om burgers te (blijven) huisvesten toch heeft kunnen blijven uitvoeren, ondanks de moeilijke omstandigheden.

Oorlog en energiecrisis

Vanaf 2022 worden we geconfronteerd met de oorlog in de Oekraïne. De Raad realiseert zich dat dit vooral voor de inwoners van Oekraïne ongelofelijk veel gevolgen heeft. Daarnaast heeft het ook invloed op de rest van Europa en hebben met name de stijgende energieprijzen veel consequenties. De Raad volgt nauwlettend hoe deze ontwikkelingen invloed hebben op De Delthe.

Onderzoek samengaan met SUW

Het vertrek van de directeur bestuurder in 2020 was voor de Raad een goed moment om (wederom) de vraag te stellen of het zinvol is te onderzoeken of De Delthe zelfstandig moet of kan blijven voortbestaan of dat (verdergaande) samenwerking moet worden gezocht. Dit heeft geleid tot een haalbaarheidsonderzoek naar een fusie met collega corporatie Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW). Op basis daarvan is besloten om de vervolg stappen naar fusie in gang te zetten. Er is een fusie-effectrapportage opgesteld en alle betrokken partijen is gevraagd om hun zienswijze hierop te geven. Toen bleek dat Huurdersvereniging De Delthe (HVDD) meer tijd nodig had voor de verkenning van mogelijke meerwaarde van de fusie. De HVDD heeft daarvoor in het verslagjaar een fusieadviescommissie (FAC) in het leven geroepen, bestaande uit een zevental huurders, die objectief de voor- en nadelen van een fusie hebben beoordeeld. De FAC heeft vervolgens positief geadviseerd ten aanzien van de fusie tussen SUW en De Delthe, welk advies HVDD heeft overgenomen. In een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 27 september van het verslagjaar is het voorstel tot fusie van de beide bestuurders goedgekeurd. Daarnaast hebben RvC SUW en RvT De Delthe ingestemd met een verzoek aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Aw/ILT) om goedkeuring van de fusie tussen De Delthe en SUW (beide Toegelaten instellingen). Op 2 november van het verslagjaar is de positieve beslissing van de Minister/Aw-IL&T ontvangen ten aanzien van de voorgenomen fusie tussen SUW en De Delthe met SUW als verkrijgende rechtspersoon en met De Delthe als verdwijnende rechtspersoon. In een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 24 november van het verslagjaar is het fusiebesluit van de bestuurders en het besluit tot statutenwijziging goedgekeurd. Daarmee is de fusie tussen Stichting Uithuizer Woningbouw en Stichting De Delthe ingaande 1 januari 2023 een feit en gaan beide organisatie met ingang van die datum samen verder als 'Woningstichting Goud Wonen'.

INHOUD VAN HET TOEZICHT IN 2022

De Raad heeft in 2022 zes keer vergaderd. Bij alle vergaderingen was de bestuurder aanwezig, evenals de ambtelijk secretaris voor voorbereiding en verslaglegging. In het kader van de fusie heeft de Raad zelf 1 x en 4 x samen met de Raad van Commissarissen van SUW vergaderd.

In de vergaderingen zijn de volgende besluiten genomen:

- Herbenoeming van de heer C.B. Mulder tot lid Raad van Toezicht;
- Bezoldiging RvT 2022;
- Beoordeling 2022 directeur -bestuurder;

- Ontstentenis of belet gehele RvC (in alle gevallen zal een beroep worden gedaan op de RvC-carroussel van de VTW);
- Vastelling Jaarstukken 2021;
- Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en de jaarstukken 2021;
- Opdracht aan Accon AVM voor controle jaarwerk 2022;
- Goedkeuring Bod Prestatieafspraken 2023;
- Instemming met de Begroting 2023 voor Woningstichting Goud Wonen voor datgene wat er vanuit De Delthe is ingebracht.
- Besluit om het huidige Investeringsstatuut van De Delthe nog 2 maanden na 1 november (tot 1 januari 2023) te handhaven.
- Besluit om een bijdrage ad. € 750 uit het Leefbaarheidsfonds beschikbaar te stellen voor het initiatief van Stichting Colourful Het Hogeland
- Goedkeuring voorgenomen besluit bestuurder tot sloop en nieuwbouw van 12 woningen aan de Kooistraat in Kantens (fase 2, Kooistraat 21, 29, 1-11 en 13-19);
- Goedkeuring Voorgenomen besluit tot sloop en nieuwbouw van 15 woningen aan de Albert van der Zielstraat te Zandweer (fase 1, Albert van der Zielstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 2, 4, 6, 8, 10)
- Goedkeuring voor de gewijzigde planning en toevoeging van de woningen Poelweg 11, 13, 15, 17, 19, 21 aan fase 1 Zandweer.
- Goedkeuring voor het opstarten van de projectvoorbereiding fase 1 Kantens conform het voorlopig ontwerp goed en stemt ermee in dat HTO als bouwer wordt aangewezen.
- Goedkeuring fusie-effectrapportage*;
- Goedkeuring financieel verdiepend risico-onderzoek*;
- Goedkeuring document 'Notitie DEAB en niet-DEAB'*;
- Goedkeuring voorstel statutenwijziging*;
- Goedkeuring voorstel tot fusie*;
- Goedkeuring toelichting op het voorstel tot fusie*;
- Instemming met het document 'Risicoverklaring bestuurders'*;
- Instemming met het document 'efficiencyparagraaf fusies'*;
- Goedkeuring fusiebesluit*;
- Goedkeuring besluit tot statutenwijziging*.

*Besluiten met * zijn gezamenlijk met de Raad van Commissarissen van SUW genomen.*

BEOORDELING EN BELONING BESTUURDER

In zijn functie als werkgever voert de Raad met de directeur bestuurder jaarlijks een functionerings- en planningsgesprek. Tussentijds vinden voortgangsgesprekken plaats. De te realiseren doelen en activiteiten worden vastgelegd en besproken.

De Raad heeft de directeur bestuurder vanaf 1 januari van het verslagjaar beoordeeld op zijn handelen. Kortweg beoordeelt de Raad het functioneren van de directeur bestuurder over voornoemde periode, mede gegeven het uiteindelijk positief kunnen afsluiten van het fusietraject van De Delthe met collega corporatie SUW gelijk aan de eerdere conclusie als: 'de directeur bestuurder was de juiste man op de juiste plaats'. Onderbouwing van deze conclusie vindt de Raad in de door hem ontvangen positieve feedback over het functioneren van de directeur bestuurder als werkgever, de invulling van de rol als overlegpartner met de bestuurder van de SUW respectievelijk de Huurdersvereniging, zijn inzet bij de voorbereidingen en uitvoering van de versterking van een aanzienlijk deel van het woningbezit als gevolg van de aardbevingsproblematiek en de eigen ervaringen van de Raad in het reguliere overleg met de bestuurder. De Raad is ook positief over het feit dat mede door de inzet van de directeur bestuurder de Huurdersvereniging uiteindelijk een positief advies heeft afgegeven over het voorstel tot fusie met de SUW. Deze inzet heeft er naar de mening van de Raad zeker aan bijgedragen dat de door de Huurdersvereniging ingestelde Fusie Advies Commissie daartoe (wel) een positief (bindend) advies aan de Huurdersvereniging heeft afgegeven.

Gegeven de arbeidsovereenkomst van de bestuurder en het per 1 januari 2023 als erkende instelling ophouden te bestaan van De Delthe (zij is de verdwijnende instelling) eindigt per 31 december 2022 de positie van directeur

bestuurder van De Delthe en daarmee de samenwerking in deze vorm. Het bespreken en overeenkomen van een actualisatie van de opdracht is dan ook niet meer aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat de samenwerking zowel formeel als directeur bestuurder en Raad van Toezicht als de interpersoonlijke, informele persoonlijke relaties als uiterst positief kan worden gewaardeerd. Wederzijds vertrouwen, respect en waardering zijn hierbij de bepalende elementen

De honorering die is afgesproken past binnen het WNT kader.

Gegevens directeur bestuurder gedurende het verslagjaar:

Naam	Functie	Termijn	PE-punten	Minimaal aantal te behalen PE-punten 2020-2022
Dhr. R.T. Kramer	Directeur-bestuurder	1 juni 2020 tot 1 januari 2023	7 (in 2020) 8 (in 2021) 21 (in 2022)	57
Nevenfuncties	<i>1. Bestuurslid Bouwsociëteit Groningen 2. Bestuurslid Stichting Winterloop Bedum 3. Voorzitter. Stichting Colourful het Hogeland</i>			

Vergoeding directeur bestuurder

In de arbeidsovereenkomst zijn afspraken gemaakt tussen Raad van Toezicht en directeur-bestuurder over de beloning en overige arbeidsvoorwaarden. Daarbij zijn de voorwaarden in het kader van Governancecode en WNT nauwkeurig in acht genomen. Voor de beloning van de directeur bestuurder wordt verwezen naar de toelichting gegeven bij de winst en verliesrekening op pagina 91.

Voor De Delthe is de bezoldigingsklasse A van toepassing met een bezoldigingsmaximum in 2022 van € 101.000.

BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

In de vergadering van 3 maart 2022 heeft de Raad besloten de bezoldiging over 2022 aan te passen conform de indexering zoals door de Minister in de geactualiseerde regeling is voor- en vastgesteld. Concreet houdt dit het volgende in.

Voor De Delthe is de bezoldigingsklasse A van toepassing met een bezoldigingsmaximum in 2022 van €101.000. Uitgaande van een verhoging van 3 % komt de bezoldiging in 2022 uit op (afgerond): € 11.654 voor de voorzitter en € 7.805 voor een lid.

JAARVERSLAG 2022

De bestuurder van Goud Wonen heeft samen met de organisatie het jaarverslag (tevens volkshuisvestingverslag) en de jaarrekening over 2022 opgesteld.

De Raad van Commissarissen van Goud Wonen heeft het door de bestuurder van Goud Wonen opgestelde jaarverslag over 2022 van De Delthe in zijn vergadering van 22 juni 2023 op hoofdlijnen besproken.

De externe accountant, i.c. Accon AVM heeft de jaarrekening gecontroleerd en heeft zijn bevindingen over het onderzoek van de jaarrekening 2022 tegelijkertijd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen gerapporteerd. De accountant heeft aangegeven dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen en het resultaat, zoals blijkt uit de in dit verslag opgenomen controleverklaring.

De middelen van Woningstichting de Delthe zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid plaatsgevonden, in overeenstemming met de statuten van de corporatie.

De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen posities ingenomen.

De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag 2022 en de jaarrekening 2022 vastgesteld en decharge verleend aan de directeur-bestuurder.

De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Tot slot wil de Raad de directeur bestuurder en alle medewerkers bedanken voor hun betrokkenheid bij en inzet voor Woningstichting de Delthe in het verslagjaar. Daarbij spreekt hij zijn bijzondere waardering uit voor de wijze waarop de organisatie, haar medewerkers en de directeur-bestuurder hebben gehandeld.

Usquert, 22 juni 2023

Ondertekend door de leden van de Raad van Commissarissen:

Woningstichting Goud Wonen

De heer M.A. Becherer

Voorzitter Raad van Commissarissen

Woningstichting Goud Wonen

Mevrouw M. Looman

Lid Raad van Commissarissen

Woningstichting Goud Wonen

De heer E. de Haas

Lid Raad van Commissarissen

Woningstichting Goud Wonen

De heer J. Dunning

Lid Raad van Commissarissen

Woningstichting Goud Wonen

De heer H.E. Delicaat

Lid Raad van Commissarissen

HOOFDSTUK 4. ONZE BELANGHOUDERS

Met belanghebbenden bedoelen we (maatschappelijke) organisaties die belang hebben bij de volkshuisvesting en maatschappelijk vastgoed in het werkgebied van De Delthe. Het gaat om organisaties waarmee we samen werken aan wonen zoals de gemeente Het Hogeland, Huurdersvereniging De Delthe, Dorpsbelangen van de diverse dorpen, collega-corporaties in G-13 verband en in Kr8-verband en Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Daarnaast onderhouden we contacten en werken we samen met instellingen die werkzaam zijn op het gebied Beschermd Wonen, Kamertraining voor jongeren e.d..

Gemeente Het Hogeland

Naast het overleg over de Prestatieafspraken, is er ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met de gemeente Het Hogeland. Het ging daarbij in het verslagjaar vooral om het elkaar informeren over en meenemen in de lopende zaken. Daarnaast maakt De Delthe onderdeel uit van de Lokale Stuurgroep Versterking, waar onder voorzitterschap van de gemeente gesproken wordt met de corporaties en de NCG over versterkingstrajecten. In het verslagjaar is op verzoek van de gezamenlijke corporaties in de gemeente Het Hogeland gestart met een extra bestuurlijk overleg waar gesproken wordt over gezamenlijke onderwerpen (prognoses demografie, volkshuisvestingsfonds, verduurzamingsplannen, woningtoewijzing bijzondere doelgroepen en voorzieningenwijzer).

Prestatieafspraken

In de gemeente Het Hogeland zijn 5 corporaties actief. Samen met deze corporaties en hun huurdersorganisaties worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. De Prestatieafspraken 2020-2023 zijn op 5 december 2019 door alle partijen ondertekend. Eind 2021 zijn er aanvullende afspraken voor het Addendum 2022 gemaakt. Deze zijn in december 2021 eveneens door alle partijen ondertekend.

Op voorstel van de gemeente Het Hogeland is afgesproken dat de afspraken - zoals deze zijn gemaakt in de Addenda 2022 bij de meerjarige Prestatieafspraken 2020-2023 - worden verlengd naar het jaar 2023. Daarbij is mede op basis van het Bod van De Delthe een actualisatie gemaakt voor de beoogde aantallen genoemd in de woningbouwprogrammering en plaatsing van specifieke groepen. In 2023 zal een meerjarig ambitiekader voor de periode van 2024-2026 worden ontwikkeld. In dit ambitiekader worden, op basis van de woonvisie, de meerjarige strategische doelen op verschillende thema's benoemd. De jaarlijkse prestatieafspraken worden vastgelegd in een addendum bij het ambitiekader, waarin concreet per thema afgesproken wordt wat we willen bereiken.

Het nieuwe meerjarig ambitiekader vervangt de meerjarige prestatieafspraken 2020-2023.

Huurdersvereniging De Delthe (HVDD)

Sinds 29 november 2018 bestaat Huurdersvereniging De Delthe. In juni 2019 is het bestuur van HVDD, bestaande uit 4 leden, formeel benoemd in de eerste Algemene Leden Vergadering. In 2022 is er 7 x formeel overleg geweest tussen dit bestuur en de directeur bestuurder.

HVDD is betrokken bij gesprekken over een mogelijke fusie of een verdergaande samenwerking tussen De SUW en De Delthe. In hoofdstuk 2 wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Een vertegenwoordiging van Rizoem (die voor De Delthe de technische begeleiding en bewonersbegeleiding van het versterkingstraject in Kantens en Zandweer verzorgt) praat de Huurdersvereniging maandelijks bij over het versterkingstraject.

Aan het begin van het verslagjaar bestond het bestuur van HVDD uit twee leden. Dit vergde veel, met name voor de voorzitter. Gedurende het jaar heeft HVDD 4 nieuwe bestuursleden geworven. In het regulier overleg tussen bestuur HVDD en de directeur bestuurder op 25 oktober van het verslagjaar werd een bestuurslid van HVDD onwel. Hij overleed twee dagen later. Uiteraard was dit voor de nabestaanden een grote klap, maar het heeft ook voor het bestuur van HVDD en voor De Delthe grote impact gehad.

Samenwerkingsovereenkomst

In oktober 2019 is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarin het doel van de samenwerking is vastgelegd, namelijk:

- Het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
- Het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;

- Het laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
- Het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving.

In het verslagjaar zijn naast het traject van mogelijk samengaan met SUW en de versterkingsopgave de volgende onderwerpen besproken:

- Bod 2022;
- Jaarstukken 2021;
- Gezamenlijke woonruimteverdeling;
- Huurbeleid;
- Jongerenhuisvesting en huisvesting bijzondere doelgroepen;
- Woningverbetering;
- Strategisch Voorraad Beleid;
- Fonds Klein Onderhoud;
- Situatie Woongroep Marenland;
- Verplichtingen vanuit governance.

Dorpsbelangen dorpen

Actieve dorpen zijn voor ons van grote waarde. Dorpen met levendigheid, een school, voorzieningen en een hoge sociale cohesie zijn voor onze huurders belangrijk en daarmee ook voor ons als corporatie. De verhuurbaarheid van onze woningen is hier mede afhankelijk van. Een goede afstemming met de dorpen en weten wat er speelt zorgt voor draagvlak.

In het verslagjaar heeft de directeur bestuurder overleg gehad met Dorpsbelangen Usquert over de plannen voor nieuwbouw in Usquert.

Collega-corporaties

G-13:

De G-13 is een bestuurlijke strategiegroep die samenwerkt op allerlei gebieden. met een goede balans tussen delen, werken en strategie. De G-13 bestaat uit Woningstichting Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Lefier, Woonstichting Groninger Huis, Acantus, Nijestee, Christelijke Woningstichting Patrimonium, De Huismeesters, Woningstichting De Delthe, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woonzorg Nederland, Woonborg en Wold & Waard. Voor wat betreft het aardbevingdossier richt de G-13 zich alleen op de waardedalingenzaak. De andere onderwerpen uit dit dossier worden behandeld in de Kr8.

Kr8:

Kr8 bestaat uit 8 corporaties die in de kern van het aardbevingsgebied werkzaam zijn namelijk Acantus, Woningstichting De Delthe, Woonstichting Groninger Huis, Lefier, Woongroep Marenland, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woningstichting Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland. Deze corporaties hebben op dit moment een forse opgave in het versterken, verduurzamen en verbeteren van het woningbezit. Samen maken zij bijvoorbeeld afspraken met BZK/EZK, NCG, gemeente etc. betreffende de versterkingsoperatie.

Werkgroepen Kr8:

Binnen de Kr8 zijn diverse werkgroepen actief, waarin ook De Delthe is vertegenwoordigd:

Werkgroep vastgoedsturing Kr8:

In Kr8-verband werkt een Werkgroep vastgoedsturing aan een afgestemde portefeuillestrategie van de 8 corporaties in het aardbevingsgebied.

Er is een inventarisatie van de markt gemaakt en nagegaan wordt hoe geanticipeerd moet worden op de resultaten uit deze inventarisatie. Was eerst de verwachting dat er na 10 jaar leegstand zou ontstaan en dan ingezet zou kunnen worden op sloop van oud bezit en nieuwbouw, nu is het uitgangspunt dat er ook na 10 jaar minder krimp zal optreden. De werkgroep wil hierop anticiperen door plannen te maken voor nieuwbouw.

Werkgroep Versterkingstafel: Hierin zijn medewerkers van alle corporaties vertegenwoordigd en wordt alles behandeld wat met versterking te maken heeft.

Financiële werkgroep (G13): In deze werkgroep zitten de financial controllers van alle betrokken corporaties. Alle gezamenlijke onderwerpen op het gebied van financiën komen hier aan de orde.

Werkgroep Communicatie: In deze werkgroep wordt de communicatie met huurders afgestemd, zodat door alle corporaties zoveel mogelijk op dezelfde manier met huurders wordt gecommuniceerd. Duidelijkheid en eenduidigheid voor de huurders staat daarbij voorop.

In Kr8-verband wordt nauw samengewerkt met het ministerie van BZK en EZK , Nationaal Coördinator Groningen (NCG), Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) en de gemeenten Groningen, Het Hogeland, Eemsdelta, Midden-Groningen en Oldambt.

Nationaal Coördinator Groningen (NCG)

De NCG is een samenwerking van zes Groninger gemeenten in het aardbevingsgebied, de provincie Groningen en de Rijksoverheid. NCG heeft de regie op het aardbevingsbestendig maken van de huizen, gebouwen en infrastructuur (zoals wegen en dijken) in het aardbevingsgebied in de provincie. In het verslagjaar was er veel contact met de NCG over de aanpak van de woningen met een verhoogd risico. Samen werken aan veilige (nieuwe) woningen. In het verslagjaar zijn diverse voorlopige versterkingsadviezen beschikbaar gekomen, waardoor we een goed beeld hebben van de versterkingsopgave voor de komende jaren.

Overige belanghouders

In het belanghoudersbeleid zijn nog vele andere belanghouders benoemd. Met Autoriteit woningcorporaties (Aw), Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en accountant Accon AVM hebben we regelmatig formele en informele contacten. De contactmomenten met aannemers, nutsbedrijven, architecten, makelaars en notariskantoren doen zich voor als de situatie erom vraagt. Als eigenaar van 9 appartementen van woongemeenschap Blieder Wieder maken we onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars Blieder Wieder. Het VvE-beheer daarvan is sinds 2018 in handen van MVGM.

HOOFDSTUK 5. ONZE HUURDERS

“Woningstichting De Deltthe staat voor goed en betaalbaar wonen in de kleine kernen van de gemeente Het Hogeland voor een ieder die is aangewezen op sociale huurwoningen”, aldus onze missie. We lichten toe hoe we hier mee omgaan.

RANDVOORWAARDEN - PASSEND TOEWIJZEN

De randvoorwaarden waar we ons in het verslagjaar aan dienden te houden, luiden:

Huurprijsgrenzen in 2022

Aangezien in 2021 de huren waren bevroren, zijn de volgende huurprijsgrenzen in 2022 ongewijzigd:

Kwaliteitskortingsgrens: € 442,46

Lage aftoppingsgrens: € 633,25

Hoge aftoppingsgrens: € 678,66

De liberalisatiegrens in 2022 is geïndexeerd met de inflatie en is dus wel aangepast ten opzichte van 2021:

Liberalisatiegrens: € 763,47 (was € 752,33)

Inkomensgrenzen en toewijzingsregels

In 2021 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, namelijk € 40.024. Per 1 januari 2022 is er onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens:

Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens: € 40.765

Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 45.014

In 2021 moesten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% mag naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot en met € 44.655 (prijspeil 2021) en maximaal 10% mag vrij worden toegewezen. Het is wel de bedoeling dat corporaties daarbij voorrang geven aan mensen met een urgentiestatus.

In het verslagjaar golden nieuwe toewijzingsregels en is de ‘tussencategorie’ voor mensen met een (laag) middeninkomen verdwenen. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Passend toewijzen

Voor het passend toewijzen (de 95%-regeling) zijn de grenzen voor 2022:

Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 24.075 (2021: € 23.725)

Eenpersoons ouderenhuishouden: € 23.975 (2021: € 23.650)

Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 32.675 (2021: € 32.200)

Meerpersoons ouderenhuishouden: € 32.550 (2021: € 32.075)

Indexeringspercentages vaststellen inkomen voor toewijzing

De indexeringspercentages die worden gebruikt om inkomens uit voorgaande jaren te indexeren naar het niveau van 2022 zijn:

Index T-1: 1,0185

Index T-2: 1,0438

Schema woningtoewijzing 2022

Huishouden/Inkomen			Maandhuur
1 persoon	2 personen	3 personen of meer	Kale huurprijs
€0 - €24.075	€0 - €32.675		Tot en met €633,25
		€0 - €32.675	Tot en met €678,66
€24.076 - €40.675	€32.676 - €45.014	€32.676 - €45.014	Tot en met €763,47
>€40.765	>€45.014	>€45.014	Tot en met €763,47

Ons aanbod in de kernen

€	< 442,46	442,46 en 633,25	> 633,25	Eindtotaal
Eppenhuisen			1	1
Kantens	17	50	5	72
Rottum	3	2	1	6
Stitswerd		1		1
Usquert	12	115	15	142
Warffum	22	199	49	270
Zandweer	16	49	1	66
Eindtotaal	70	416	72	558

In het verslagjaar is 100 % van de in totaal 48 verhuringen passend toegewezen. Daarnaast hanteert De Delthe een aantal uitgangspunten die maken dat elke woningtoewijzing maatwerk is. Daarbij speelt de leefbaarheid in de kleine dorpen een belangrijke rol.

Onderstaand diverse overzichten die inzicht geven in de huurprijzen en de toewijzingen in het verslagjaar.

Verdeling huurprijzen sociale huurwoningen per 31-12-2022:

Verdeling huurprijzen	Verdeling naar streefhuur (bij mutatie)	Verdeling naar netto huur
< € 442,46	35	70
Tussen € 442,46 en € 633,25	422	416
> € 633,25	101	72
Totaal	558	558

De vraag naar huurwoningen bij De Delthe was in het verslagjaar voldoende. Er was geen reguliere leegstand langer dan 3 maanden. Het aantal inschrijvingen eind 2022 bedroeg in totaal 132. Het aantal is hiermee gelijk aan eind 2021.

In 2022 zijn in totaal 48 huurwoningen toegewezen.

Deze toewijzingen zijn als volgt op leeftijd, inkomensklasse en huurklasse te specificeren:

- € 24.075,- voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.675,- voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.975,- voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.550,- voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen			Totaal
		<=442,46	>442,46 -- <=633,25	>633,25	
Eenpersoons < AOW grens	<=24.075	2	21	0	23
Eenpersoons < AOW grens	> 24.075	0	2	0	2
Eenpersoons > AOW grens	<=23.975	0	2	0	2
Eenpersoons > AOW grens	> 23.975	0	0	0	0
Tweepersoons < AOW grens	<=32.675	0	7	0	7
Tweepersoons < AOW grens	> 32.675	0	1	0	1
Tweepersoons > AOW grens	<=32.550	0	1	0	1
Tweepersoons > AOW grens	> 32.550	0	1	1	2

Drie- en meerpersoons < AOW grens	<=32.675	1	8	0	9
Drie- en meerpersoons > AOW grens	> 32.675	0	0	0	1
Drie- en meerpersoons > AOW grens	<=32.550	0	0	0	0
Drie- en meerpersoons > AOW grens	> 32.550	0	0	0	0
		3	43	2	48

WONEN EN ZORG

Een vergrijzende woningmarkt en een veranderende wetgeving voor mensen die eerder intramuraal woonden, zorgen voor een toenemend aantal zorgbehoevenden binnen onze huurpopulatie. Deze kwetsbaarheid vraagt meer aandacht en tijd. Cumulatie van kwetsbaarheid tast de leefbaarheid in de kleinere kernen aan en ook het woongenot van zittende huurders. Een verdergaande individualisering maakt daarnaast ook dat het “omzien naar elkaar” onder druk komt te staan.

In de Prestatieafspraken is afgesproken dat het aanpassen van bestaande woningen wordt gestimuleerd.

Daarnaast zullen alle betrokken partijen samenwerken met zorgaanbieders om voldoende en kwalitatief goede voorzieningen voor wonen met zorg voor zowel senioren als voor mensen met een beperking te realiseren.

Geschikte huisvesting

De Delthe heeft 147 levensloopbestendige woningen in beheer. Het gaat hier vooral om kleinere woningen met 1 of 2 slaapkamers die met name geschikt zijn voor ouderen. In 2019 heeft De Delthe door de aankoop van Mooiland 32 levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

In 2019 zijn 13 seniorenwoningen aan de Biewemastraat te Usquert gesloopt. Daarvoor in de plaats zijn in 2020 8 levensloopbestendige woningen gebouwd.

	Levensloopbestendig	Overig	Totaal
Eppenhuizen		1	1
Kantens	15	57	72
Rottum		6	6
Stitswerd		1	1
Usquert	29	112	141
Warffum	85	185	270
Zandeweer	18	49	67
Eindtotaal	147	411	558

Blieder Wieder

De Seniorenwoongroep Usquert, zoals de woongemeenschap Blieder Wieder eerst heette, heeft als doel “het realiseren van een huisvestingsvorm in het bijzonder voor senioren”. Het betreft hier een woongemeenschap met 7 huur- en 9 koopappartementen. Daarnaast is er een eigen huisartspraktijk in het gebouw. De Delthe verhuurt daar een bedrijfsruimte en een fysiopraktijk. De bewoners organiseren diverse activiteiten in de aanwezige gemeenschappelijk ruimte en er is logeerkamer voor gasten

Sociale problematiek

In gevallen van extreme overlast, dan wel problemen die ten koste gaan van omwonenden, werken wij samen met Bureau Woontalent, dat ons juridisch adviseert en ondersteunt.

Ter signalering en waar mogelijk ter voorkoming van problemen participeren wij in diverse overleggen.

Over de huisvesting van kwetsbare personen is regelmatig contact met Mensenwerk Hogeland.

OGGz-overleg

In dit overleg, waarbij gemeente en diverse instanties zijn betrokken, wordt gezamenlijk besproken hoe met kwetsbare bewoners wordt omgegaan. We worden bij dit overleg betrokken als het om huurders van De Delthe gaat.

Statushoudersoverleg

Met de gemeente is afgesproken dat wij huurwoningen aanbieden aan vergunninghouders. In het statushoudersoverleg tussen gemeente en corporaties in de gemeente Het Hogeland komt de huisvesting van vergunninghouders aan de orde. De taakstelling voor de Delthe was in 2022 het huisvesten van 7 personen. De Delthe heeft in 2022 2 woningen aan in totaal 5 statushouders toegewezen.

Huisvesting (ex)cliënten Beschermd Wonen en Opvang

In het kader van onze sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft De Delthe een inspanningsplicht om kwetsbare personen te (her)huisvesten bij voorkeur in de gemeente van herkomst. Woningcorporaties, gemeenten en zorgaanbieders in de regio Groningen hebben met elkaar afgesproken dat zij met elkaar verantwoordelijk zijn en zich nadrukkelijk inzetten om de huisvesting van deze kwetsbare personen op een goede, adequate en snelle wijze te organiseren. Deze afspraken zijn vastgelegd in het convenant 'Huisvesting (ex)cliënten Beschermd Wonen en Opvang', dat op 29 juni 2018 medeondertekend is door De Delthe.

Overlast

In het verslagjaar waren er diverse situaties van overlast. De overlast bestond veelal uit lawaaioverlast van onder meer muziek, ruzies, en hondengeblaf.

De achterliggende oorzaak van de geluidsoverlast is vaak drank en/of drugsgebruik of wordt veroorzaakt door psychische klachten. Onze medewerkers gaan veelal met de bewoners in gesprek maar maken ook gebruik van ingehuurde professionals en Buurtbemiddeling. Daarnaast ondervinden we steun van politie, Mensenwerk Het Hogeland en het OGGZ team.

Als de overlast niet stopt en onacceptabel is voor omwonenden, proberen wij de betreffende bewoners onder begeleiding te krijgen en/of dringen we er op aan om de huurovereenkomst zelf op te zeggen om hen de hoge kosten van een ontruiming te besparen.

Ontruiming

De Delthe richt haar werkzaamheden op het huisvesten van mensen en niet op het uitzetten van mensen. We werken met veel instanties samen met als uitgangspunt dat de noodzaak voor uitzetting minimaal is. De Delthe heeft in 2022 geen huurders uitgezet. Wel is er een woning ontruimd, waarbij de huurder al eerder was vertrokken.

HUURPRIJSBELEID

- In het verslagjaar was de gemiddelde huurprijs € 530,27,- en de gemiddelde streefhuur € 566,16;
- Het percentage van maximaal redelijke huur verschilt per woning. In het verslagjaar mocht de gemiddelde streefhuur over de gehele woningvoorraad zich tussen de 74 % en de 80 % begeven;
- Voor minimaal 92,5 % van onze woningen zijn de huurprijzen zo afgestemd dat de woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep;
- Geen huurverhoging voor woningen-garages die op nominatie staan om te worden gesloopt;
- Geen inkomensafhankelijk huurbeleid;
- Huurverhoging maximaal 2,3 % voor het totale bezit (gemiddeld voor De Delthe betekent dit 2 %).

Huurbezwaren

In het verslagjaar zijn twee bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging ingediend. Beide bezwaren betroffen de onderhoudsstaat van de woning. In beide gevallen heeft de Huurcommissie de bezwaren ongegrond verklaard.

Huurcommissie

Als een huurder het niet eens is met de verhuurder en beide partijen komen er samen niet uit, dan kan de huurder ervoor kiezen om de Huurcommissie in te schakelen met het verzoek een uitspraak te doen over het betreffende onderwerp. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend voor de huurder en de verhuurder. Als één van de partijen het niet eens is met de uitspraak door de Huurcommissie, kan een procedure worden gestart bij de kantonrechter. In het verslagjaar is de Huurcommissie door een huurder uit het versterkingstraject ingeschakeld. Aan het einde van het verslagjaar was de procedure nog niet afgerond.

HUURBETALING

Huurincasso

Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst tekenen huurders een machtiging voor automatische huurbetaling. Bij een deel van de huurders verloopt de huurbetaling nog met behulp van een acceptgirokaart.

Huurachterstand

Als de huurbetaling niet conform de huurovereenkomst verloopt en er ontstaat een achterstand, dan nemen we contact op met betrokken huurder. We proberen afspraken te maken en te komen tot een betalingsregeling. In het kader van de wet vroegsignalering worden de naw gegevens van huurders met huurachterstand doorgegeven aan de gemeente. Als ondanks dit maatwerk toch meer dan 3 maanden de huur niet wordt voldaan, dan wordt de vordering in handen van de deurwaarder gegeven. De huurvoorstand in december 2022 van de actieve huurders bedroeg € 21.721,57.

Achterstanden vertrokken huurders

Een deel van onze huurders vertrekt met schulden. Als het nieuwe adres bekend is, wordt getracht om de uitstaande bedragen alsnog te innen. Deze pogingen zijn niet altijd succesvol.

DIENSTVERLENING

Algemeen

Als kleine corporatie staan wij bij onze huurders en willen we benaderbaar zijn met korte lijnen en een persoonlijke aanpak. Doordat we onze klant kennen, kunnen we ook meer rekening houden met de persoonlijke omstandigheden waarin iemand zich bevindt.

Voor reparatieverzoeken en andere vragen zijn we op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 08.30 en 12.00 uur. Spoedeisende reparaties kunnen buiten kantooruren om worden doorgegeven en zullen direct worden opgepakt. We zijn 24 uur per dag via info@dedelthe.org te benaderen en zorgen ervoor dat elke mail zo snel mogelijk in behandeling wordt genomen.

Fonds Klein Onderhoud

Een huurder dient zelf te zorgen voor kleine reparaties. Uit het oogpunt van service aan de huurder is er een Fonds Klein Onderhoud ingesteld. Elke huurder kan daarin deelnemen tegen een maandelijkse bijdrage. Het overgrote deel van onze huurders is hier lid van.

Glasfond

Het vervangen van gebroken ruiten komt voor rekening van de huurder. We hebben voor onze huurders een collectieve glasverzekering afgesloten. Een huurder kan hieraan deelnemen. De kosten hiervoor zijn laag omdat het een collectieve verzekering is.

Digitalisering

Communicatie

We merken dat huurders steeds meer zaken digitaal willen afhandelen. Anderzijds is er ook een blijvende behoefte aan persoonlijk contact. Concreet betekent dit dat de communicatie met onze huurders telefonisch, via de mail en via de post verloopt, afhankelijk van de behoefte van de huurder. Algemene informatievoorziening verloopt via onze website en via nieuwsbrieven.

Woningportaal

Op 21 november 2018 is GroningenHuurt.nl gelanceerd. Hiermee bieden zes woningcorporaties (De Delthe, SUW, Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen en Woongroep Marenland) uit Groningen een nieuwe website voor woningzoekenden in de regio. De deelnemende corporaties bezitten woningen door de gehele provincie Groningen en op deze site kunnen woningzoekenden snel en eenvoudig zien wat het beschikbare aanbod is van de deelnemende corporaties. De woningzoekende wordt bij belangstelling voor een specifieke woning doorgeleid naar de website van de betreffende corporatie. Het is ook mogelijk het complete bezit van de corporaties te bekijken op GroningenHuurt.nl.

Onderzoek

Aedes Benchmark

Wij nemen deel aan de Aedes Benchmark om onze prestaties op verschillende terreinen met andere corporaties te kunnen vergelijken. Het huurdersoordeel over 2022 over de dienstverlening is vastgesteld op een 8,0 (2021: 7,8), boven het landelijk gemiddelde van 7,7 (2021: 7,3). Op het onderdeel nieuwe huurders is de score 8,0; huurders met een reparatieverzoek geven een 7,8 en van vertrokken huurders is de score 8,1.

KWH

KWH staat voor Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Het KWH meet gedurende het jaar de dienstverlening door De Delthe. Periodiek worden de onderzoeksresultaten gepresenteerd en aan de hand daarvan kan op onderdelen worden vastgesteld hoe onze huurders denken over onze dienstverlening. De Delthe scoort op de onderdelen “woning zoeken”, “contact”, “huur opzeggen”, “reparaties” en “onderhoud” hoger dan de landelijke scores. Deze tussentijdse check stelt ons in staat om adequaat te reageren op negatieve reacties: we benaderen de betreffende huurder om navraag te doen en kunnen daar desgewenst direct actie op ondernemen. In het verslagjaar is het KWH kwaliteitslabel opnieuw versterkt aan De Delthe.

LEEFBAARHEID

In de Woningwet 2015 is bepaald dat op grond van de prestatieafspraken met gemeenten woningcorporaties onder voorwaarden mogen bijdragen aan de leefbaarheid. In de prestatieafspraken zijn partijen uitgegaan van de volgende omschrijving: “Leefbaarheid gaat over de vraag of de woon- en leefomgeving geschikt is om er in te wonen, te werken en elkaar te ontmoeten. Het gaat hierbij om collectieve activiteiten ter verbetering van de leefbaarheid en niet de activiteiten die gericht zijn op een individueel persoon of een individuele woning.”

Leefbaarheidsbudget

We vinden een goede leefbaarheid erg belangrijk en we hebben daarom een budget beschikbaar gesteld voor plannen van huurders die de leefbaarheid verbeteren. Het Leefbaarheidsbudget is bedoeld voor initiatieven die de directe woonomgeving verbeteren. Om te beoordelen of een idee of plan voor een bijdrage uit dit budget in aanmerking komt, kan het “aanvraagformulier voor leefbaarheidsbudget” worden gedownload en ingevuld. In het verslagjaar is het begrote budget voor leefbaarheid ad. € 40.000,- volledig (€ 49.700,-) besteed aan tuinonderhoud, onderhoud gemeenschappelijke paden en schoonmaak sloten. De overschrijding kwam met name door extra werkzaamheden in de tuinen die de veiligheid van de omgeving ten goede kwamen.

Om dit onderwerp extra onder de aandacht te brengen wordt in onze Nieuwsbrief voor huurders regelmatig een item gewijd aan de mogelijkheden van het leefbaarheidsfonds. In het verslagjaar zijn er echter geen aanvragen voor een bijdrage uit het fonds binnengekomen.

Noord-Groningen Leeft! Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021

In 2011 vonden in de Eemsdelta 4 gemeenten en 31 maatschappelijke organisaties elkaar rond de leefbaarheid in Noord-Groningen. De Delthe maakt onderdeel uit van deze regionale alliantie. Dit heeft geresulteerd in een eerste Woon- en Leefbaarheidsplan. Inmiddels is er veel gebeurd en veel veranderd. Daarnaast hebben de aardbevingen grote invloed gekregen op de leefbaarheid in dit gebied. Reden genoeg om opnieuw de koers uit te zetten en een geactualiseerde versie van dit plan te maken genaamd “Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021-Noord-Groningen Leeft!”. Vanuit dit plan is de opdracht verstrekt voor het woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen van 15 maart 2018 dat door KAW is uitgevoerd en dat is gebruikt bij de totstandkoming van ons SVB.

WOONRUIMTEVERDELING

Het proces

Woningzoekenden

Woningzoekenden kunnen zich bij ons inschrijven. Dit kan digitaal via de website of op papier. Op basis van deze gegevens ontstaat er een lijst met woningzoekenden waar De Delthe haar toewijzing van woningen op kan toepassen. We vragen diverse gegevens van woningzoekenden om een zo goed mogelijke match te maken tussen woning en de klant.

Volgorde van aanbidding

Nadat een woning is opgezegd door de vertrekkende huurder komt deze in het aanbodproces. De Delthe heeft dan de volgende opties:

1. toewijzen regulier: dus op basis van voorrangsprincipe;
2. toewijzen bemiddeling: gericht inplaatsen dus buiten voorrangsprincipe in verband met een reden.

Aanbodproces

Nadat de woning is opgezegd door de vertrekkende huurder wordt er een match gemaakt op basis van de hierboven beschreven criteria. De kandidaat die naar voren komt krijgt een mail of brief met daarin de mogelijkheid om binnen 5 werkdagen een afspraak te plannen voor het bezichtigen van de woning. Binnen deze periode dient de kandidaat aan te geven of hij/zij de woning wil accepteren of niet. Als de woning wordt geweigerd, wordt kandidaat 2 benaderd. Als de woning wordt geaccepteerd dan checken we alle gegevens en vragen we (indien nodig) nog aanvullende gegevens. Als wordt voldaan aan alle voorwaarden, dan vindt er een definitieve toewijzing plaats. Hierna wordt een afspraak gemaakt voor het ondertekenen van het huurcontract en het uitreiken van de huissleutels. Na de acceptatie van een woning wordt betrokkene uitgeschreven als woningzoekende.

Inschrijvingen

Eind 2022 stonden er 132 woningzoekenden ingeschreven.

Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad

In het verslagjaar zijn 57 huurwoningen opgezegd. Dit betekent een mutatiegraad van 10,25 %.

Gezamenlijke woonruimteverdeling provincie Groningen

In 2020 is in G-13 verband opdracht gegeven voor een verkenning rond de mogelijkheden van een gezamenlijke woonruimteverdeling in de provincie Groningen. Uit deze eerste verkenning blijkt dat corporaties en huurdersorganisaties in G13-verband toe willen naar een gezamenlijke woonruimteverdeling. Het grootste voordeel voor de huurder is meer eenduidigheid qua systeem, beleidsregels en woningtoewijzing.

Voor De Delthe is het belangrijk dat er bij een gezamenlijke woonruimteverdeling ruimte blijft voor toepassing van maatwerk voor urgente gevallen en andere bijzondere situaties.

KLACHTENCOMMISSIE

Sinds 1 juni 2020 is De Delthe aangesloten bij de Klachtencommissie Gezamenlijke corporaties van de stad Groningen. In het verslagjaar werden er bij de Klachtencommissie geen klachten met betrekking tot De Delthe ingediend.

HOOFDSTUK 6. ONZE WONINGEN

In 2022 hebben we gewerkt volgens de portefeuillestrategie zoals die eind 2018 is vastgesteld. In deze portefeuillestrategie is rekening gehouden met de kenmerken zoals die in het woningmarktonderzoek door KAW zijn opgesteld voor Noord-Groningen ("Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden Groningen" d.d. 15 maart 2018). Die specifieke kenmerken zijn:

De krimp van het aantal huishoudens.

De versterkingsoperatie in onze regio: In onze regio hebben we te maken met een versterkingsoperatie. Voor een deel van ons bezit geldt dat de woningen versterkt moeten worden om te voldoen aan de NPR die is vastgesteld.

In het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) is beschreven hoe we de voorraadontwikkeling voor de komende jaren willen invullen. Het gaat daarbij om het vaststellen van de bestemming en de wenselijke maatregelen per woning voor de periode 2019-2029 met een doorkijk naar 2040. Er is veel ruimte ingenomen voor de realisatie van het duurzaamheidsbeleid, de krimpopgave en de versterkingsopgave waar de corporatie voor staat. De Delthe wil het maximale doen, dat binnen de financiële kaders haalbaar is, om de transitie in gang te zetten die noodzakelijk is om haar bezit klaar te maken voor de toekomst. Keuzes die voortvloeien uit dit transitieprogramma hebben effect op het verhuur-, onderhouds- en financieel beleid. Er wordt in het SVB gewerkt met diverse scenario's. Per scenario is beschreven welke maatregelen zijn voorzien in de komende jaren voor wat betreft nieuwbouw, sloop, verkoop, versterking en verduurzaming. Aan het eind van het verslagjaar is opdracht verstrekt aan een externe partij om de voorraadontwikkeling onder de loep te nemen om daarmee tot een nieuw SVB te komen.

In Kr8-verband werkt een Werkgroep vastgoedsturing aan een afgestemde portefeuillestrategie van de 8 corporaties in het aardbeingsgebied. Er is inmiddels een inventarisatie van de markt gemaakt, in de volgende fase wordt nagegaan hoe geanticipeerd moet worden op de resultaten uit deze inventarisatie. Was eerst de verwachting dat er na 10 jaar leegstand zou ontstaan als gevolg van krimp van het aantal huishoudens en dan ingezet zou kunnen worden op sloop van oud bezit en nieuwbouw, nu is het uitgangspunt dat er ook na 10 jaar minder krimp zal optreden dan aanvankelijk werd gedacht.

Deze nieuwe inzichten en uitgangspunten maken het noodzakelijk dat ons SVB wordt geactualiseerd. Deze actualisatie zal in 2022 plaatsvinden.

WONINGVOORRAAD

Wij beheren 556 woningen, 2 bedrijfsruimten en 11 garages in de woondorpen Warffum, Usquert, Kantens, Zandweer, Stitswerd, Rottum en Eppenhuisen gelegen nabij de Waddenzee in de gemeente Het Hogeland.



VERHUUREENHEDEN PER 31-12-2022

2 onder 1 kap	203
Seniorenwoning	128
Rijwoning	216
Appartement	7
Vrijstaand	4
Garages	11

Sloop/nieuwbouw

In het verslagjaar zijn er geen woningen gesloopt of opgeleverd.

Aankoop woningen

In 2022 zijn er geen woningen aangekocht.

Verkopen

Landelijk is de koopwoningmarkt volop in beweging. Ons werkgebied volgt deze trend voorzichtig. In het kader van de Prestatieafspraken zijn met de gemeente afspraken gemaakt over verkoop van gemiddeld 2 woningen per jaar. In het verslagjaar zijn er geen woningen verkocht. De te verkopen woningen staan op de verkooplijst, die onderdeel uitmaakt van ons SVB. Op deze lijst staan huurwoningen die in principe na mutatie voor verkoop beschikbaar komen. Ultimo 2022 gaat het om 14 woningen. In het verslagjaar werd de krapte op de huizenmarkt steeds duidelijker voelbaar en gold ook in het verslagjaar dat de woningen die op de verkooplijst staan vooralsnog niet worden verkocht om zo alle sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor verhuur aan de doelgroep.

Verkoop grond

In 2022 is er geen grond verkocht.

Onderverdeling Woonproducten

Het bezit van De Delthe bevindt zich in Warffum, Usquert, Kantens, Zandeweer, Stitswerd, Rottum en Eppenhuisen. In het onderstaande overzicht van onze woonproducten is de verdeling als volgt: Warffum, Usquert, Kantens (inclusief Rottum en Stitswerd) en Zandeweer (inclusief Eppenhuisen). Het overzicht hieronder toont de woningtypes per dorp. Voor alle woningen geldt dat de huur beneden de huurtoeslaggrens ligt.

Type woning		Warffum	Usquert	Kantens e.o.	Zandeweer e.o.	totaal
seniorenwoning	1 slaapkamer	39	18	3	18	78
Seniorenwoning	2 slaapkamers	27	10	14	33	84
Gezinswoning	2 slaapkamers	14	12	33	16	75
Gezinswoning	3 slaapkamers	92	74	20	0	186
Gezinswoning	4 slaapkamers	84	23	9	0	116
HATwoning	1 slaapkamer	13	4	0	0	17
Bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	0	1	0	0	1
Huisartsenpost	bedrijfsruimte	0	1	0	0	1
TOTAAL		269	143	79	67	558

ONDERHOUD BESTAAND BEZIT

Planmatig onderhoud

Het onderhoud aan het casco van onze woningen vindt zowel planmatig als complexmatig plaats. In het verslagjaar is voor een totaalbedrag ad. € 886.396,- (incl. BTW) uitgegeven aan renovaties, schilderwerk, vervangen keukens en cv-ketels.

Het planmatig onderhoud wordt volledig uitgevoerd door derden.

Dagelijks, niet-planmatig onderhoud

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt uitgevoerd op basis van een melding of na huuropzegging. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden wordt samengewerkt met lokale onderhoudsbedrijven.

Randvoorwaarden

Op alle opdrachten, inkopen en aanbestedingen zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden zoals vastgesteld op 15 mei 2018 van toepassing. In de Mandaat- en Procuratieregeling per 1 april 2018 (geactualiseerd per 1 november 2020)

staat omschreven wie gemachtigd zijn tot het aangaan van contractuele verplichtingen namens De Delthe dan wel een mandaat of budgetbevoegdheid hebben. Daarnaast zijn de gedragsregels uit de Integriteit- en gedragscode van toepassing op een ieder die in naam van De Delthe werkzaamheden verricht.

Asbest

Onderdeel van het SVB is een asbestbeleidsplan, waarbij de uitgangspunten als volgt zijn geformuleerd voor de woningen die vóór 1994 zijn gebouwd:

1. bewoners zijn ervan op de hoogte waar asbest in hun woningen zit;
2. er is geen losgebonden asbest in de woningen aanwezig;
3. er wordt een verwijderingsplanning opgesteld voor de asbest in de woningen;

Met behulp van de eerdere inventarisatie is duidelijk geworden of en zo ja, waar asbestverdachte materialen zijn gebruikt. Als er asbestverdacht materiaal in een woning aanwezig is, is dit genoteerd op een asbest-signaleringskaart.

Deze asbest-signaleringskaart is aan de bewoners verstrekt en in de meterkast gehangen zodat bekend is waar in de woning asbest is toegepast. In 2022 is bij mutatie eventueel in de woning aanwezige asbest verwijderd.

Open verbrandingstoestellen

In het SVB is bepaald dat De Delthe in de komende jaren af wil van de open verbrandingstoestellen. In 2022 is er 1 toestel vervangen. De overige toestellen zullen bij mutatie worden vervangen.

VERDUURZAMEN EN VERBETEREN

De Delthe zet de komende jaren fors in op verduurzaming. Het uitgangspunt uit de Aedes-agenda 2020-2023 (in 2021 een gemiddeld energielabel B) is niet gehaald, maar dit lukt wel een aantal jaren later. We kiezen er namelijk voor om die energetische investering te doen die bijdraagt aan de doelstelling van een CO2 neutrale voorraad in 2050. Dit betekent soms minder woningen naar een beter niveau brengen, maar wel toekomstbestendig. In het verduurzamingsprogramma uit het SVB is het pakket wat toegepast wordt aan verduurzamingsmaatregelen soms verschillend. Het ene blok krijgt soms een ander pakket dan de ander. Dit heeft te maken met het type woning, de huidige gesteldheid van de schil, de toekomstplannen voor de woning, etc. De programmaonderdelen zijn dakvervanging, gootvervanging, dakraamvervanging (indien van toepassing), verwijdering schoorsteen (indien van toepassing), kozijnvervanging (HR++), vloerisolatie, spouwisolatie, isolatie binnenleidingwerk, mechanische ventilatie en kierdichting. Daarnaast is het aanbrengen van zonnepanelen als geriefverbetering een optie.

Subsidie verduurzaming

Per beschikking van 1 september 2021 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laten weten een subsidie toe te kennen op basis van de Subsidieregeling Woningcorporaties Aardbevingsgebied Groningen van maximaal € 2.744.182,-. Hierin is ook een bedrag van € 750,- bestemd voor alle huurders. Dat is in 2022 aan alle huurders betaald. Het ging hier in totaal om bijna € 417.000,-. In het verslagjaar is een bedrag ad. € 775.208,- ontvangen. Het restant van het totaal te ontvangen bedrag (ruim 775.000,-) wordt in 2023 ontvangen. Rekening houdend met de versterkingsopgave in Kantens en Zandweer was de verduurzaming van het overige woningbezit gepland vanaf 2024-2025 en volgende jaren. Om tegemoet te kunnen komen aan de voorwaarde van de subsidie, namelijk het uitvoeren van de subsidieactiviteiten binnen 3 jaar na 1 september 2021, is besloten om een deel van de verduurzamingsplannen naar voren te halen. Er is beoordeeld welke woningen daarvoor in aanmerking komen. Er is gekozen voor een natuurlijk vervolg op de woningverbeteringsprojecten die in 2019, 2020 en 2021 in Warffum en Usquert zijn gerealiseerd met een vergelijkbare uitvoering. Het gaat om 16 woningen in 2022, om 19 woningen in 2023 en om 12 woningen in Warffum.

In 2022 is het niet gelukt om de 16 woningen volgens plan te verduurzamen. Dat is nu doorgeschoven naar 2023.

Updaten energielabels

In 2021 is de Delthe overgegaan op het softwarepakket Vabi om nog beter inzicht in de energielabels te krijgen. Vanuit Vabi is het mogelijk om een koppeling te maken met XBis, ons basissysteem. In XBis komen nu automatisch

de juiste labels te staan. Dit is van belang voor de puntenwaardering van de woningen en daarmee de hoogte van de huren en streefhuren.

Na de overgang van Epaview naar Vabi bleken niet alle gegevens up to date te zijn. Met ondersteuning van Greenwise zijn in 2021 de labels in Vabi op orde gebracht. Aanpassingen 2022 zijn in onderstaand overzicht verwerkt.

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Eindtotaal
Eppenhuizen					1					1
Kantens	5			10	11	12	21	9	4	72
Rottum					4		2			6
Stitswerd			1							1
Usquert			58	21	38	8	11	3	1	140
Warffum			72	11	102	47	16	16	6	270
Zandeweer	1		8		11	31	9	2	4	66
Eindtotaal 2022	6	0	139	42	167	98	59	30	15	556

Sinds 1 januari 2021 is er een nieuw energielabel voor gebouwen. Dit label geeft beter inzicht in de energiezuinigheid van het gebouw. De energielabelletter blijft bestaan, maar de methode hoe dit wordt bepaald is veranderd.

Zonnepanelen

Een goed geïsoleerd dak is geschikt voor zonnepanelen. In het verslagjaar zijn er op 19 woningen zonnepanelen gelegd. In totaal zijn einde verslagjaar 158 woningen voorzien van zonnepanelen. Procentueel hebben we het dan over 28,4% (eind 2021 25%) van ons bezit. Dit percentage zal de komende jaren nog verder doorgroeien.

AARDBEVINGSDOSSIER

Elders in dit verslag zal nader worden ingegaan op de aardbeving problematiek op zich en de financiële gevolgen daarvan. Hieronder wordt de versterkingsoperatie toegelicht zoals die in 2021 is voorbereid en verder zou worden uitgewerkt in 2022.

Te versterken woningen

Voor 76 woningen van De Delthe heeft de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) een versterkingsadvies verstrekt. Deze adviezen zijn veelal dusdanig ingrijpend, dat de betreffende woning mogelijk beter gesloopt en opnieuw gebouwd kan worden. Omdat het hierbij gaat om veel woningen, wordt dit in fases opgepakt en is hiervoor een meerjarenplanning gemaakt. In eerste instantie gaat het daarbij om 46 woningen in Kantens en 30 woningen in Zandeweer. Hiervoor was in 2021 de volgende planning gemaakt.

Jaar	2022	2023	2024	totaal
Aantal woningen	14	27	35	76
Aangepaste planning 2022:		41	35	76

Kantens

Er zal worden gestart met de 46 woningen in Kantens. De huurders van deze woningen zijn geïnformeerd over wat er te gebeuren staat met hun woning. In Kantens is sprake van 'gespikkeld' bezit (zowel huur- als koopwoningen), waardoor goede afstemming met NCG en gemeente Het Hogeland noodzakelijk is. In opdracht van de gemeente heeft KAW in het verslagjaar voor Kantens een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt. Gemeente, NCG en De Delthe hebben in de projectgroep Kantens in het verslagjaar 1 x per 3 week overleg gehad over het versterkingstraject in Kantens.

Als een woning gesloopt wordt, moeten de bewoners tijdelijk op een andere plek worden gehuisvest totdat de nieuwbouwwoning klaar is. In verband hiermee zijn in Kantens 20 wisselwoningen gerealiseerd. De huurders van de 14 woningen van fase 1 in Kantens zijn medio augustus 2022 verhuisd naar de wisselwoningen. Doordat het traject met de particuliere bewoners stagneert, was de sloop van de woningen van fase 1 in Kantens aan het eind van het verslagjaar nog niet gerealiseerd.

Zandeweer

De versterkingsopgave in Zandeweer bestaat op dit moment uit de sloop en nieuwbouw van 30 woningen, verdeeld over 2 fases. In het verslagjaar is de projectgroep Zandeweer, waarin De Delthe met NCG en gemeente zitting hebben, diverse keren bij elkaar geweest en is er voor fase 1 van het traject inmiddels een sloopbesluit genomen. Aan de loop van het verslagjaar zijn met de betrokken huurders in Zandeweer keukentafelgesprekken gevoerd om ze te informeren over het traject.

Overig

Naast bovengenoemde woningen zijn er nog 35 woningen waarvoor een versterkingsadvies wordt verwacht dan wel inmiddels is ontvangen. Voor 5 woningen, waarvoor een versterkingsadvies is ontvangen, is een herbeoordeling aangevraagd. Als uit het versterkingsadvies blijkt dat de betreffende woning 'op norm' is (hetgeen betekent dat de woning voldoet aan de veiligheidsnorm), kan een subsidie ad. € 17.000,- of € 30.000,- worden aangevraagd. Deze bedragen kunnen worden aangewend om betreffende woningen te verduurzamen.

Sociaal plan + addendum

Voor huurders is in overleg met de Huurdersvereniging een Sociaal Plan gemaakt waarin staat beschreven waar huurders recht op hebben als hun woning onderdeel uitmaakt van het versterkingstraject. Daarnaast is er een aanvullend pakket ontwikkeld (Regeling Versterkingsopgave), waarmee de vergoeding voor huurders zoveel mogelijk aansluit bij de vergoeding die de NCG aan particulieren verstrekt.

Sloopbesluit

Nadat een sloopbesluit is genomen duurt het nog maximaal een jaar dat er daadwerkelijk gesloopt gaat worden. Dit jaar is nodig om de bewoners in de gelegenheid te stellen te verhuizen. Ze worden daarbij ondersteund door onze bewonersconsulent.

Schadeafhandeling

Naast versterking speelt het schadeherstel. Per 1 juli 2020 is het IMG (instituut Mijnbouwschade Groningen) verantwoordelijk voor afhandeling van schadeherstel. Na melding van schade door een huurder vindt opname plaats door het IMG. Vervolgens ontvangen we een schaderapport en een opgave van het bedrag aan schadevergoeding. Aan de hand van het schaderapport wordt het schadeherstel uitgevoerd door onze aannemers. In het huidige verslagjaar zijn er 7 meldingen van schades ingediend bij TCMG/IMG. Voor 18 meldingen is een rapportage voor herstel ontvangen. Naast de vergoeding voor herstelkosten ontvingen we voor ons werk per dossier € 351,- tot 30 juni. Na 1 juli is het bedrag verhoogd naar € 357,-. Huurders ontvangen een vergoeding voor bijkomende kosten (maximaal € 685 per schademelding).

HOOFDSTUK 7. ONZE ORGANISATIE

BESTURINGSMODEL

In ons besturingsmodel staat omschreven wat De Delthe ziet als de belangrijkste bouwstenen van haar organisatie:

1 Onze strategie

Bij strategie gaat het over de doelstellingen van De Delthe (missie en visie) en over de manier waarop wij deze willen bereiken (strategie, beleid). Daarbij maken we een afweging tussen de gewenste externe resultaten (opgaven) en de bestaande interne mogelijkheden. Bij ons is de strategie verwerkt in: ondernemingsplan, meerjarenbegroting en strategisch voorraadbeleid.

2 Onze structuur

Hoe hebben we onze activiteiten georganiseerd en welke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden hebben onze medewerkers meegekregen. Hier gaat het dus om de inrichting van onze organisatie- en processtructuur. De Delthe is een kleine organisatie waarbij iedereen zijn eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden heeft.

3 Onze cultuur

De bedrijfscultuur van De Delthe kenmerkt zich in een aantal kernwoorden:

- Verantwoordelijkheid;
- Betrouwbaar;
- Nuchter;
- Vriendelijk;
- Slagvaardig;
- Dichtbij de klant.

Dit zijn de basiswaarden van onze organisatie, de wijze waarop bestuur en medewerkers met elkaar omgaan. Maar ook zoals we ons naar de klant opstellen.

4 Onze mensen

Hoe kunnen we zorgen voor de ontwikkeling en borging van kennis- en vaardigheden binnen De Delthe en daarnaast ook zorgen voor de persoonlijke (loopbaan)ontwikkeling van de medewerker zelf. Dit alles beschrijven we in het HRM-beleid.

5 Onze middelen

Bij middelen gaat het over een breed scala van middelen te weten: financieel management (geld), informatiemanagement (ICT), faciliteiten management (huisvesting, materiaal, secretariaat, beveiliging, catering).

6 Onze resultaten

Wat leveren onze werkzaamheden op. Hierbij kijken we van buiten naar binnen. Zeker voor De Delthe is dat zeer belangrijk. De waardering wordt vastgesteld van de belangrijkste groepen belanghebbenden. Dit beschrijven we ook in ons belanghoudersbeleid.

De verankering is verwerkt in de PDCA-cyclus, dat het principe weergeeft van continue verbetering en wordt gevormd door de onderdelen Plan-Do-Check-Act. Met dit principe wordt aangegeven dat voor het bereiken van een hogere kwaliteit er een continue cyclus op gang moet worden gebracht van het plannen van acties, het ten uitvoer brengen van geplande acties, het checken of de resultaten van de acties werkelijk zijn zoals was beoogd, en het bijsturen of bijstellen van de uitvoering of plannen naar aanleiding van de checkresultaten.



Onze bestuurlijke organisatie conformeert zich aan de richtlijnen vanuit de Woningwet, de Aedes- en Governancecode. De twee bestuurlijke organen (de Raad van Toezicht en bestuurder) oriënteren zich voortdurend op de continuïteit, de kwaliteit en de omvang van haar organisatie ten aanzien van huidig gewenste verantwoordelijkheidsvelden en bestuursstructuren voor corporaties.

MEDEWERKERS

Eind 2022 bedroeg het personeelsbestand 4,34 fulltime-eenheden (fte). Er zijn vijf medewerkers werkzaam (3 mannen en 2 vrouwen). De bezetting bestaat uit:

- directeur bestuurder (1,0 fte);
- bouwkundige bewonerszaken (0,89 fte);
- medewerker verhuur en bewonerszaken (0,67 fte);
- financial controller (1,0 fte);
- ambtelijk secretaris (0,78 fte).

ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN EN ZIEKTEVERZUIM

Arbobeleidsplan en RI&E

We staan als kleine professionele woningcorporatie dicht bij de woonconsumenten in haar werkgebied. Een grote opgave voor een kleine organisatie vraagt veel van de medewerkers. Een goede werkplek voor de medewerkers vereist aandacht voor de arbeidsomstandigheden. In ons arbobeleidsplan staat de doelstelling van het arbobeleid vermeld:

“De Delthe streeft naar optimale arbeidsomstandigheden voor haar medewerkers. Dit betekent niet alleen dat het werk veilig kan worden gedaan, maar ook dat medewerkers plezier in hun werk hebben, zich veilig voelen en respectvol met elkaar omgaan. Doelstelling van het arbobeleid is de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de medewerkers te optimaliseren door middel van:

- Het uitsluiten en/of beperken van arbeidsrisico's;
- Het invoeren, naleven en handhaven van voorschriften met betrekking tot arbeidsomstandigheden;
- Het integreren van aandacht voor arbeidsomstandigheden in ieders dagelijks denken en handelen;
- Het voorkomen dan wel oplossen van problemen met betrekking tot arbeidsomstandigheden;
- Het voorkomen en beheersen van de gevolgen van ongewenste gebeurtenissen.”

Onderdelen van dit arbobeleid zijn onder andere:

Een Risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) – In 2020 is de RI&E en Plan van Aanpak RI&E vastgesteld.

Arbodienst of bedrijfsarts – Bij ziekteverzuim moet de begeleiding van de zieke werknemer door een bedrijfsarts (al dan niet aangesloten bij een arbodienst) worden uitgevoerd. We zijn hiervoor aangesloten bij MK Basics.

Vertrouwenspersoon – Met de Arbo Unie is een “samenwerkingsovereenkomst ongewenste omgangsvormen” afgesloten en een vertrouwenspersoon aangewezen. Omdat de Arbo Unie deze overeenkomst per 1 september van het verslagjaar heeft opgezegd, is vanaf dat moment via GIMD een vertrouwenspersoon aangewezen.

Preventiemedewerker – Bedrijven zijn verplicht om ten minste één werknemer aan te wijzen als preventiemedewerker.

Personeelsbestand per 31-12-2021 en bezetting

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	Bijzondere groep
Tot 34 jaar			
35 – 54 jaar	1		
55 – 65 jaar	2	2	
65 +			

Jaar	Bezetting begin van het jaar	Indiensttreding	Uitdiensttreding
2019	5	0	0
2020	5	2	2
2021	5	0	0
2022	5	0	0

Verzuimpercentage:

Jaar	Verzuimpercentage
2022	1,9

Arbeidsvoorwaarden

- Voor de medewerkers van De Delthe is de CAO Woondiensten van toepassing. De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. De medewerkers zijn – conform de CAO – verzekerd voor eventuele ongevallen.
- Voor de medewerkers bestaat verder de mogelijkheid om vakgerichte cursussen te volgen. In het verslagjaar heeft een medewerker hiervan gebruik gemaakt. In het kader van persoonlijke ontwikkeling kan een medewerker er ook voor kiezen om een opleiding te doen die niet rechtstreeks in verband staat met het dagelijkse werk. In het verslagjaar heeft een medewerker hiervan gebruik gemaakt.

Overleg

Bij De Delthe vindt er 1 x 3 weken werkoverleg plaats: Organisatieoverleg. Bij dit organisatieoverleg zijn naast de directeur-bestuurder alle medewerkers van De Delthe aanwezig. De dagelijkse gang van zaken wordt besproken en de door de directeur-bestuurder te nemen besluiten worden voorbereid en bediscussieerd. In het verslagjaar heeft dit overleg 8 x plaatsgevonden.

INRICHTING WERKORGANISATIE, IN- EN EXTERNE CONTROLE

De werkzaamheden voor het uitvoeren van onderhoud worden op basis van contracten uitbesteed aan derden. Op deze werkzaamheden wordt door het technisch personeel van de stichting toezicht gehouden. De toewijzing van woningen, de incasso van de huren en de financiële- en verhuuradministratie worden in eigen beheer uitgevoerd. Als primair systeem werkt de Delthe met het BIS NOA NCCW-pakket. De back-up van de gehele administratie en overige wordt verder geborgd bij BIS NOA NCCW en via NEH.

Interne controle

De jaarlijkse controle van de voornoemde administraties wordt met ingang van het boekjaar 2018 onafhankelijk (extern) uitgevoerd door het accountantskantoor Accon AVM. In de loop van het verslagjaar is gebleken dat Accon AVM is samengegaan met Flynth, die de controle heeft uitgevoerd. In de rapportage naar aanleiding van de interim-controle over 2022 wordt door de accountant opgemerkt dat de primaire financiële processen (zoals inkopen en betalingen) ten behoeve van de jaarrekeningcontrole in voldoende mate in opzet op orde zijn.

Controloffunctie

De interne controleaanpak bij De Delthe verloopt als volgt. De controloffunctie is in twee onderdelen opgesplitst:

1. De Delthe en de SUW werken hier samen. De controloffunctie bij De Delthe wordt deels uitgevoerd door de coördinator financiën en beleid van de SUW en onze financial controller voert dezelfde werkzaamheden uit bij de SUW.
2. De ambtelijk secretaris draagt zorg voor de bewaking van de processen.

Managementinformatie

Op 2 momenten in het verslagjaar is over de “prognose Winst- en verliesrekening over 2022” gerapporteerd, namelijk tot en met 30 juni en tot en met 30 september.

Treasuryoverleg

Op 7 april, 29 september en op 20 december van het verslagjaar heeft het Treasuryoverleg plaatsgevonden. Hier is o.a. de kasstroomprognose en liquiditeitsbegroting aan de orde geweest.

ONDERZOEK SAMENGAAN

Zoals in hoofdstuk 2 nader is omschreven heeft het onderzoek tot samengaan met buurcorporatie Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW), dat gestart is in 2020, in het verslagjaar geresulteerd in een fusie tussen SUW en De Delthe met SUW als verkrijgende rechtspersoon en met De Delthe als verdwijnende rechtspersoon. Dat betekent dat Stichting De Delthe met ingang van 1 januari 2023 ophoudt te bestaan.

AUTORITEIT WONINGCORPORATIES (AW)

Sinds 1 juli 2015 valt het financiële toezicht en het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw. De Aw beoordeelt jaarlijks, op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet, het beleid en beheer en het functioneren van de corporatie. Jaarlijks ontvangen alle woningcorporaties een oordeelsbrief van de minister over de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Deze worden gepubliceerd op de site van de AW.

WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW (WSW)

De Delthe is deelnemer bij het WSW, dat leningen van woningcorporaties borgt. In het verslagjaar heeft het WSW ons bericht dat op basis van risicobeoordeling De Delthe een laag tot gemiddeld risicoprofiel heeft.

HOOFDSTUK 8. ONZE FINANCIËN

1. Inleiding

In voorgaande jaarrekeningen werd in dit hoofdstuk uitgebreid stil gestaan bij het beleid op lange termijn en het realiseren van de volkshuisvestelijke taken en doelstellingen van de Delthe. Nu de Delthe per 1 januari 2023 is gefuseerd met SUW uit Uithuizen en er een gezamenlijke begroting en dPi van de nieuwe organisatie Goud Wonen is gemaakt heeft het niet zoveel zin om daar bij stil te staan.

Per 1 januari 2023 is de Raad van Toezicht van de Delthe overgegaan in de Raad van Commissarissen van Goud Wonen.

Om alle doelstellingen te realiseren is het noodzakelijk dat er voor Goud Wonen een financieel beleid is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.

Onder de financiële continuïteit wordt verstaan de mate waarin Goud Wonen in staat is te voldoen aan haar financiële verplichtingen op korte, middellange en lange termijn.

Om de financiële continuïteit te kunnen bewaken werkt Goud Wonen naast de jaarbegroting met een financieel meerjarenplan en een treasurystatuut. Het beleid is er op gericht om Goud Wonen financieel te houden tegen zo laag mogelijke kosten en met een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Veel waarde wordt gehecht aan de betaalbaarheid van wonen. Belangrijk aspect voor Goud Wonen zijn ook de financiële gevolgen van de aardbevingsschade.

2. Financieel beleid en beheer in 2022

Het begrote resultaat in 2022 is een voordelig resultaat van € 611.256 en het gerealiseerde voordelig resultaat over 2022 is € 315.995.

Het voordelige resultaat is ten opzichte van de begroting als volgt weer te geven:

Voor- nadelige factoren:

15 Huuropbrengsten minus derving	76.239	
16 Saldo Opbrengsten/Lasten servicecontracten	5.325	
18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.109-	
19 Lasten onderhoudsactiviteiten	511.878-	
20 Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	21.066	
22 Netto gereal. resul. verkoop vastgoedportefeuille	8.000-	
24 Netto resultaat overige activiteiten	29.993-	
28 Overige organisatiekosten	5.848	
29 Leefbaarheid	9.507-	
30 Saldo financiële baten en lasten	6.891	
31 Belastingen	138.696	
Saldo resultaat (excl. 23 Waardeverandering vastgoed)		-309.423
Mutaties waardeveranderingen vastgoed:		
23 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.162
Saldo resultaat (incl. 23 Waardeverandering vastgoed)		-295.261

Voor nadere analyses van deze uitkomsten verwijzen wij u naar de toelichting op de winst - en verliesrekening.

Het eigen vermogen laat met een saldo per 31 december 2022 van € 57.941.580 een toename zien van € 316.000 (dit is het voordelig resultaat over het verslagjaar 2022).

3. Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie

In de woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen.

Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting de Delthe. De marktwaarde geeft, rekening houden met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. Omdat de doelstelling van Stichting de Delthe is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd .

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting de Delthe en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Verskil marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2022 ziet er als volgt uit (bedragen x 1.000):

Marktwaarde 31-12-2022	€	65.653
Beleidswaarde 31-12-2022	€	26.884
Verskil	€	38.769

Indien Stichting de Delthe de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 38,7 miljoen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met daarop enkele uitzonderingen. Voor de verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de Toelichting op de balans "2. Vastgoedbeleggingen". Daar wordt mede nader op deze uitzonderingen ingegaan.

4. Administratie en controle

De administratie wordt in eigen beheer verzorgd. De accountantscontrole wordt uitgevoerd door Flynth.

5. Bestuursverklaring

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

Vastgesteld door het bestuur op 22 juni 2023,

H. Oosting
directeur-bestuurder

Kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
1 Zelfstandige woongelegenheden (factor 1)	556	556	556	550	535
2 Maatschappelijk onroerend goed (factor 2)	2	2	2	2	2
3 idem in aanbouw	-	-	-	-	-
4 Garages (factor 0,2)	11	11	11	11	11
Totaal	569	569	569	563	548
Gemiddeld verzekerde waarde per woning					
	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning					
	114.000	102.000	97.000	96.000	93.000
Mutaties in het woningbezit					
1 Aantal opgeleverd			8		
2 Aantal aangekocht				32	
3 Aantal verkocht			2	4	
4 Aantal uit exploitatie (woning boven kantoor)					
5 Aantal gesloopt				13	
6 Aantal in aanbouw huur					
7 Aantal in aanbouw koop					
Kwaliteit					
1 Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	635	400	392	343	413
2 Kosten planmatig onderhoud per woning	1.594	1.029	1.840	1.191	1.634
3 Totaalkosten onderhoud per woning	2.229	1.429	2.232	1.534	2.047
Prijs-kwaliteitverhouding					
1 Gemiddeld aantal punten WWS	142	139	141	142	135
2 Gemiddelde nettohuurprijs (€)	6.363	6.196	6.086	5.847	5.777
Het verhuren van woningen					
1 Mutatiegraad	10,4	9,4	10,7	10,1	10,1
2 Huurachterstand in % jaarhuur excl. vertr. huurders	0,53	0,63	0,85	1,22	1,17
3 Huurderving wegens leegstand in % jaarhuur	1,83	0,79	0,98	1,89	1,50
Financiële continuïteit					
1 Solvabiliteit	79,98	84,32	79,78	77,71	78,05
2 Liquiditeit	0,94	0,90	0,79	0,77	1,70
3 ICR	76,38	147,49	28,86		
4 Rentabiliteit eigen vermogen	0,55	25,71	13,23	19,66	3,87
5 Rentabiliteit vreemd vermogen	0,43	1,15	2,26	3,28	3,54
6 Rentabiliteit totaal vermogen	0,44	22,53	11,32	16,88	3,80
7 Interne financiering per woning (€)	104.211	103.343	77.050	68.059	54.821
8 Cash-flow per woning (€)	10.417	3.075	2.421	4.226	1.896
Balans en winst- en verliesrekening (€)					
1 Eigen vermogen per woning	104.211	103.272	76.722	67.293	55.576
2 Totaal opbrengsten per woning	6.190	6.143	6.032	5.725	5.691
3 Kapitaallasten per woning					
4 Heffingen per woning	589	1.040	722	531	990
5 a Onderhoudslasten per woning excl toegerekende kosten	2.229	1.429	2.332	1.533	2.046
b Onderhoudslasten per woning incl toegerekende kosten	2.588	1.750	2.543	1.884	2.412
6 Overige bedrijfslasten per woning	768	997	1.027	958	841
Personeelsbezetting					
Aantal personeelsleden per 1.000 woningen gesplitst naar activiteiten (excl. extra uren aardbevingsschade)					
1 Leiding	1,79	1,79	1,79	1,81	1,55
2 Verhuur- en bewonerszaken	1,13	1,13	1,13	1,14	1,10
3 Financieel-economische zaken	1,79	2,69	2,69	1,81	1,86
4 Onderhoud TD Toezicht	1,59	1,59	1,59	1,81	1,86
5 Ambtelijk secretaris	1,39	1,39	1,39	1,21	1,24
6 Schoonmaak	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal personeelsbezetting per 1000 woningen	7,70	8,60	8,60	7,78	7,62
Totaal personeelsbezetting per fte	4,30	4,80	4,80	4,30	4,09

WONINGSTICHTING " STICHTING DE DELTHE " TE USQUERT

Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming en bedragen in €)

ACTIVA	Toe- lich- ting	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	2		
- DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	65.485.007	65.854.579
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	168.288	174.595
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	602.093	212.728
Totaal van vastgoedbeleggingen		66.255.387	66.241.902
Materiële vaste activa			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	120.502	129.033
Financiële vaste activa	4		
- Latente belastingvorderingen	4.1	48.686	53.544
Totaal van financiële vaste activa		48.686	53.544
Totaal van vaste activa		66.424.575	66.424.480
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	5		
- Huurdebiteuren	5.1	13.165	19.406
- Belastingen en premies van sociale verzekering	5.2	155.030	-
- Overige vorderingen	5.3	38.420	136.101
- Overlopende activa	5.4	1.654	45.635
Totaal van vorderingen		208.269	201.141
Liquide middelen	6	5.812.801	1.715.827
Totaal van vlottende activa		6.021.070	1.916.968
Totaal van activa		72.445.645	68.341.448

Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming en bedragen in €)

<u>PASSIVA</u>	Toe- lich- ting	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN	7		
- Herwaarderingsreserves	7.1	40.512.452	41.100.139
- Wettelijke en statutaire reserves	7.2	50	50
- Overige reserves	7.3	17.113.077	1.710.486
- Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.4	315.995	14.814.904
Totaal eigen vermogen		57.941.574	57.625.580
VOORZIENINGEN	8		
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	-	-
- Overige voorzieningen	8.2	-	-
Totaal van voorzieningen		-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
- Schulden aan kredietinstellingen	9.1	8.098.594	8.576.737
Totaal van langlopende schulden		8.098.594	8.576.737
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
- Schulden aan kredietinstellingen	10.1	478.143	474.364
- Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	64.126	88.010
- Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	48.937	43.657
- Overige schulden	10.4	97.848	90.812
- Overlopende passiva	10.5	5.716.423	1.442.287
Totaal van kortlopende schulden		6.405.477	2.139.131
Totaal van passiva		72.445.645	68.341.448

B.1 Winst- en Verliesrekening over 2022 (bedragen in €)

Functioneel model	Toe- lichting	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Huuropbrengsten	15	3.441.612	3.427.625
Opbrengsten servicecontracten	16.1	91.826	89.983
Lasten servicecontracten	16.2	58.747-	75.853-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	18	234.151-	209.625-
Lasten onderhoudsactiviteiten	19	1.439.034-	984.061-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20	655.658-	875.721-
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		1.145.848	1.372.347
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Toegerekende organisatiekosten			
Toegerekende financieringskosten			
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	21		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	22	-	-
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	23.1	375.875-	14.006.483
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.2	106.963-	168.230-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	23.3		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	23.4		
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		482.838-	13.838.253
Opbrengst overige activiteiten		5.493	9.573
Kosten overige activiteiten		17.486-	17.456-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	24	11.993-	7.883-
Overige organisatiekosten	28	25.248-	22.177-
Kosten omtrent leefbaarheid	29	49.507-	40.176-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.624	3.709
Rentelasten en soortgelijke kosten		62.587-	101.988-
Totaal van financiële baten en lasten	30	59.963-	98.279-
Totaal van resultaat voor belastingen		516.299	15.042.085
Belastingen	31	200.304	227.181
Totaal van resultaat na belastingen		315.995	14.814.904

Kasstroomoverzicht 2022 volgens de directe methode (bedragen in €).

	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	3.335.823	3.476.598
Vergoedingen	89.983	89.983
Overige bedrijfsontvangsten	4.184.913	796.251
Ontvangen interest	2.624	9.319
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	7.613.343	4.372.151
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	391.846-	376.149-
Onderhoudsuitgaven	1.385.229-	1.541.277-
Overige bedrijfsuitgaven	719.383-	841.527-
Betaalde interest	61.665-	175.508-
Verhuurdersheffing	51.544-	272.335-
Vennootschapsbelasting	223.027-	313.636-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	2.832.694-	3.520.433-
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.780.649	851.718
(B) (Des) Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
Verkoopontvangsten grond		
(Des)investeringsontvangsten overig		
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	0	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-363.847	-177.478
Verbeteruitgaven	-106.963	-164.038
Investerings overig	269.610	279.768
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-201.200	-61.748
Ontvangsten overig		
Uitgaven overig	-5.929	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-207.129	-61.748
(C) Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen		
Uitgaven		
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-476.546	-424.884
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-476.546	-424.884
Toename (afname) van geldmiddelen	4.096.974	365.086
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.715.827	1.350.741
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.812.801	1.715.827

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van het hoofdstuk waarderingsgrondslagen.

De meer specifieke toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en verliesrekening.

Toelichting waarderingsgrondslagen jaarrekening

1.0 Algemeen

De woningstichting De Delthe (KvK 02033859) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. specifieke toelating in de regio Groningen/Drenthe en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Usquert en gevestigd aan de Raadhuisstraat 5 te Usquert. De activiteiten bestaan uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

1.1 Algemene grondslagen en regelgeving voor opstelling jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

1.1.1 Verwerking vastgoed

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

1.1.2 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Woningstichting De Delthe zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

1.2 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. De Delthe beschikt alleen over primaire financiële instrumenten.

1.3 Aardbevingen

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Noordoost Groningen en in gedeelten van de stad Groningen, worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM. De Delthe heeft woningen in het gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor De Delthe. Allereerst wordt ingegaan op de risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat. Vervolgens wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening.

1.3.1. Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt De Delthe geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waarde schade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of vertraagde oplevering van nieuwbouw projecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade);
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouw projecten waar geen extra baten tegen overstaan (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingsschade en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen;
- Risico dat het WSW hogere financiële eisen gaat stellen door een eventuele toename van de financiële risico's;
- Risico op fiscaal gebied, want De Delthe heeft een tax-planning gericht op het optimaal inzetten van de fiscale latenties. Deze kan worden aangepast door activiteiten op het gebied van aardbevingen en dit kan leiden tot een situatie waarin niet alle verliezen uit het verleden kunnen worden gecompenseerd en dit heeft een hogere belastingdruk tot gevolg.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties. De autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. De Delthe informeert de autoriteit over de gevolgen voor hun portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). De Delthe gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

1.3.2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

De Delthe heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden. In de balans is het sociaal vastgoed in exploitatie opgenomen voor € 66 miljoen en deze is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) en bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De waarde van het sociaal vastgoed op basis van de oorspronkelijke verkrijgings- of verwaardingsprijs is € 25 miljoen en de beleidswaarde op basis van de methodiek die door het WSW wordt gehanteerd is ca. € 27 miljoen. De waarde van deze woningen volgens de aanslag onroerendzaakbelasting 2022 bedraagt rond de € 63 miljoen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar de toelichting op balanswaardering van dit hoofdstuk

waarderingsgrondslagen en de toelichting op de balans. De genoemde risico's voor het vastgoed en bedrijfsvoering geven een indicatief overzicht van de mogelijke risico's. De omvang en het effect van deze risico's is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen. Op grond van wettelijke bepalingen is de NAM aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden.

1.3.3. Schade aan onroerend goed

Begin 2018 is aangekondigd dat een nieuw schadeprotocol met ingang van maart 2018 van kracht ging worden. Dit heeft echter op zich laten wachten. De afhandeling van schades is pas in 2019 weer opgestart.

Herstel- en versterkingsschade wordt door de Delthe zelf afgehandeld en de Delthe krijgt voor deze werkzaamheden een marktconforme vergoeding. Voor de te verrichten herstelwerkzaamheden waarvoor wel een vergoeding is ontvangen, maar nog niet zijn uitgevoerd zijn in de balans opgenomen onder de post "overlopende passiva".

1.3.4. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed van De Delthe. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde. Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van De Delthe. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de huidige kennis en verwachtingen ingeschat. Gezien de aard en complexiteit van de problematiek geldt hier een onzekerheid.

De Delthe is deelnemer in de stichting "Waardedaling Aardbevingen Groningen" (WAG). Deze stichting stelt de NAM aansprakelijk voor de waardedaling als gevolg van aardbevingen. De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een claim richting de exploitant de NAM. De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. De Delthe wordt hiermee toegelaten tot een schadestaat-procedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld. In 2022 heeft de Delthe 1,7 milj euro ontvangen van de NAM als tegemoetkoming voor de waardedaling. Hiermee is deze procedure voor de schadeafwikkeling afgerond en deelname aan de stichting niet meer nodig.

Enige richting voor waardevermindering kan worden verkregen vanuit de door de Nationaal Coördinator Groningen georganiseerde Critical Review.

In deze review wordt aangegeven dat de waardevermindering zich waarschijnlijk beweegt tussen 2% en 4% van de leegwaarde van een woning in het aardbevingsgebied. Een andere indicatie is afkomstig uit het voor de marktwaarde-waardering voor woningcorporaties verplicht te gebruiken waarderingshandboek. Hierin wordt aangegeven dat voor woningen in het aardbevingsgebied een opslag op de disconteringsvoet van 0,82 procentpunt dient te worden gehanteerd.

Voor sociaal vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar omdat dit vastgoed gewaardeerd is op een door de AW en WSW voorgeschreven model. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar toelichting par. 2.1 van de Waarderingsgrondslagen en par. 2 Toelichting op de balans.

Door de Minister is een adviescommissie ingesteld die onderzoek heeft gedaan naar de diverse onderzoeken die er zijn voor de berekening van de daling van de waarde van het vastgoed. De commissie heeft een advies uitgebracht over deze onderzoeken en de te hanteren berekeningswijze. Dit onderzoek vormt nu de onderlegger op basis waarvan wij als corporaties met de NAM in gesprek gaan voor afwikkeling van schadeclaim. In 2022 is er een eenmalig bedrag ontvangen ter compensatie die vrij gebruikt mag worden.

1.3.5. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw

De Delthe heeft op dit moment een beter zicht op de te verwachten kosten als gevolg van versterkingsschade en/of bouwschade, deze worden gedeclareerd bij de NCG.

Dit geldt ook voor de kosten die verband houden met vertraging in de planvorming en/of realisatie als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de nood tot versterken.

In het voorjaar van 2018 nam het kabinet een besluit ten aanzien van de toekomst van de gaswinning in Nederland. De afbouw hiervan zou versneld worden uitgevoerd en de verwachting van het kabinet was dat dit al snel tot verbeteringen in de seismische veiligheid zouden leiden. Dat heeft de minister van EZK ertoe aangezet om advies in te winnen bij de Mijnsraad (met sub-vragen aan TNO, Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) en een hooglerarenpanel) over de toekomst van de versterking.

In 2022 zijn er geen woningen opgeleverd.

1.3.6. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt De Delthe ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Door de gezamenlijke corporaties is een vaststellingsovereenkomst getekend met NAM inzake de gemaakte overheadkosten. De vaststellingsovereenkomst ziet op:

- Alleen out-of-pocket kosten (dus geen interne uren);
- Kosten die gemaakt zijn door een corporatie en meerdere corporaties ten goede komen;
- Betrekking hebben op aardbevingsproblematiek.

1.3.7. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de waardering van het sociaal vastgoed per 31 december 2022. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NCG en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan voorsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

De Delthe heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade (timing, verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren.

Naar mening van bestuur, met de kennis per balansdatum, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat De Delthe hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden. De financiering is geborgd bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Debt-Service-Coverage-Ratio en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. De Delthe schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog in als laag.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen en meergezinswoningen)
- Maatschappelijk onroerend goed
- Bedrijfs onroerend goed
- Parkeergelegenheden (parkeergarages)

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). 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.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Bij de Delthe heeft het niet-DAEB vastgoed betrekking op garages welk niet zijn verhuurd aan zittende huurders van de sociale huurwoningen.

De Delthe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De methode is voorgeschreven aangezien het woningbezit valt binnen het krimp- en aardbevingsgebied waarbij de verplichte toepassing van de full versie verplicht is. De toepassing geldt voor de verslagjaren 2018, 2019, 2020, 2021 en 2022. Voor de volgende jaren zal worden gezien of deze woningen ook middels een aangepaste basisversie kunnen worden gewaardeerd.

2.1.1. Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

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.

2.1.2. Waardering na eerste verwerking: marktwaarde

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

2.1.3. Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling

van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. In de meerjarenbegroting 2022 zijn ook de plannen voor nieuwbouw over de periode 2023 tot en met 2026 meegenomen en hierbij zullen ook de ontwikkelingen in het aardbevingsdossier worden meegenomen.

3 Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Er is geen sprake van toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Vanaf 1 januari 2012 wordt lineair afgeschreven over de restant boekwaarde en de economische levensduur.

4 Financiële vaste activa

4.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor de Deltthe geldende rente voor langlopende leningen (0,71%) onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Viottende activa

5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht.

Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

De vorderingen en overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar tenzij specifiek aangegeven.

Voorziening dubieuze debiteuren.

Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is een voorziening getroffen. Deze voorziening is op de betreffende vorderingen in mindering gebracht. De voorziening is bepaald door inschatting van de deurwaarder waarbij hij heeft aangegeven welke bedragen als oninbaar zijn aan te merken.

6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden en deze zijn direct opeisbaar en gewaardeerd tegen de nominale waarde.

7 EIGEN VERMOGEN

Hierbij zijn de in het algemeen geldende overheidsvoorschriften voor een toegelaten instelling in acht genomen.

7.2 Wettelijke en statutaire reserves

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

8 VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

8.2 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen is opgenomen een vergoeding inzake voortgezette vergoeding bij beëindiging bestuurslidmaatschap. De voortgezette vergoeding wordt genoten gedurende een aantal maanden dat gelijk is aan één vijfde deel van het aantal maanden dat betrokken lid is geweest van het bestuur en het daaraan voorafgaande dagelijks bestuur, onder aftrek van het aantal maanden dat betrokkene jonger is dan vijftig jaar.

9 LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde en zijn verminderd met de aflossingen en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

15 Huuropbrengsten

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

Voor de jaarlijkse huurverhoging - die per 1 juli plaatsvindt - gold in 2022 een maximale huurverhoging van 2,3%.

16 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. De gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Deze vergoedingen zijn ondermeer verschuldigd voor klein onderhoud, glasverzekering, ontstoppen riolering etc.

18 Lasten verhuur en bedrijfsactiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "32. Toerekening baten en lasten".

19 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige organisatiekosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "32. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Hieronder vallen de heffingen zoals:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

Daarnaast worden ook de personeelskosten, overige organisatiekosten en afschrijving ten dienste van de exploitatie aan deze post toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "32. Toerekening baten en lasten".

21. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit onderdeel is voor de Delthe niet van toepassing.

22. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde van de verkochte woning. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

23. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

24. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

25. 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 middels de systematiek toegelicht in "32. Toerekening baten en lasten".

26. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "32. Toerekening baten en lasten".

27. Pensioenlasten

De Deltthe heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "32. Toerekening baten en lasten".

28. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "32. Toerekening baten en lasten".

29 Leefbaarheid

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

30 Financiële baten en lasten

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

31 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningcorporatie de Delthe heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2019 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar werd verlengd. Per 1 januari 2023 heeft de Belastingdienst ook de VSO 2 eenzijdig opgezegd.

De Delthe heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

32 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van personeelskosten welke zijn besteed aan de afzonderlijke activiteiten.

Ter toelichting het volgende:

25. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijving is in de jaarrekening toegerekend aan "20. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

26. Lonen en salarissen, Sociale lasten en 27. Pensioenlasten

Deze kosten zijn verdeeld over diverse activiteiten op basis van een inschatting waarop men werkzaamheden verricht voor de deze activiteiten. De kosten zijn verdeeld over activiteiten voor verhuur en beheer, onderhoud, directe operationele lasten exploitatie bezit en organisatiekosten. De werkzaamheden in verband met aardbevingsschade zijn opgenomen onder post overige activiteiten.

28. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten (excl. toegerekende personeelskosten) zijn verdeeld op basis van een percentage in het aandeel van de personeelskosten minus het aandeel in de kosten voor aardbevingsschade aangezien deze kosten reeds rechtstreeks zijn toegerekend.

Grondslag Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en zijn direct opeisbaar.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele

activiteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS (bedragen in €)**ACTIVA****VASTE ACTIVA****2 Vastgoedbeleggingen**

De post "vastgoedbeleggingen" bestaat uit DAEB vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (DAEB is de afkorting van Diensten van Algemeen en Economisch Belang).

De samenstelling en het verloop van de post "vastgoedbeleggingen" als volgt:

	31-dec-22	31-dec-21
Deze post is als volgt samengesteld:		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	65.485.007	65.854.579
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	168.288	174.595
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	602.093	212.728
Totaal	66.255.387	66.241.902

De samenstelling van de post 2.1 naar verhuureenheden is als volgt:

		31-dec-22	31-dec-21
Sociale huurwoningen	556	65.460.704	65.854.579
BOG/ MOG	2	126.262	134.618
Parkeergelegenheden (garageboxen)	11	66.328	39.977
Totaal	569	65.653.294	66.029.174

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie voor DAEB en Niet-DAEB is als volgt:

	2022		2021	
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	25.071.393	141.240	24.989.277	55.125
- Cumulatieve herwaarderingen	40.783.186	33.355	26.961.558	16.730
- Boekwaarde per 1 januari	65.854.579	174.595	51.950.836	71.855
- Oplevering verschil marktwaarde/verkrijgingsprijs	0		0	
- Oplevering/ vervaardigingsprijs	0		0	
- Overboeking van DAEB naar niet DAEB	0	0	-86.115	86.115
- Investerings na eerste waardering	106.963		168.230	
- Verkopen verschil marktwaarde/verkrijgingsprijs	0		0	
- Verkopen mutatie in vervaardigingsprijs	0		0	
- Sloop verschil marktwaarde/verkrijgingsprijs	0		0	
- Sloop mutatie in vervaardigingsprijs	0		0	
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:				
- Overige mutatie MVA in exploitatie	-369.573	-6.307	13.989.858	16.625
Kasstroom investering verbeteringen	-106.963		-168.230	
- Totaal mutaties	-369.573	-6.307	13.903.743	102.740
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	25.178.356	141.240	25.071.393	141.240
- Cumulatieve herwaarderingen	40.306.650	27.048	40.783.186	33.355
- Boekwaarde per 31 december	65.485.007	168.288	65.854.579	174.595
- Beleidswaarde onr. zaken in exploitatie 31/12	26.716.014	168.286	24.384.851	175.708

In 2022 waren er geen aankopen.

De investeringen na eerste waardering hebben betrekking op:

	2022		2021	
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
- Zonnepanelen e.a. investeringen	106.963			
- Duurzaamheidsmaatr. 34 woningen +Rijkensstr 6			25.119	
- Geriefsverbeteringen			143.111	
Totaal	106.963	0	168.230	0

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 40.306.650. Deze heeft voor € 40.333.697 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 27.048 (afg). op het niet-DAEB-vastgoed.

Het DAEB bezit bestaat uit 556 wooneenheden en 4 garageboxen die zijn verhuurd aan de zittende huurder. Het niet-DAEB bezit bestaat uit 7 garageboxen die zijn verhuurd aan een niet zittende huurder, een een bedrijfsruimte verhuurd aan een huisarts en een overige ruimte die op dit moment leeg staat. Er zijn geen contractuele verplichtingen tot aankoop van woningen. Eind 2022 zijn er geen verdere contractuele verplichtingen.

Marktwaaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

In 2016 is het volledige bezit door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van de Delthe en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

In 2019 is er een volledige taxatie uitgevoerd door de taxateur. In 2022 heeft er een update plaatsgevonden. De woningen die bij de verduurzaming betrokken zijn hebben de taxateur op bezoek gehad.

De ontwikkeling van de marktwaaarde 2022 ten opzichte van 2021 is als volgt weer te geven:

	Marktwaaarde		
	Daeb	Niet Daeb	Totaal
Totaal marktwaaarde per 31 december 2021 (x € 1.000):	65.855	175	66.030
Totaal marktwaaarde per 31 december 2022 (x € 1.000):	65.485	168	65.653
Mutatie marktwaaarde (-/- = afname)	370-	7-	377-

Verloopstaat Marktw waarde - 2022 Q4 | De Delthe

	DAEB				Niet-DAEB				
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Totaal
Waarde 2021	€ 65.831.577	€ 22.989		€ 65.854.566	€ 39.980	€ 134.618	€ 174.598	€ 66.029.163	
Vastgoedgegevens	€ 646.342	€ 88	€ 0	€ 646.429	€ 0	€ 268	€ 7.161	€ 6.893	€ 639.537
Contractuur	€ 573.722	€ 48	€ 0	€ 573.770	€ 0	€ 242	€ 713	€ 956	€ 574.726
Leegstand	€ 181.052	€ 0	€ 0	€ 181.052	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 181.052
Maximale huur	€ 253.728	€ 0	€ 0	€ 253.728	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 253.728
WOZ-waarde	€ 347.044	€ 39	€ 0	€ 347.083	€ 0	€ 26	€ 109	€ 83	€ 347.087
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.847	€ 7.847	€ 7.847
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 15.117	€ 0	€ 0	€ 15.117	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.117
Jaarwissel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 81	€ 81	€ 81
Methodische wijzigingen	€ 616.335	€ 125	€ 0	€ 616.460	€ 0	€ 230	€ 1.068	€ 838	€ 615.623
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	€ 884.345	€ 166	€ 0	€ 884.512	€ 0	€ 305	€ 0	€ 305	€ 884.817
Overdrachtskosten	€ 268.010	€ 41	€ 0	€ 268.052	€ 0	€ 75	€ 1.068	€ 1.143	€ 269.194
Marktontwikkelingen	€ 1.633.549	€ 1.101	€ 0	€ 1.634.650	€ 0	€ 1.546	€ 127	€ 1.419	€ 1.633.029
Macro-economische parameters	€ 203.746	€ 2	€ 0	€ 203.748	€ 0	€ 11	€ 11.309	€ 11.298	€ 215.043
Mutatiegraad uitpanden	€ 3.915	€ 0	€ 0	€ 3.915	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.915
Reguliere huurstijging	€ 596.130	€ 76	€ 0	€ 596.206	€ 0	€ 140	€ 0	€ 140	€ 596.346
Markthuurstijging	€ 226.971	€ 0	€ 0	€ 226.971	€ 0	€ 0	€ 3.267	€ 3.267	€ 230.238
Markthuurstijging	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.067	€ 10.067	€ 10.067
Leegwaarde	€ 2.129.349	€ 2.505	€ 0	€ 2.131.854	€ 0	€ 4.049	€ 0	€ 4.049	€ 2.135.904
Leegwaardestijging	€ 4.860.673	€ 0	€ 0	€ 4.860.673	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.860.673
Verkoopkosten	€ 72.452	€ 42	€ 0	€ 72.494	€ 0	€ 73	€ 0	€ 73	€ 72.567
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ 468.443	€ 374	€ 0	€ 468.817	€ 0	€ 651	€ 852	€ 1.503	€ 470.320
Beheerkosten	€ 66.350	€ 25	€ 0	€ 66.375	€ 0	€ 43	€ 0	€ 43	€ 66.418
Belastingen en verzekeringen	€ 103.128	€ 13	€ 0	€ 103.141	€ 0	€ 22	€ 320	€ 342	€ 103.483
Verhuurderheffing	€ 2.121.356	€ 0	€ 0	€ 2.121.356	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.121.356
Disconteringsvoet	€ 104.879	€ 687	€ 0	€ 105.566	€ 0	€ 1.193	€ 1.799	€ 2.992	€ 108.559
Exit yield	€ 607.750	€ 338	€ 0	€ 608.088	€ 0	€ 650	€ 1.666	€ 2.316	€ 610.403
Waarde 2022	€ 65.460.704	€ 24.304		€ 65.485.008	€ 42.024	€ 126.262	€ 168.286	€ 65.653.294	

Parameters

	2022	2023	2024	2025	2026
Algemeen					
Inflatiereeks					
Prijzinflatie	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Woongegevens					
Leegwaarde stijging Woongelegenheden	-8,27%	-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW	1.006,83	1.006,83	1.006,83	1.006,83	1.006,83
Instandhoudingsonderhoud MGW	386,00	386,00	386,00	386,00	386,00
Instandhoudingsonderhoud Zorgvoet (Extramural)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beheerkosten EGW	481,00	481,00	481,00	481,00	481,00
Beheerkosten MGW	472,00	472,00	472,00	472,00	472,00
Beheerkosten Zorgvoet (Extramural)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1719%	0,1719%	0,1719%	0,1719%	0,1719%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
Reguliere huurstijging: grondslag + opslag	XX	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren EGW	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Mutatiekans uitpanden EGW	3,21%	3,21%	3,21%	3,21%	3,21%
Mutatiekans doorexploiteren MGW	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Mutatiekans uitpanden MGW	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Juridische splitsingskosten	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitpanden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Exit yield EGW	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Exit yield MGW	6,78%	6,78%	6,78%	6,78%	6,78%
Disconteringsvoet EGW	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%
Disconteringsvoet MGW	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%
BOG					
Instandhoudingsonderhoud m2	7,09	7,09	7,09	7,09	7,09
Mutatie onderhoud m2	10,30	10,30	10,30	10,30	10,30
Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktpaarsuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten BOG (3% vd markthuurstijging)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijk OZB	0,4780%	0,4780%	0,4780%	0,4780%	0,4780%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Overdrachtskosten	3,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Exit yield	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Disconteringsvoet	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
MOG					
Instandhoudingsonderhoud m2	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30
Mutatie onderhoud m2	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktpaarsuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten MOG (2,0% van de markthuurstijging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,4780%	0,4780%	0,4780%	0,4780%	0,4780%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Overdrachtskosten	3,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Exit yield	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Disconteringsvoet	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%

Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00
Beheerskosten - Parkeerplaats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beheerskosten - Garagebox	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00
Belastingen en verzekeringen %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Juridische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstaand (In maanden)	0	0	0	0	0
Overdrachtskosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatiekans doorexploiteren (Parkeerplaats)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatiekans uitponden (Parkeerplaats)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatiekans doorexploiteren (Garagebox)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Mutatiekans uitponden (Garagebox)	10,00%				
Exit yield	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%
Disconteringsvoet	5,64%	5,64%	5,64%	5,64%	5,64%

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. 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 bij de Delthe door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Usquert - 9988	Eengezinswoning	1960 – 1969
Warffum - 9989	Meergezinswoning	1970 – 1979
Kantens - 9995	Maatschappelijk onroerend goed	1980 – 1989
Eppenhuisen - 9996	Garagebox	1990 – 1999
Zandeweer - 9997		2000 – 2009
Rottum - 9998		2010 - 2019
Stitswerd - 9999		

De Delthe heeft per 31 december 2022, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2022
Woongelegenheden	556
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2
Parkeergelegenheden	11

- Methoden

De marktwaarde is verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexpluiten of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexpluiten of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

De waarde van de onroerende goederen zijnde woningen bedroeg volgens de aanslag onroerendzaakbelasting 2022 rond € 63.000.000 voor 556 woningen, prijspeil 1 januari 2021 (2021 - € 57.000.000 voor 556 woningen). Verder zijn er 11 garages met een totale WOZ-waarde van € 55.000 (2021 € 60.000).

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd per verhuureenheid. Ze zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten voor € 23,69 per verhuureenheid (exclusief poliskosten). Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Deltthe en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met het voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma van het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

De Deltthe heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse:

Gevoeligheidsanalyse Beleidswaarde - 2022 Q4 De Delthe									
	DAEB				Niet-DAEB				
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Totaal
Waarde portefeuille 2022 Q4	€ 26.691.708	€ 24.304		€ 26.716.012	€ 42.024	€ 126.262		€ 168.286	€ 26.884.297
Markthuur									
+ €100	€ 26.691.708	€ 64.987	€ 0	€ 26.756.695	€ 0	€ 111.945	€ 151.176	€ 263.120	€ 27.019.815
- €100	€ 26.691.708	€ 24.304	€ 0	€ 26.716.012	€ 0	€ 42.024	€ 101.348	€ 143.372	€ 26.859.383
Leegwaarde									
+ 10%	€ 26.691.708	€ 26.719	€ 0	€ 26.718.427	€ 0	€ 46.128	€ 126.262	€ 172.390	€ 26.890.817
- 10%	€ 26.691.708	€ 21.888	€ 0	€ 26.713.596	€ 0	€ 37.920	€ 126.262	€ 164.182	€ 26.877.778
Disconteringsvoet									
+ 0,5 % -punt	€ 24.700.131	€ 23.673	€ 0	€ 24.723.804	€ 0	€ 40.933	€ 121.036	€ 161.969	€ 24.885.773
- 0,5 % -punt	€ 28.982.325	€ 24.965	€ 0	€ 29.007.290	€ 0	€ 43.169	€ 131.821	€ 174.990	€ 29.182.280
Exit yield									
+ 0,5 % -punt	€ 26.691.708	€ 24.222	€ 0	€ 26.715.930	€ 0	€ 41.879	€ 124.069	€ 165.948	€ 26.881.878
- 0,5 % -punt	€ 26.691.708	€ 24.396	€ 0	€ 26.716.104	€ 0	€ 42.188	€ 128.703	€ 170.892	€ 26.886.996
Beleidsbeheer									
+ €100	€ 25.319.319	€ 24.304	€ 0	€ 25.343.623	€ 0	€ 42.024	€ 126.262	€ 168.286	€ 25.511.909
- €100	€ 28.064.096	€ 24.304	€ 0	€ 28.088.400	€ 0	€ 42.024	€ 126.262	€ 168.286	€ 28.256.686
Beleidsonderhoud									
+ €100	€ 25.319.319	€ 24.304	€ 0	€ 25.343.623	€ 0	€ 42.024	€ 126.262	€ 168.286	€ 25.511.909
- €100	€ 28.064.096	€ 24.304	€ 0	€ 28.088.400	€ 0	€ 42.024	€ 126.262	€ 168.286	€ 28.256.686

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Per 31 december 2022 is in totaal € 40,5 miljoen euro ongerealiseerde herwaardering in de herwaarderingsreserve begrepen (2021 € 41,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Delthe. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderings-situaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

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

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 65.653
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -5.718	
2. Betaalbaarheid (huren)	€ -17.611	
3. Kwaliteit (onderhoud)	€ -11.281	
4. Beheer (beheerkosten)	€ -4.159	
Sub-totaal		€ -38.769
Beleidswaarde		<u>€ 26.884</u>

Dit impliceert dat circa 46,4% 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.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De samenstelling is als volgt:

	31-dec-22	31-dec-21
<u>Vorbereidende werkzaamheden 76 woningen Kantens, Zandeweer</u>		
Bureau Rizoem	496.145	186.865
Overige kosten	9.152	
Verhuiskosten Kantens	96.796	25.864
	<u>602.093</u>	<u>212.728</u>

Bureau Rizoem uit Groningen ondersteunt de Delthe tijdens de voorbereiding, uitvoering en afronding van de geplande sloop en nieuwbouw in Kantens en Zandeweer in de komende jaren. Om tot een goede kostenverdeling te komen van de projecten is er in overleg tussen Rizoem en de Delthe een overzicht van de te verwachten kosten Rizoem vastgesteld die jaarlijks in overleg kan worden aangepast. Na afronding van een project zijn dan de kosten van Rizoem per project goed vast te stellen.

In 2021 zijn de eerste bewoners in Kantens verhuisd naar een wisselwoning of andere eventuele permanente oplossing. De verwachte sloop (1e fase Kantens 14 woningen) is niet gerealiseerd. De verwachting is nu dat de sloop in oktober 2023 kan plaats vinden en dat de 10 nieuwe woningen in 2024 worden opgeleverd.

3 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	2022	2021
Saldo begin boekjaar		
- aanschaffingswaarde	138.650	180.692
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	9.616	38.631
Boekwaarde	<u>129.033</u>	<u>142.061</u>

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen	+	5.929	-
- afschrijvingen	-/-	14.460	13.027
- Correctie aanschafwaarde in verband afgeschreven activa	-/-	42.042	42.042
- Correctie cumulatieve afschrijving in verband afgeschreven activa	+	42.042	42.042
Saldo		<u>8.531-</u>	<u>13.027-</u>

Saldo einde boekjaar

- aanschaffingswaarde	102.537	138.650
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	17.966-	9.616
Boekwaarde	<u>120.502</u>	<u>129.033</u>

Specificatie investeringen :

	2022	2021
Kantoormeubilair	5.929	-
Totaal investering	<u>5.929</u>	<u>-</u>

Afschrijvingsmethoden en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

	<u>Lineair</u>
Kantoorpand	50 jaar
Terreininrichting	10 jaar
Inventarissen	5 - 10 jaar
Automatiseringsapparatuur	3 jaar

Verzekering

Het kantoorpand is verzekerd tegen brandschade voor een bedrag van € 1.209.500 en het aanwezige inventaris en computerinstallatie is verzekerd voor € 91.100. Indien tengevolge van een bij deze polis gedekt gevaar/gebeurtenis de bij de activiteiten van verzekerde behorende administratie geheel of gedeeltelijk wordt beschadigd of vernietigd, zullen verzekeraars de rechtstreekse hieruit voortvloeiende reconstructiekosten tot een maximum van € 500.000 per gebeurtenis vergoeden. Daarnaast worden ook extra kosten gedurende de maximale schadevergoedingstermijn van 104 weken vergoed tot een maximum van € 500.000.

De WOZ-waarde aanslag 2023 en peildatum 1-1-2022 van het kantoorpand bedraagt € 370.000 (WOZ 2022 € 342.000).

4 Financiële vaste activa

Het grootste deel van het fiscale waarderingsverschil heeft betrekking op vastgoed in exploitatie dat als bestemming "doorexploitatie" heeft. Gezien het feit dat het waarderingsverschil oneindig ver in de toekomst ligt zal de waarde van de latentie nihil zijn en daarom is er geen latentie gevormd voor het totaal waarderingsverschil in het vastgoed.

De overige financiële vaste activa betreft:

4.1 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening.

De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed waarover in de fiscale jaarrekening wordt afgeschreven en dit zijn de woningen die na 1 januari 2008 zijn gerealiseerd.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	53.544	59.657
Afname latente belastingvoorziening	4.858	6.113
Boekwaarde per 31 december	48.686	53.544

Verwacht wordt dat van dit bedrag op de balansdatum een bedrag van € 7.623 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Totaal latente belastingvordering	48.686	53.544
-----------------------------------	--------	--------

VLOTTENDE ACTIVA

5 Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-dec-22	31-dec-21
5.1 Huurdebiteuren	13.165	19.406
5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering	155.030	-
5.3 Overige vorderingen	38.420	136.101
5.4 Overlopende activa	1.654	45.635
Totaal	208.269	201.141

5.1 Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-22	31-12-21	31-12-22	31-12-21
Kleine bedragen	5	3	74	25
tot 1 maand	14	10	4.655	3.013
1 tot 2 maanden	9	9	6.181	5.881
2 tot 3 maanden	2	5	2.256	6.395
3 tot 4 maanden	-	2	-	4.023
4 tot 5 maanden	1	-	2.578	-
5 maanden of meer	1	1	3.166	2.521
vertrokken huurders	6		9.555	24.048
Totaal	38	30	28.465	45.906

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,82% (2021: 1,30%) van de bruto jaar huur inclusief vertrokken bewoners en 0,55% exclusief de vertrokken huurders (2021: 0,63%).

Recapitulatie huurdebiteuren

	31-dec-22	31-dec-21
Huurdebiteuren	28.465	45.906
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	15.300	26.500
	13.165	19.406

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren:

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	26.500	36.200
Bij : Toevoeging huurdebiteuren (28 Overige organisatiekosten)		
Af : Onttrekking	11.200	9.700
Afboeking oninbaar		
Saldo einde boekjaar	15.300	26.500

Samenstelling voorziening dubieuze debiteuren:

- huurdebiteuren - huurders van 4 tot 5 maanden	2.575	-
- huurdebiteuren - huurders van 5 maanden of meer	3.175	2.500
- huurdebiteuren - vertrokken huurders	9.550	24.000
Totaal voorziening dubieuze huurdebiteuren	15.300	26.500

5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-dec-22	31-dec-21
- Belastingdienst VpB 2022	155.030	
Totaal belastingen	155.030	-

De fiscale jaarrekeningen zijn tot en met 2021 vastgesteld ingediend. Verliescompensatie over de voorgaande jaren zijn verrekend. Vanaf het jaar 2018 wordt er vennootschapsbelasting afgedragen.

5.3 Overige vorderingen

		31-dec-22	31-dec-21
Specificatie:			
	Dubieus		
- Overige debiteuren	46.900	79.610	74.907
- Vordering MVGM - VvE Bliedewieder			
- Loonkostenvoordeel oudere wn		5.710	5.710
- Belastingdienst VpB 2020			102.384
Sub - totaal	46.900	85.320	183.001
Af: Voorziening vertrokken bewoners/onderhoudsdebiteuren/overige debiteuren		46.900	46.900
		38.420	136.101

Voorziening voor dubieuze overige vorderingen:

	31-dec-22	31-dec-21
Saldo begin boekjaar	46.900	49.300
Bij : Toevoeging overige debiteuren (28 Overige organisatiekosten)		
Af : Onttrekking overige debiteuren (28 Overige organisatiekosten)		2.400
Afboeking oninbaar		
Saldo einde boekjaar	46.900	46.900
Samenstelling voorziening overige vorderingen:		
- onderhoudsdebiteuren/overige debiteuren	46.900	50.300
Totaal voorziening dubieuze overige vorderingen	46.900	50.300

Door de gezamenlijke corporaties is een vaststellingsovereenkomst getekend met NAM inzake de gemaakte overheadkosten. De vaststellingsovereenkomst ziet op:

- Alleen out-of-pocket kosten (dus geen interne uren);
- Kosten die gemaakt zijn door een corporatie en meerdere corporaties ten goede komen;
- Betrekking hebben op aardbevingsproblematiek.

De vaststellingsovereenkomst bedraagt in totaal een bedrag van € 2,25 miljoen voor de periode 2014-2019. Voor het jaar 2021 zijn er externe overheadkosten gemaakt door de Delthe.

5.4 Overlopende activa

	31-dec-22	31-dec-21
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Rente bedrijfsrekening		
- Overheadsclaim NAM		2.971
- Vooruitbetaalde kosten overige	1.654	42.664
Totaal	1.654	45.635

6 Liquide middelen

	31-dec-22	31-dec-21
Deze post is als volgt samengesteld:		
Direct opvraagbaar:		
- Kas	207	327
- Rekening - courant banken	5.135.776	1.036.166
- Rabo Bedrijfsspaarrekening	676.819	679.333
Totaal liquide middelen	5.812.801	1.715.827

PASSIVA

7 EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserves

De herwaarderingsreserve van De Delthe is als volgt weer te geven:

	2022	2021
Totaal herwaarderingsreserve per 1-1	41.100.139	27.725.209
Saldo mutaties	587.687-	13.374.930
Herwaarderingsreserve per 31-12	40.512.452	41.100.139

	aantal	Oorspr. Invest	Marktwaarde	Herwaardering
Totaal per 31-12-2021	569	25.044.402	66.029.174	40.984.772
Woningen waarbij de marktwaardes lager zijn dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs	-9	-1.709.585	1.594.218-	115.367
Totaal basis herwaarderingsreserve 31-12-2021	560	23.334.817	64.434.956	41.100.139

	aantal	Oorspr. Invest	Marktwaarde	Herwaardering
Totaal per 31-12-2022	569	25.319.594	65.653.294	40.333.706
Woningen waarbij de marktwaardes lager zijn dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs	-10	-1.756.652	1.577.906-	178.746
Totaal basis herwaarderingsreserve 31-12-2022	559	23.562.942	64.075.388	40.512.452

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderingsreserve		
	DAEB vast-goed in expl.	niet DAEB vast-goed in expl.	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	41.066.782	33.357	41.100.139
Afname door verkoop (saldo marktwaarde/verkrijgingsprijs)	-	-	-
Afname door sloop (saldo marktwaarde/verkrijgingsprijs)	-	-	-
Toename door aankoop (saldo marktwaarde/verkrijgingsprijs)	-	-	-
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	369.573-	6.307-	375.880-
Investeringen na eerste verwerking	-	-	-
Mutatie in de oorspronkelijke verkrijgingsprijs	211.807-	-	211.807-
Saldo mutaties	581.380-	6.307-	587.687-
Boekwaarde per 31 december 2022	40.485.402	27.050	40.512.452

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het

vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve bedraagt 69,9% van van het totale vermogen (2021 71,3%).

7.2 Wettelijke en statutaire reserves

	31-dec-22	31-dec-21
- Kapitaal	50	50

Het kapitaal is een vast bedrag van € 50.

7.3 Overige reserves

	2022	2021
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	1.710.486	9.420.686
Winstverdeling vorig boekjaar	14.814.904	5.664.730
Mutatie in de herwaarderingsreserve	587.687	-13.374.930
Saldo eind boekjaar	17.113.077	1.710.486

7.4 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	14.814.904	5.664.730
Resultaatverdeling		
Overboeking naar overige reserves	-14.814.904	-5.664.730
Resultaat boekjaar	315.995	14.814.904
Stand per 31 december	315.995	14.814.904

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de raad van toezicht voor het voordelige resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 315.995 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is (nog niet) in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 14.814.904 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 976.651 gerealiseerd resultaat en € 13.838.253 niet-gerealiseerde waardeveranderingen. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

In de statuten is geen bepaling opgenomen omtrent de wijze van winstbestemming.

8 VOORZIENINGEN

	31-dec-22	31-dec-21
8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-
8.2 Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	-	-

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

	2022	2021
Saldo einde boekjaar	-	-
Saldo begin boekjaar	-	-
Toevoegingen:		
- Onrendabel deel investering nieuwbouw		
Vrijval:		
- investering grondkosten in ontwikkeling		
Saldo eind boekjaar	-	-

8.2 Overige voorzieningen

	2022	2021
Saldo einde boekjaar	-	-
Saldo begin boekjaar	-	4.503
Toevoegingen		
Vrijval		4.503
Saldo eind boekjaar	-	-

In 2022 zijn er geen toevoegingen cq. vrijval geweest m.b.t. de overige voorzieningen.

9 LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-dec-22	31-dec-21
Deze post is als volgt samengesteld:		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	8.098.594	8.576.737
Totaal	8.098.594	8.576.737

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-dec-22	31-dec-21
Saldo begin boekjaar	9.051.101	9.473.216
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen		
- nog te ontvangen leningen		
- aflossingen	474.372	422.115
Saldo mutaties	474.372-	422.115-
Saldo einde boekjaar	8.576.737	9.051.101
Aflossing volgend boekjaar	478.143	474.364
Totaal langlopend einde boekjaar	8.098.594	8.576.737
<u>Marktwaaarde per 31 december</u>	<u>7.125.000</u>	<u>9.090.000</u>

Marktwaaarde

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

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bij kredietinstellingen bedraagt 0,71%.

De leningen van de kredietinstellingen worden , hetzij ineens afgelost (fixe - leningen), hetzij in gedeelten en wel op basis van het annuïteitensysteem of het systeem van lineaire aflossing.

Borging door WSW

De leningen worden geborgd door het WSW en tot zekerheid voor de voldoening van de verplichtingen jegens het WSW heeft de Delthe aan het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt om met uitsluiting van de Delthe rechten van hypotheek en pandrechten te vestigen. De geborgde leningportefeuille per 31 december 2022 bedraagt € 8.576.737 en het borgingsplafond is ultimo 2022 € 8.819.000 (ultimo 2021 € 8.922.000). Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een corporatie op enig moment in het betreffende kalenderjaar mag hebben. Er mogen geen leningen met WSW-borging worden aangetrokken indien daardoor het totaalsaldo van het toegekende borgingsplafond wordt overschreden. Indien het toch wenselijk is een lening met WSW-borging aan te trekken dan dient de corporatie hiervoor een verzoek in te dienen.

WSW-obligoverplichting

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Voor de Delthe is de NWB bank aangewezen als partij.

De lening wordt pas opgenomen als het WSW erom vraagt. Het maximale bedrag dat het WSW van de Delthe kan opnemen is € 236.000.

Per kwartaal wordt er nog wel een bereidsstellingsprovisie betaald aan de NWB Bank van 0,17% op jaarbasis over het niet opgenomen bedrag.

Aflossingsverplichting leningen in 2023

Het aflossingsdeel voor het komende boekjaar bedraagt € 478.143.

Het verloop van de leningen in 2023 is als volgt:

	Schuldrestant 31-dec-22	Nieuwe leningen 2023	Resteert	Aflossing 2023	Schuldrestant 31-dec-23
- Leningen kredietinstellingen	8.576.737		8.576.737	478.143	8.098.594
Totaal	8.576.737	-	8.576.737	478.143	8.098.594

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherziening en resterende looptijd:

Lening nr:	Renteperc.	0% tm 2%	2% tm 3%	3% tm 4%	4% tm 5%	Totaal
40112821	0,995%	1.696.040				1.696.040
40114252	0,050%	1.000.000				1.000.000
W26317	0,13%	669.778				669.778
40114100	0,255%	820.867				820.867
68892	0,395%	262.428				262.428
82271	1,49%	696.582				696.582
68895	2,575%		182.224			182.224
82270	2,60%		724.487			724.487
68894	0,35%	261.102				261.102
82272	0,10%	762.287				762.287
W27183	0,20%	1.274.844				1.274.844
68893	0,25%	226.099				226.099
		7.670.027	906.710	-	-	8.576.737

In 2022 zijn er geen rente herzieningen geweest.

Lening nr:	Renteherz.	van 1 tot 5 jr	5 tot 10 jr	>10 jr	Totaal
W26317	n.v.t.			669.778	669.778
82271	n.v.t.			696.582	696.582
40114252	n.v.t.			1.000.000	1.000.000
40112821	n.v.t.			1.696.040	1.696.040
40114100	n.v.t.			820.867	820.867
82272	7-3-2031		762.287		762.287
W27183	3-5-2031		1.274.844		1.274.844
68893	1-6-2031		226.099		226.099
68894	1-9-2031		261.102		261.102
68895	1-3-2023	182.224			182.224
82270	7-3-2024	724.487			724.487
68892	1-9-2030		262.428		262.428
				0	
		906.710	2.786.760	4.883.267	8.576.737

Lening nr:	Resterende looptijd	van 1 tot 5 jr	5 tot 10 jr	10 tot 15 jr	15 tot 20 jr	> 20 jr
40114252	8		1.000.000			
68892	8		262.428			
68893	9		226.099			
68894	9		261.102			
68895	11			182.224		
82270	12			724.487		
82271	12			696.582		
82272	12			762.287		
40112821	22					1.696.040
W26317	17				669.778	
W27183	19					1.274.844
40114100	23					820.867
		-	1.749.629	2.365.580	669.778	3.791.751
						8.576.737

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 478.143 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-dec-22	31-dec-21
Deze post is als volgt samengesteld:		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	478.143	474.364
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	64.126	88.010
10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	48.937	43.657
10.4 Overige schulden	97.848	90.812
10.5 Overlopende passiva	5.716.423	1.442.287
Totaal	6.405.476	2.139.131

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Betreft de aflossing welke vervallen binnen 1 jaar na balansdatum	478.143	474.364
---	---------	---------

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Specificatie:

- Schulden aan leveranciers en handelskredieten	64.126	88.010
Totaal	64.126	88.010

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

	31-dec-22	31-dec-21
- Belastingdienst, afdracht december	9.745	10.477
- Belastingdienst, BTW	24.929	13.948
- Belastingdienst, VPB 2019 voorlopige berekening		
- Belastingdienst, VPB 2020 voorlopige berekening		
- Belastingdienst, VPB 2021 voorlopige berekening	9.367	9.367
- Pensioenpremie december	4.896	9.865
Totaal	48.937	43.657

10.4 Overige schulden

	31-dec-22	31-dec-21
Specificatie:		
- Controlekosten jaarstukken en overige verklaringen	29.887	16.335
- MVGM taxatiekosten vastgoed	28.724	18.344
- Rizoem december	25.079	
- Rente en kosten december	1.522	3.131
- v Alteren fusiebegeleiding	8.540	10.126
- Overige	4.095	42.876
	97.848	90.812

10.5 Overlopende passiva

	31-dec-22	31-dec-21
Specificatie:		
- Niet vervallen rente leningen	42.666	43.926
- Vooruitontvangen huren	51.439	65.057
- Vooruit ontvangen vergoeding NAM i.v.m. aardbevingsschade (oude regeling)		
- Saldo vakantiedagen per 31 december	15.000	12.900
- Vooruitontvangen schadeuitkeringen 2019/ 2020/2021/2022	485.239	363.022
- Vergoeding huurders bijkomende kosten herstel aardbevingsschade	27.115	22.415
- Min BZK Subsidie aardb schade	1.554.975	779.767
- tussenrekening fusie	6.941-	
- RVO subsidie 76 Kantens Zandeweer	1.660.632	
- NAM VSO waardedaling	1.731.098	
- Verduurzamingsbijdrage NAM	155.200	155.200
Totaal	5.716.423	1.442.287

Het bedrag aan vooruitontvangen schadevergoedingen loopt langzaam op doordat er niet altijd aannemers beschikbaar zijn en de Delthe niet in staat is om het werk te laten uitvoeren.

De ontvangen bijdrage Min BZK Subsidie aardb schade moet voor 1 september 2024 zijn uitgegeven. Er wordt nog een bijdrage van ruim 775.000 euro ontvangen in 2024.

Het bedrag aan ontvangen RVO subsidie is voor de 76 nieuw te bouwen woningen in Kantens en Zandeweer. Wanneer de diverse fasen gereed zijn kan de subsidie voor desbetreffend project naar verhouding worden aangewend.

In 2022 zijn er geen verduurzamingswerkzaamheden geweest waar de NAM destijds aan heeft bijgedragen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Voorwaardelijke verplichtingen

a. Voorzieningen voor pensioenen

De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt per 31 december 2022 133,7% (vorig jaar 118,8%).

Bij een dekkingsgraad van 133,7 procent heeft SPW 133,70 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2021 op 126,8 procent. Het fonds had toen dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt. De pensioenregeling van De Delthe betreft een toegezegde pensioenregeling.

De rechtspersoon heeft ingeval van tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen andere verplichting dan toekomstige hogere premies.

b. Obligoverplichting WSW

Sinds 1 juli 2021 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.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgen het WSW ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar.

c. Loopbaanontwikkelingsbudget

In december 2010 is met de woningcorporaties een CAO akkoord bereikt over onder andere een individueel

loopbaanontwikkelingsbudget. Een werknemer heeft per kalenderjaar recht op een individueel ontwikkelingsbudget van 900 euro bij een 36-urige werkweek. Voor de werknemer met een arbeidsduur van minder dan 36 uur per week heeft per kalenderjaar naar evenredigheid recht op dit budget met een minimum van 450 euro per kalenderjaar. De Deltthe heeft hiervoor geen verplichting in de balans opgenomen, omdat het vrijwel zeker is dat de loopbaan budgetten niet geheel besteed zullen worden. Gekozen is om de bestedingen ten laste te brengen van het jaarlijkse resultaat.

Toelichting op de winst- en verliesrekening (bedragen in €)

Algemeen

De afwijking ten opzichte van de begroting 2022 en de jaarrekening 2021 is als volgt weer te geven:

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
Resultaat na belastingen	611.300	315.995	14.814.900
Nadelig verschil ten opzichte van de begroting		295.305-	
Nadelig verschil ten opzichte van voorgaand jaar		14.498.905	
Resultaat na belastingen en excl. waardeverandering (23)	1.108.300	798.800	976.600
Nadelig verschil ten opzichte van de begroting		309.500	
Nadelig verschil ten opzichte van voorgaand jaar		177.800-	

Voor- nadelige factoren:

	t.o.v. begroting 2022		t.o.v. jaarrekening 2021	
15 Huuropbrengsten minus derving	76.239		13.987	
16 Saldo Opbrengsten/Lasten servicecontracten	5.325		18.950	
18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.109-		24.526-	
19 Lasten onderhoudsactiviteiten	511.878-		454.972-	
20 Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	21.066		220.063	
22 Netto gereal. resul. verkoop vastgoedportefeuille	8.000-		-	
24 Netto resultaat overige activiteiten	29.993-		4.110-	
28 Overige organisatiekosten	5.848		3.072-	
29 Leefbaarheid	9.507-		9.331-	
30 Saldo financiële baten en lasten	6.891		38.316	
31 Belastingen	138.696		26.877	
Saldo resultaat (excl. 23 Waardeverandering vastgoed)		-309.423		-177.818
Mutaties waardeveranderingen vastgoed:				
23 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	voordelig	14.162	nadelig	14.321.091-
Saldo resultaat (incl. 23 Waardeverandering vastgoed)	nadeliger	-295.260	nadeliger	-14.498.909

Bedrijfsopbrengsten

15 Huuropbrengsten	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Woningen en woongebouwen	3.453.000	3.496.243	3.447.786
- Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.092	1.088	1.081
	3.454.092	3.497.332	3.448.867
Af: huurderwing wegens leegstand	44.900	64.012	27.163
Af: huurderwing wegens leegstand sloopwoningen	50.000		
Af: huurderwing wegens te verkopen woning		-	-
Af: huurderwing wegens leegstand wisselwoningen aardbevingsschade			
- Af: huurderwing wegens oninbaarheid		6.468	8.827
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	3.359.192	3.426.852	3.412.877
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Woningen en woongebouwen			
- Onroerende zaken, niet zijnde woningen	6.281	14.761	14.748
	6.281	14.761	14.748
Af: huurderwing wegens leegstand	100		
- Af: huurderwing wegens oninbaarheid			
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	6.181	14.761	14.748
Totaal huuropbrengsten	3.365.373	3.441.612	3.427.625
De functionele verdeling is als volgt:			
15 Huuropbrengsten	3.365.373	3.441.612	3.427.625
24 Ten laste van overige activiteiten:			
Beschikbaarstelling wisselwoningen (herstel aardbevingsschade)		0	0
Totaal	3.365.373	3.441.612	3.427.625
Huurderwing excl. oninbaarheid/sloop/verkoop	2,74%	1,82%	0,78%
Voordeel huidig verslagjaar huuropbrengsten t.o.v. begroting		51.700	
Voordeel huidig verslagjaar huuropbrengsten t.o.v. vorig verslagjaar (minus derwing sloo		48.500	
Voordeel huidig verslagjaar huurderwing t.o.v. begroting		31.000	
Nadeel huidig verslagjaar huurderwing t.o.v. vorig verslagjaar		-34.500	
Nadeel huidig verslagjaar oninbaarheid t.o.v. vorig verslagjaar		2.400	
Nadeel huidig verslagjaar oninbaarheid t.o.v. begroting		-6.500	

De huren (minus derwing sloop en verkoop) laten ten opzichte van de begroting een iets hogere opbrengst zien van ca. € 65.000,-. Dit komt vooral door een veel lagere huurderwing dan begroot en een hogere huuropbrengst.

De huurverhoging op 1 juli 2022 was 2,3%. In de begroting was uitgegaan van 2%.

Op 31 december 2022 stonden er 24 woningen leeg. Zes huurders verblijven in een wisselwoning van de NCG, waardoor er nog wel huuropbrengsten binnenkomen voor deze woningen.

De voorstand in de huurbetalingen per 31 december 2022 is € 51.439,21. Hiervan heeft € 10.807,97 betrekking op vertrokken huurders. De actieve huurders hebben per saldo een voorstand van € 40.631,24.

De achterstand van de actieve huurders uitgedrukt in een percentage van de maandhuur december 2022 is 6,4%. Op jaarbasis is dit 0,53%.

Het aantal huurders met achterstand is 32 waarvan 5 huurders een achterstand hebben < € 50,-.

De achterstand van de vertrokken huurders heeft betrekking op 6 voormalige huurders.

Het aantal mutaties t/m december 2022 bedraagt 58. Er zijn 49 woningen aangeboden en geaccepteerd.

Met een deel van de actieve en vertrokken huurders is een betalingsregeling getroffen of is de vordering in handen

van de deurwaarder gesteld:

	Actieve huurders		Vertrokken huurders	
	aantal	bedrag	aantal	bedrag
- achterstanden met een betalingsregeling	4	1.461	2	1.265
- achterstanden via de deurwaarder	4	2.530	3	8.205

Ten aanzien van de kosten wegens oninbaarheid wordt de volgende opstelling gegeven:

	2022	2021
Afboeken oninbare huren	-	
5.1 Dotatie/ onttrekking voorziening oninbare huurdebiteuren	11.200-	9.700
Totaal mutatie wegens oninbare huren	11.200-	9.700

16.1 Opbrengsten servicecontracten

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
- Glasverzekering	7.525	7.557	7.592
- Fonds Klein Onderhoud (incl. onstopingsfonds)	46.300	46.866	47.061
- Servicekosten Bliedewieder	6.173	5.280	5.280
- Overige vergoedingen (portiekverlichting/afkoop groot onderhoud)	35	33	34
- Energieprestatievergoeding	9.734	9.734	9.734
- Zonnepanelen	21.300	23.615	20.727
- Bijdrage huurdersvereniging	380	427	385
	91.447	93.512	90.814
- Af: Derving wegens leegstand	0	1.200	446
- Af: I Afdracht bijdrage huurdervereniging	380	427	385
Totaal opbrengsten servicecontracten	89.867	91.826	89.983

16.2 Lasten servicecontracten

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
- Glasverzekering	9.250	9.595	9.146
- Fonds Klein Onderhoud	46.300	40.660	58.236
- Kosten portiekverlichting	390	464	443
- Servicekosten VvE Bliedewieder doorberekend aan huurders	6.173	5.648	5.648
- Servicekosten VvE Bliedewieder rekening Delthe (excl. onderhoud)		2.381	2.381
Totaal lasten servicecontracten	62.113	58.747	75.853

18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
- Toegerekende personeelskosten	122.660	108.339	106.800
- Toegerekende overige organisatiekosten	107.382	125.813	102.825
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	230.042	234.151	209.625

19 Lasten onderhoudsactiviteiten

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
<i>Onderhoudslasten (niet cyclisch):</i>			
- Klachtenonderhoud	114.000	238.027	124.665
- Mutatieonderhoud	62.000	55.775	42.790
- C.V onderhoudscontract	59.000	59.119	57.282
Totaal onderhoudslasten (niet cyclisch)	235.000	352.921	224.737
	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
<i>Onderhoudslasten (cyclisch):</i>			
- Planmatig onderhoud overig	209.611	418.269	33.694
- Planmatig keukens en sanitair		14.310	19.978
- Renovatie/ mutatie	124.267	282.859	124.661
- Asbest incl inventarisatie	15.000	5.106	14.412
- Schilderwerk en houtrotherstel	55.122	118.298	74.258
- Onvoorzien planmatig onderhoud	25.000	8.922	23.586
- Kosten monitoring energie NOM-woningen	10.000	4.222	9.836
- Kosten vervangen CV installaties		17.338	11.637
- Dotatie onderhoud en technische installaties Bliedewieder	18.000	17.072	17.072
Totaal kosten planmatig onderhoud	457.000	886.396	329.133
- Energiebesparende maatregelen	15.250	-	-
- Project verduurzaming 2022	800.000		
- Ontvangen subsidie 2021	797.767-		
Ten laste van de exploitatie	2.233	-	-
- Project 2e fase verduurzaming 34 woningen + Rijkensstraat 6			446.960
- verduurzamingsbijdrage NAM			-172.420
			-25.119
Ten laste van de exploitatie	-	-	249.420
	-	-	-
Sub-totaal energiemaatregelen/verduurzaming	17.483	-	249.420
Totaal onderhoud (cyclisch)/energiemaatregelen	474.483	886.396	578.553
Totaal onderhoud exclusief toegerekende kosten	709.483	1.239.317	803.290
Toegerekende personeelskosten	116.064	92.406	92.099
Toegerekende overige organisatiekosten	101.608	107.310	88.672
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	927.155	1.439.034	984.061

De kosten voor niet-cyclisch onderhoud zijn ca. € 118.000 hoger uitgevallen dan begroot en heeft voornamelijk betrekking op het klachtenonderhoud. Het mutatie- en contractonderhoud is nagenoeg gelijk aan de begroting.

De kosten voor het cyclisch onderhoud vallen ca. € 435.000 hoger uit dan begroot. Met name renovatie/ mutatie, schilden en de overige planmatige werkzaamheden vielen veel hoger uit dan begroot.

De kosten vallen ten opzichte van 2021 ca. € 440.000 hoger uit. Het klachtenonderhoud, renovatie/ mutatie en planmatig onderhoud overig laten de grootste verschillen zien.

20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
- Toegerekende personeelskosten	135.289	145.190	141.507
- Toegerekende overige organisatiekosten	118.438	168.608	136.241
- Toegerekende afschrijvingen (punt 25)	12.484	14.460	13.027
Heffingen:			
- Waterschapslasten	37.000	15.258	32.510
- WOZ belasting	114.000	115.020	122.192
- Rioolrechten	136.000	117.950	129.183
- Brand- en stormschadeverzekering	15.300	21.015	13.965
- Brand- en stormschadeverzekering eigen risico schade			
- Aansprakelijkheidsverzekering	1.700	1.638	1.665
- Contributie landelijke federatie	5.000	4.975	4.708
- Saneringsheffing vastgesteld door WSW			
- Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	3.000	2.278	1.219
- Inning obligo WSW	15.115	4.408	5.911
- Verhuurderheffing	271.197	190.858	272.335
- Korting verhuurderheffing	189.000-	146.000-	
- Verhuurderbijdrage	1.200		1.257
Subtotaal heffingen	410.512	327.400	584.946
Totaal overige directe operationeel lasten exploitatie bezit	676.724	655.658	875.721

Heffingen:

De heffingen zijn ca. € 85.000 lager uitgevallen dan begroot en dit komt met name door lagere waterschapslasten, lagere rioolrechten en minder verhuurderheffing.

De korting op de verhuurderheffing viel lager uit doordat niet alles is toegekend, te weinig labelstappen.

Ook zijn er woningen niet opnieuw gelabeld doordat huurders niet reageerden op de uitnodiging van Greenwise. Deze moeten in een later stadium opnieuw.

22 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Opbrengst verkopen bestaand bezit	160.000		
- Af: overige (verkoop)kosten	4.000		
- Af: boekwaarde verkochte woningen	148.000	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	8.000	-	-

In 2022 zijn er geen woningen verkocht. In de begroting was in eerste instantie rekening gehouden met 2 woningen.

In 2021 zijn er ook geen woningen verkocht.

23.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
<i>Overige waardeverandering verbeteringen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Toename marktwaarde		0	14.006.483
- Toe/ afname marktwaarde	-1.357.000	-375.875	0
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	1.357.000-	375.875-	14.006.483
<i>De mutatie heeft betrekking op:</i>			
- resultaat sloop	-1.297.000		
- mutatie in materiële vaste activa		375.875-	14.006.483
- onrendabel deel van de investering in de nieuwbouw van woningen aan de Biewemastraat	-60.000		
- onrendabel deel bestaand bezit			
- activering grondkosten woningen Biewemastraat			
Totaal	-1.357.000	-375.875	14.006.483

De mutatie in materiële vaste activa is in de balans opgenomen onder de post "2 Vastgoedbeleggingen".

23.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Toename marktwaarde	860.000		
- Afname marktwaarde		-106.963	-168.230
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	860.000	-106.963	-168.230
<i>De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille heeft betrekking op:</i>			
- Overige mutatie vaste activa in exploitatie	860.000		
- Overige mutatie activa in exploitatie nieuwbouw	2.266.000		0
Totaal	3.126.000	0	0
Overboeking van materiële vaste activa in ontwikkeling:			
- mutatie MVA in ontwikkeling			
Investeringskasstroom:			
Activering grondwaarde nieuwbouw huur Biewemastraat			
- Kasstroom grond nieuwbouw huur			
- Kasstroom opstal nieuwbouw huur	-2.240.000		
- Kasstroom investering Zonnepanelen	-40.000		
- Kasstroom Verbeterslag t/m 2035	-46.000		
- Kasstroom Invest. Pluspakket			
- Kasstroom Aanleg CV			
- Kasstroom Invest. Overige verbeteringen		-106.963	-168.230
Totaal investeringskasstroom	-2.326.000	-106.963	-168.230
Totaal overboeking MVA in ontwikkeling	-2.326.000	-106.963	-168.230
Reeds gepresenteerde onrendabels:			
- bestaand bezit			
- nieuwbouw	60.000		
Totaal reeds gepresenteerde onrendabels	60.000	0	0
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	860.000	-106.963	-168.230

Dit betreft een autonome mutatie in de marktwaarde zoals die is opgenomen in de meerjarenprognose.

24 Totaal van netto resultaat overige activiteiten

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
<i>Opbrengst overige activiteiten:</i>			
- IMG opnamevergoeding woningen i.v.m. aardbevingsschades		5.493	9.573
- Saldo NAM uitkering/uitgevoerde werkzaamheden aardbevingsschades			
- NAM vergoeding kosten overhead			
Subtotaal vergoedingen aardbevingsschade	-	5.493	9.573
- <i>Opbrengst overige activiteiten</i>	18.000		
Totaal opbrengst overige activiteiten	18.000	5.493	9.573

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
- Toegerekende personeelskosten	0	17.486	17.456
- Kosten begeleiding bewoners bij versterken 9 woningen Zandweer			
Totaal kosten overige activiteiten	0	17.486	17.456

De toegerekende personeelskosten hebben betrekking op werkzaamheden ten behoeve van de gemelde schades.

Bedrijfslasten**25 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
Te specificeren als volgt:			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.484	14.460	13.027
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	12.484	14.460	13.027

De afschrijving heeft betrekking op de afschrijving op het kantoorpand (€ 12.484) en in 2022 aangeschaft meubilair (€ 1.9

De afschrijving is in de jaarrekening toegerekend aan "20. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

26 Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
- Lonen en salarissen	280.462	298.382	293.872
- Jubileumuitkering			
- Loonkostenvoordeel oudere wn		5.710-	5.710-
- Ontvangen ziekengeld			
- Totaal lonen en salarissen	280.462	292.672	288.162
- Sociale lasten - UWV	60.199	42.422	42.893
- Sociale lasten - verzuimverzekering	10.685		
- Pensioenpremie	48.750	40.010	38.107
- Totaal Sociale lasten en pensioenpremie	119.634	82.432	80.999
Totaal	400.095	375.103	369.162

	Secr.	Dir-best	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Lonen en salarissen	47.926	80.393	60.678	34.078	69.596
Sociale lasten	7.530	9.881	9.850	5.281	9.881
Pensioenpremie	6.179	13.301	6.707	4.246	9.578
Totaal	61.634	103.575	77.235	43.605	89.054

	Secr.	Dir-best	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Normale bezetting (basis 36 uur)	0,78	1,00	0,73	0,67	1,00
Inzet i.v.m. aardbevingsschade			0,15		
Bezetting op jaarbasis	0,78	1,00	0,88	0,67	1,00
Totaal bezetting 2022	4,33				
Verslagjaar 2021	0,78	1,00	0,73	0,67	1,00
Werkzaamh. aardbevingsschade			0,15		
Sub-totaal	0,78	1,00	0,88	0,67	1,00
Totaal bezetting 2021	4,33				

	Secr.	Leiding/TD	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Te verdelen in functionele ER (uren per week):					
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	12,00	7,00	4,00	17,80	8,00
19. Lasten onderhoudsactiviteiten		8,00	22,60		6,00
20. Ov. directe operationele lasten exploitati	12,00	20,00		6,20	20,20
24. Overige activiteiten - aardbevingsschade			5,40		1,80
28. Overige organisatiekosten	4,00	1,00			
Totaal gemiddelde uren op jaarbasis	28,00	36,00	32,00	24,00	36,00

	Lonen en salarissen	Sociale lasten	Pensioen-premie	Totaal
Te verdelen in functionele ER (in €):				
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	84.497	12.492	11.350	108.339
19. Lasten onderhoudsactiviteiten	72.318	10.799	9.289	92.406
20. Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	113.057	15.625	16.508	145.190
24. Overige activiteiten - aardbevingsschade	13.719	2.156	1.611	17.486
28. Overige organisatiekosten	9.080	1.350	1.252	11.682
Totaal verdeelde kosten	292.672	42.422	40.010	375.103

Vergelijking tussen begrote en gerealiseerde personeelskosten:

De personeelskosten vallen ten opzichte van de begroting ca. € 27.000 lager uit en dit wordt veroorzaakt door lagere sociale lasten (€ 17.500) en lagere pensioenlasten (€ 8.500). Het opzeggen van de verzuimverzekering leverde een voordeel van bijna € 11.000 op

Hiertegenover staat een grotere uitgave aan lonen en salarissen (€ 10.000).

Vergelijking personeelskosten 2022 en 2021:

De salariskosten 2022 vallen ten opzichte van 2021 € 9.552 hoger uit en is als volgt te specificeren:

	Totaal	Secr.	Dir-best	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Loon	4.509	2.129	832	-1.000	-611	3.159
Soc I	-471	-54	-123	-58	-113	-123
Pensioe	1.903	318	784	187	110	503
Totaal	5.942	2.394	1.493	-871	-614	3.539

28 Overige organisatiekosten

		Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
Beheerkosten:				
- Algemene beheers- en administratiekosten	Zie bijlage 1	70.618	100.949	92.870
- Automatiseringskosten		63.240	80.674	64.771
- Bestuurs- en toezichtkosten	Zie bijlage 1	48.362	35.071	34.307
- Huisvestingskosten	Zie bijlage 1	25.100	22.150	26.346
- Overige personeelskosten	Zie bijlage 1	37.421	23.849	22.590
Subtotaal beheerkosten		244.741	262.693	240.884

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
Overige bedrijfslasten:			
- Incassokosten/ deurwaarderskosten	2.500	2.275	445
- Lasten in verband met leegstand	7.500	3.699	7.718
- Dotatie/onttrekking dubieuze huurdebiteuren	5.000		9.700-
- Dotatie/onttrekking overige dubieuze debiteuren			2.400-
- Afboeken oninbare overige debiteuren			
- Marktonderzoek	3.500		
- Benchmark (lidmaatschap KWH)	3.350	3.263	3.301
- Kosten NCCW i.v.m. huurdersonderzoek KWH			
- Kosten visitatie	1.000		
- Risicomanagement (licentie automatiseringspakket)			
- Overige lasten	1.500	7.686	4.437
- Taxatiekosten makelaar ivm marktwaardering vrg jaar			
- Taxatiekosten makelaar/kadaster ivm marktwaardering	19.000	28.724	18.344
- Marktwaardering (licentie TMS)	4.375	4.548	4.323
- Marktwaardering (licentie Wals)		5.283	5.022
- Diverse analyses - beleidswaarde	4.000	3.630	448
Overige bedrijfslasten (excl advieskosten)	51.725	59.108	31.936
- Advieskosten:			
- Advieskosten accountant (zie afzonderlijke specificatie)	20.000	17.099	9.940
- Advieskosten overige	12.500	2.384	173
- Advieskosten de Hoop SVB		9.728	
- Advieskosten Subvention labels		5.385	
- Advieskosten Qonsio samenv. Wals		1.939	
- Advieskosten fusie v Alteren		8.540	
- Advieskosten Sweco mjop		31.447	
- Onderzoekskosten Atrive/ fusie	70.000	16.974	55.681
Totaal advieskosten:	102.500	93.496	65.795
Totaal overige bedrijfslasten	154.225	152.604	97.731
Totaal organisatiekosten (excl. toerekening personeelskosten)	398.966	415.297	338.615
- Toegerekende personeelskosten	16.890	11.682	11.299
Totaal overige organisatiekosten	415.856	426.979	349.914

De overige organisatiekosten (excl. toegerekende personeelskosten) zijn verdeeld op basis een percentage in het aandeel van de personeelskosten:

		Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
Te verdelen in functionele ER:	Percentage			
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	30,3%	125.543	125.813	102.825
19. Lasten onderhoudsactiviteiten	25,8%	119.034	107.310	88.672
20. Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	40,6%	137.547	168.608	136.241
28. Overige organisatiekosten	3,3%	16.842	13.566	10.878
Totaal verdeling	100,0%	398.966	415.297	338.615

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
Totaal organisatiekosten:			
Toegerekende personeelskosten	16.581	11.682	11.299
Organisatiekosten	14.516	13.566	10.878
 Totaal organisatiekosten	 31.096	 25.248	 22.177

Hieronder worden de organisatiekosten per onderdeel nader toegelicht:

Beheerkosten:

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
De totale beheerskosten zijn	244.741	262.693	240.884

Analyse t.o.v. de begroting 2022

De beheerkosten zijn in 2022 per saldo € 17.900,00 hoger uitgevallen dan begroot en wel door de volgende factoren:

- Algemene beheers- en administratiekosten	Nadelig €	-30.300
- Automatiseringskosten	Nadelig €	-17.400
- Bestuurs- en toezichtkosten	Voordelig €	13.300
- Huisvestingskosten	Voordelig €	2.900
- Overige personeelskosten	Voordelig €	13.600
Per saldo lagere beheerkosten 2021 dan begroot	€	-17.900

Opvallendste verschillen in de *algemene beheers- en administratiekosten* :

- Drukwerk en kantoorbehoeften	919 voordelig
- Porti en telefoonkosten	224 voordelig
- Contributies en abonnementen	1.668 voordelig
- Bewonersinfo en advertentiekosten	410 voordelig
 - Bijdrage huurdersvereniging	19.207 nadelig
- Controle accountant	5.962 nadelig
- Bankkosten	5.511 nadelig
- Overige algemene kosten	2.859 nadelig

Opvallendste verschillen bij de *bestuurs- en toezichtkosten* zijn:

- Reiskosten	1.169 voordelig
- Opleiding	5.605 voordelig
- Zelfevaluatie	4.500 voordelig
- Juridische advisering	1.000 voordelig
- Overige bestuurskosten	999 voordelig
 - Vergaderkosten	675 nadelig
- Bestuurders aansprakelijkheidsverz	1.134 nadelig

De *huisvestingskosten* zijn ca. € 2.800 lager en dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere energiekosten en niet gefactureerde kosten tuinonderhoud.

Het voordeel ad. € 14.000 op *overige personeelskosten* is het gevolg van minder kosten voor opleiding dan begroot (€ 7.000) en minder reiskosten. Hiervoor was € 15.321- begroot om uit te geven. De werkelijke uitgaven waren € 11.450,-.

Analyse t.o.v. de jaarrekening 2021

De volgende analyse is te geven:

- Algemene beheers- en administratiekosten	Nadelig €	-8.100
- Automatiseringskosten	Nadelig €	-15.900
- Bestuurs- en toezichtkosten	Nadelig €	-800
- Huisvestingskosten	Voordelig €	4.200
- Overige personeelskosten	Nadelig €	-1.300

Per saldo zijn de beheerkosten 2022 in vergelijking met 2021 gestegen met	<u>€</u>	<u>-21.900</u>
---	----------	----------------

De *algemene beheers- en administratiekosten* zijn in 2022 ten opzichte van 2021 ca. € 8.100 hoger.

De opvallendste verschillen zijn:

- Drukwerk, porti en contributies	1.347 nadelig
- Bijdrage huurdersvereniging	5.136 nadelig
- Kosten externe controle	6.292 nadelig
- Bankkosten	4.823 voordelig
- Advertentiekosten	1.010 nadelig
- Advertentiekosten	997 voordelig

De *automatiseringskosten* zijn t.o.v. 2021 met ca. € 15.900,- gestegen. Met name het inrichten van de nieuwe werkplek door RSE en de daarbij aanvullende kosten heeft hiervoor gezorgd.

De *bestuurs- en toezichtkosten* zijn in 2022 ca. € 1.000 nadeliger dan in 2021.

Opvallendste verschillen:

- Presentiegelden	588 voordelig (door afschaffen btw op factuur)
- Bestuurdersaanspr h verz	1.210 nadelig
- Zelfevaluatie	1.936 voordelig
- Vergaderkosten	879 nadelig
- Reiskosten en overig	130 nadelig
- Overige bestuurskosten	451 nadelig

De *huisvestingskosten* zijn met ca. € 4.000,- gedaald door geen onderhoud aan het kantoor (€ 4.500) en geen tuinonderhoud (€ 2.819). Daarentegen stegen de energiekosten t.o.v. 2021 met ca. € 4.000,-.

De *overige personeelskosten* zijn iets gestegen t.o.v. 2021 door hogere reiskosten ad. € 2.000. Na de coronaperiode is er in 2022 vaker naar kantoor gereisd dan in 2021.

De kosten voor opleidingen zijn daarentegen iets gedaald (€ 1.000).

Overige bedrijfslasten behorend bij punt 28 Overige organisatiekosten:

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
De totale overige bedrijfslasten zijn	154.225	152.604	97.731

De overige bedrijfslasten vallen ten opzichte van de begroting ca. € 12.000 lager uit. Het voordeel heeft met name betrekking op lagere advieskosten.

De overige bedrijfslasten 2022 zijn ten opzichte van 2021 ca. € 44.000 hoger uitgevallen. Met name de taxatiekosten MVGM (volledige opname) en de advieskosten vallen hoger uit dan in 2021.

29 Kosten omtrent leefbaarheid

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
De samenstelling van de leefbaarheidskosten is als volgt:			
- Leefbaarheid algemeen	4.450	-	-
- Leefbaarheid tuinonderhoudscontract	15.500	39.941	27.830
- Leefbaarheid, bijdrage dorpskrant	50		
- Leefbaarheid woonbegeleiding	5.500	7.071	4.065
- Leefbaarheid gemeensch. paden	12.000	2.146	8.231
- Leefbaarheid sloten	2.500	-	-
- Leefbaarheid huurdersvereniging (naar apparaatskosten)			
- Leefbaarheid overige		349	50
Totaal leefbaarheid	40.000	49.507	40.176

Honoraria accountantsorganisatie:

De accountantskosten van Accon AVM zijn zowel voor 2022 als 2021 toegerekend aan het desbetreffende boekjaar. Er is een totaalbedrag voor de honoraria voor de controle van de jaarrekening en de dVi opgenomen op basis van de door de RvT goedgekeurde offerte.

De advieskosten hebben betrekking op fiscale advisering door accountantskantoor Deloitte.

De gemaakte kosten in 2022 van de accountantsorganisatie zijn als volgt weer te geven:

	Kosten	Voorgaande jaren	Totaal verwerkt verslagjaar
Accountantskosten:			
Controlekosten jaarrekening en overige controleopdrachten 2022	38.962		38.962
Controle afrekening en dVi voorgaand jaar		-	-
Totaal verantwoord via algemene beheers- administratiekosten	38.962	-	38.962
Andere niet-controlediensten via algemene beheers- en administratiekosten:			
- advieskosten aangifte vennootschapsbelasting tm aangifte 2021	17.099		17.099
Totaal	17.099	-	17.099
Totaal kosten accountantsorganisatie	56.061	-	56.061

De gemaakte kosten in 2021 van de accountantsorganisaties zijn als volgt weer te geven:

	Kosten	Voorgaande jaren	Totaal verwerkt verslagjaar
Accountantskosten:			
Controlekosten jaarrekening en overige controleopdrachten 2021	32.670		32.670
Controle afrekening en dVi voorgaand jaar		-	-
Totaal verantwoord via algemene beheers- administratiekosten	32.670	-	32.670
Andere niet-controlediensten via algemene beheers- en administratiekosten:			
- advieskosten aangifte vennootschapsbelasting tm aangifte 2020	9.940		9.940
Totaal	9.940	-	9.940
Totaal kosten accountantsorganisatie	42.610	-	42.610

30 Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
Te specificeren als volgt:			
- Rente op overige vorderingen		2.382	3.637
- Rente ontvangst huur via deurwaarder		242	73
- Rente/ betalingskorting VpB 2020			
Totaal	-	2.624	3.709

Rentelasten en soortgelijke kosten

Te specificeren als volgt:			
- Rente VpB aangifte 2019			1.142
- Rente kosten overige schulden	3.000		
- Rente leningen kredietinstellingen	63.854	62.587	100.846
- Rente nieuwe leningen			
Totaal	66.854	62.587	101.988

De rente op overige vorderingen heeft betrekking op de rente die het IMG vergoed bij uitbetaling aardbevingsschade.

31 Belastingen

	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
Totaal te betalen VPB 2022	319.000	195.446	
Totaal te betalen VPB 2021			323.452
Totaal te ontvangen VpB 2020			102.384-
Mutatie belastinglatentie activa met fiscale afschrijving (4.5 Balans)	20.000	4.858	6.113
Mutatie belastinglatentie compensabel verlies (4.5 Balans)			
Mutatie belastinglatentie	20.000	4.858	6.113
Totaal vennootschapsbelasting	339.000	200.304	227.181
Totaal te betalen VPB 2022	319.000	195.446	221.068
Saldo te betalen respectievelijk te vorderen VPB	319.000	195.446	221.068

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2022.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:			2022	2021
Commercieel resultaat winst- en verliesrekening (voor belastingen)			516.299	15.042.085
Bij:	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	482.838		13.838.253-
	Raming opwaardering onroerend goed 2022			247.656
	Activering algemene kosten	-		
	Bijdrage saneringsheffing	-		-
	Subtotaal Bij		482.838	13.590.597-
Af:	Fiscaal geen waardeveranderingen verkoop	-		
	Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	-		
	Fiscaal verlies woningverkoop	-		-
	Fiscale aanpassing afschrijving activa tdv exploitatie	2.296-		863-
	Fiscale afschrijving Sociaal vastgoed in exploitatie	78.542		78.542
	Fiscale afschrijving complexen voor 2008			
	Verbouwing kantoor			
	Hiervan betrekking op schilderwerk	-		
	Fiscale investering verbouwing kantoor	0		
	Investering automatisering			
	Totaal	0		
	Kleinschaligheidinvestering	28%	-	
	Fiscaal deel Verbeteringsinvestering			
	Subtotaal Af		76.246	77.679
Fiscaal resultaat			922.891	1.373.809
Verliesverrekening				
Belastbare winst minus herbestedingsreserve			922.891	1.373.809

De berekening van de vennootschapsbelasting is als volgt:

Over bedrag tot € 245.000	15,0%		30.000
Over bedrag boven € 245.000	25,0%		293.452
Over bedrag tot € 395.000	15,0%	59.250	
Over bedrag boven € 395.000	25,8%	136.196	
Totaal te betalen vennootschapsbelasting		195.446	323.452
Mutatie belastinglatentie per 31 december		4.858	6.113
Totaal vennootschapsbelasting		200.304	329.565
Effectieve belastingdruk van het commercieel resultaat		38,80%	2,19%

Door het bestuur is in 2016 besloten om de sociale huurwoningen die op 1 januari 2008 op de fiscale openingsbalans stonden fiscaal af te gaan afwaarderen. Vanaf 1 januari 2012 wordt bij daling van WOZ-waarde groter dan 10% dan van de fiscale WOZ-waarde per 1 januari 2008 afgewaardeerd. Hierbij worden de verbeteringen over de periode 2008 tot en met 2020 niet meegenomen in de afwaardering. Deze methodiek is toegepast voor de jaren 2012 tot en met 2016. Dit gaf voor 2012 een fiscaal verlies van € 398.280, voor 2013 € 981.533 en voor 2014 € 27.033. Deze verliezen zijn verrekend met de fiscale resultaten over de jaren 2015 t/m 2018. De fiscale jaarrekeningen 2019 en 2020 zijn nog niet door de belastingdienst vastgesteld, maar wel ingediend. Voor de opwaardering van het onroerendfnd goed is de de WOZ-waarde die in de aanslag van 2023 staat bepalend. Rekening houdende met de huidige woningmarkt is de verwachting dat de woz waarden niet zullen stijgen.

Stand van zaken aangiften:

Fiscaal jaar eindigend op	Status aangifte	Uitsel regeling?	Uitsel- termijn	Navorderings- termijn*	Definitieve aanslag	Aanslag oplegtermijn
31-12-2018	Ingediend	Ja	01-05-2020	01-12-2024	Ja	01-12-2022
31-12-2019	Ingediend	Ja	01-05-2021	01-12-2025	Nee	01-12-2023
31-12-2020	Ingediend	Ja	01-05-2022	01-12-2026	Nee	01-12-2024
31-12-2021	Niet ingediend	Ja	01-05-2023	01-12-2027	Nee	01-12-2025

De berekening van de vennootschapsbelasting over 2021 is wel beoordeeld door een fiscalist en op

27 april 2022 ingediend.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in dit overzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen investeringen opgenomen waarvoor in 2022 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:

Liquide middelen per 31 december 2021	1.715.827
Balansmutatie geldmiddelen in 2022	4.096.974
Liquide middelen per 31 december 2022	<u>5.812.801</u>

Over de geldmiddelen per 31 december 2022 kan vrij worden beschikt.

Overige toelichtingen

Bezoldiging van bestuurder en Raad van Toezicht

Voor de bezoldiging van bestuurders kwam in 2022 € 99.604 (2021 € 95.988) ten laste van De Delthe. De Delthe bevindt zich in bezoldigingsklasse A Woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2022 ad. € 101.000 geldt naar rato van duur en/of omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de RvT bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2010 de "Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties" opgesteld. Vanaf 1 januari 2012 is deze code van toepassing. De WNT2, ingegaan per 1 januari 2015, kent leden en voorzitters een hogere maximale vergoeding toe. Aan deze verruiming is door het bestuur van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties een grens gesteld. Deze grens is ook van toepassing op de Woningstichting De Delthe. In 2022 bedraagt het bezoldigingsmaximum bij klasseindeling A voor de voorzitter van de RvT € 11.750 en voor een lid van de RvT € 7.900 (basis 2021 +3%).

De vergoeding van bestuurders bestaat uit een periodiek betaalde vergoeding en deze is als volgt te specificeren:

Gegevens 2022			
bedragen x € 1			R.T. Kramer
Functiegegevens			Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022			1-1 tm 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			1,00
Dienstbetrekking?			ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen			99.604
Beloningen betaalbaar op termijn			n.v.t.
Subtotaal			99.604
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			101.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag			n.v.t.
Bezoldiging			99.604
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			n.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			n.v.t.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1			R.T. Kramer
Functiegegevens			Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021			1-1 tm 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			1,00
Dienstbetrekking?			ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen			95.988
Beloningen betaalbaar op termijn			n.v.t.
Subtotaal			95.988
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			98.000
Bezoldiging			95.988

De vergoeding van de Raad van Toezicht is als volgt weer te geven:

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	Dhr. M.A. Becherer	Dhr. H.E. Delicaat	Dhr. C. Mulder	
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1-1 tm 31-12	1-1 tm 31-12	1-1 tm 31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.654	7.805	7.805	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.750	7.900	7.900	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging	11.654	7.805	7.805	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.	
Gegevens 2021				
bedragen x € 1	Dhr. M.A. Becherer	Dhr. H.E. Delicaat	Dhr. C. Mulder	
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1-1 tm 31-12	1-1 tm 31-12	1-1 tm 31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.908	7.975	7.970	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800	

DATERING OPMAAK JAARREKENING

De jaarrekening is op 22 juni 2023 vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Dhr. H. Oosting
directeur-bestuurder

Vastgesteld door Raad van Commissarissen op 22 juni 2023,

Dhr. M.A. Becherer, voorzitter

Dhr. H.E. Delicaat

Dhr. J Dunning

M. Looman - Struijs

Dhr. E. de Haas

Overige gegevens.

Voorstel tot bestemming van het resultaat.

Het bestuur stelt aan de raad van toezicht voor resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 315.995 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Het resultaat over het boekjaar dat ten gunste komt van de overige reserves bestaat uit:

Totaal gerealiseerd resultaat (€)	<u>798.833</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (niet gerealiseerd) (€)	482.838-
Saldo resultaat (€)	<u>315.995</u>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht en verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

Statuaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is geen bepaling opgenomen omtrent de wijze van winstbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

controleverklaring

van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting de Delthe (Woningstichting Goud Wonen)

Verklaring over de in het jaarbericht opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting de Delthe te Usquert gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarbericht opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting de Delthe op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en Regeling Controleprotocol WNT 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting de Delthe 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.

Onze focus op fraude

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed.

Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

- Frauderisico inzake doorbreking interne beheersing door het management.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij hebben onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten. Wij hebben data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid in onze controle toegepast. Tevens hebben wij onderzocht of er sprake is van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

- Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. Wij plannen onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde. Daarnaast controleren we op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de gehanteerde veronderstellingen en de overeenkomst met de voorgeschreven parameters volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering en vastgoed.

- Frauderisico inzake de opbrengstverantwoording.

Wij hebben de volledigheid van de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico. Het frauderisico rondom nauwkeurigheid van opbrengstverantwoording is onder meer geadresseerd door de huuropbrengsten vast te stellen aan de hand van het standenregister. Hierbij hebben wij de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld aan de hand van correspondentie met de huurder. De leegstand is gecontroleerd aan de hand van de onderliggende dossiers bij mutaties. Tot slot hebben we vastgesteld dat de regelgeving rondom passend toewijzen en het autoriseren van aan- en verkooptransacties van vastgoed in acht zijn genomen.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden vanaf de datum van opmaken jaarrekening.

Wij zijn nagegaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

Ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's hebben we gebruik gemaakt van:

- de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf balansdatum, rekening houdend met de juridische fusie in Woningstichting Goud Wonen per 1 januari 2023;
- correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in relatie tot de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 49 tot en met 51. Hierin staat beschreven dat Woonstichting de Delthe een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarbericht opgenomen andere informatie

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

- het jaarverslag, inclusief kengetallen;
- overige gegevens;
- bijlage specificatie apparaatkosten.

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 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Zwolle, 22 juni 2023
Flynth Audit B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

J.H.M. Spijker RA

Specificatie apparaatskosten (bedragen in €)

Omschrijving	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
I. Personeelskosten			
Reis - en verblijfkosten	15.321	11.450	9.447
Kosten opleidingen	9.500	2.414	6.029
Kosten opleiding directeur-bestuurder	5.000	2.555	
Overige personeelskosten	7.600	7.430	7.113
<i>Totaal personeelskosten</i>	37.421	23.849	22.590
II. Huisvestingskosten			
Onderhoud kantoor	1.500	33	4.561
Onderhoud inventaris	500		
Tuinonderhoud	4.000	-	2.819
Tuinonderhoud - bomenkap achter kantoor		-	-
Belastingen/waterschapslasten	3.500	3.299	3.188
Verzekeringen	1.000	874	836
Energiekosten	6.600	10.789	6.552
Schoonmaakkosten	6.600	6.654	6.161
Overige huisvestingskosten	400	191	80
Onvoorzien	1.000	311	2.148
<i>Totaal huisvestingskosten</i>	25.100	22.150	26.346
III. Bestuurs- en toezichtkosten			
Presentiegelden RvT	27.300	27.264	27.852
Reiskosten	2.100	931	801
Kosten opleiding RvT	6.200	595	-
Vergaderkosten	1.000	1.675	796
Representatie	400	-	-
Bestuurders aansprakelijkheidsverzekering	1.900	3.034	1.824
Lidmaatschap RvT aan VTW	1.000	971	947
Zelfevaluatie Raad van toezicht	4.500	-	1.936
Juridische advisering	1.000	-	-
Advertentiekosten nieuw lid Raad van Toezicht		-	-
Overige bestuurskosten	1.600	602	150
<i>Totaal bestuurs- en toezichtkosten</i>	47.000	35.071	34.307
IV. Algemene beheers- en administratiekosten			
Drukwerk en kantoorbehoefte	8.200	7.281	5.934
Porti- en telefoonkosten	12.000	11.776	11.716
Contributies en abonnementen	3.700	2.032	3.110
Bewonersinformatie	4.100	-	422
Advertentiekosten	2.100	1.103	93
Kosten opzetten huurdersvereniging			
Bijdrage huurdersvereniging	5.718	24.925	19.789
Kosten externe controle	33.000	38.962	32.670
Kosten externe controle afwikkeling voorgaande jaren			
Bankkosten	5.000	10.511	9.530
Overige algemene kosten	1.500	4.359	9.182
Groningen huurt.nl		-	424
Verhuurdersbijdrage (naar heffingen)		-	-
<i>Totaal algemene kosten</i>	75.318	100.949	92.870
TOTAAL GENERAAL	184.839	182.019	176.113