

# Woningstichting **de Delthe**



## Beleidsplan 2015 – 2020 van Woningstichting De Delthe



## Inhoudsopgave

<b><u>Hoofdstuk 1</u></b>	<b><u>Inleiding</u></b>	<b>3</b>
<b><u>Hoofdstuk 2</u></b>	<b><u>Biografie</u></b>	<b>4</b>
2-1	Ontstaan	
2-2	Vestiging kantoor	
2-3	Actuele ontwikkelingen	
<b><u>Hoofdstuk 3</u></b>	<b><u>Missie, visie en doelstellingen</u></b>	<b>6</b>
3-1	Missie	
3-2	Visie	
3-3	Doelstellingen	
<b><u>Hoofdstuk 4</u></b>	<b><u>Verdere uitgangspunten</u></b>	<b>6</b>
4-1	Identiteit	
4-2	Politiek	
4-3	Samenwerking	
<b><u>Hoofdstuk 5</u></b>	<b><u>De organisatie</u></b>	<b>7</b>
5-1	Bestuurlijke organisatie	
5-2	De werkorganisatie	
5-3	Visitatie	
5-4	Marktonderzoek	
5-5	Risicomanagement	
<b><u>Hoofdstuk 6</u></b>	<b><u>De woningmarkt</u></b>	<b>8</b>
6-1	Het werkgebied van woningstichting De Delthe	
6-2	Het woningbezit	
6-3	Ontwikkelingen in de markt	
6-4	Nieuwbouw	
6-5	Aankoop vast- en onroerend goed	
6-6	Verkoop vast- en onroerend goed	
<b><u>Hoofdstuk 7</u></b>	<b><u>Verhuurbeleid</u></b>	<b>9</b>
7-1	Verhuuradministratie	
7-2	Woningtoewijzing	
7-3	Leefomgeving	
7-4	Het betrekken van woonconsumenten bij beheer en beleid	
7-5	Leefbaarheid	
7-6	Wonen en zorg	
<b><u>Hoofdstuk 8</u></b>	<b><u>Technisch beleid</u></b>	<b>10</b>
8-1	Algemeen	
8-2	Meerjaren-, planmatig en preventief onderhoud	
8-3	Service-onderhoud	
8-4	Mutatieonderhoud	
8-5	Uitvoering van het onderhoud	
8-6	ZAV-beleid	

<b><u>Hoofdstuk 9</u></b>	<b>Financieel Beleid</b>	<b>12</b>
9-1	Algemeen	
9-2	Huurincassobeleid	
9-3	Treasury	
<b>Speerpunten beleidsplan 2015 – 2020</b>		<b>13</b>
<b>Bijlagen</b>		
	<b>1</b>	<b>Organogram van de organisatie</b>
	<b>2</b>	<b>Beleggingsstatuut</b>
	<b>3</b>	<b>Eisen en overzicht uitgaven t.b.v. Leefbaarheid</b>
	<b>4</b>	<b>Financiële meerjaren begroting 2015 - 2020</b>
	<b>5</b>	<b>Prognose kengetallen 2015 – 2020</b>
	<b>6</b>	<b>Prognose jaarresultaten</b>

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

Woningstichting "Stichting De Delthe" wenst hierbij aansluitend op het vorige beleidsplan het nieuwe beleidsplan voor de periode van de jaren 2015 – 2020 aan u te presenteren.

In ons beleidsplan zijn de voornemens omschreven, zoals die behoedzaam zijn gekozen om onze doelstelling verder te kunnen verwezenlijken. Vanaf de oprichting op 1 januari 1990 is er door onze organisatie met grote inzet gewerkt om de algehele organisatie klantvriendelijk, laagdrempelig en professioneel verder door te ontwikkelen.

De bereikte resultaten van de afgelopen jaren tot op heden hebben een goede basis gelegd met een financieel gezond draagvlak. Vanuit dit perspectief willen wij dan ook in de komende vijf jaar verdere stappen maken.

De impact en gevolgen van de voortschrijdende kredietcrisis vanaf 2008, de effecten van demografische ontwikkelingen, zoals krimp door ontgroening en vergrijzing, aanscherping en sober overheidsbeleid en daarbij de impact van de aardbevingen vragen onze nadrukkelijke aandacht. Bij veranderingen in de omstandigheden, dient er tijdig te worden geanticipeerd op bijsturing van het beleid.

Het toegepaste beleid, binnen de aangegeven periode van dit beleidsplan, achten wij vooralsnog doelmatig en realistisch. Het biedt hiermee een verantwoord perspectief en draagvlak voor de woonconsumenten in ons werkgebied.

Het Bestuur van  
Woningstichting De Delthe.

## **Hoofdstuk 2 Biografie**

### **2-1 Ontstaan**

Woningstichting De Delthe is in 1990 ontstaan door fusie van een vijftal stuks lokale kleine verhuurorganisaties:

1. De stichting "Warffummer Woningbouw" gevestigd te Warffum.  
Opgericht 3 december 1917 en bij Koninklijk Besluit van 10 februari 1919 erkend als toegelaten instelling, uitsluitend werkzaam in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting.
2. De "Stichting Bejaardenbouw" gevestigd te Warffum.  
Opgericht in 1972.
3. Het Gemeentelijk Woningbedrijf van de voormalige gemeente Usquert, gevestigd te Usquert.
4. De "Woningbouwvereniging Kantens", gevestigd te Kantens.  
Opgericht 7 februari 1919, bij Koninklijk Besluit no. 73 van 28 augustus 1919 erkend als toegelaten instelling onder de naam "Volkswoningbouwvereniging Kantens".
5. De Stichting "Huisvesting Bejaarden", gevestigd te Kantens.  
Ingeschreven bij het openbaar Stichtingsregister op 2 april 1969.

Door samenbundeling van de krachten ontstond een organisatie met een compact werkbaar organisatorisch draagvlak.

In dezelfde periode werden de gemeenten Warffum, Usquert, Kantens en Hefshuizen heringedeeld tot de gemeente Eemsmond.

Het gehele woningbezit van de onder 2 t/m 5 genoemde corporaties werd ondergebracht bij de "Stichting Warffummer Woningbouw" en ging onder de naam "Stichting De Delthe" verder.

De naam "De Delthe" verwijst naar het stroomdalgebied van 't Delt in het werkgebied.

Het logo symboliseert de lokale plattelandsomgeving van het Groningse Hoogeland, waarin 't Delt stroomt, waar onze organisatie haar woonconsumenten letterlijk een "dak boven het hoofd" biedt met betaalbare sociale huurwoningen.

### **2-2 Vestiging kantoor**

Het kantoor van de "Stichting Warffummer Woningbouw" in Warffum werd met de fusie verlaten, tijdelijk werd kantoor gevonden in het door architect Berlage in de Amsterdamse school stijl ontworpen monumentale gemeentehuis van Usquert.

Eind 1990 werd de naastliggende villa "De Greede" aangekocht voor een bedrag van fl. 125.000. Na een verbouwing werd dit hierna de vestiging van ons huidige kantooradres.

### **2-3 Actuele ontwikkelingen**

In de afgelopen 5 jaren is er intensief en breed overleg gevoerd met 35 betrokken partijen in de Eemsdelta van het DEAL-gebied. (Gemeenten Delfzijl-Eemsmond-Appingedam-Loppersum)

In Eemsdelta is sprake van krimp. Demografisch groeit het aantal ouder wordende senioren, het aantal jongeren neemt af, volgens de huidige prognoses.

Het intensieve overleg heeft geleid tot het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta, waarin afstemming en afspraken zijn gemaakt voor een uitvoeringsplan. ([www.eemsdeltaleeft.nl](http://www.eemsdeltaleeft.nl))

Woningstichting De Delthe levert naar vermogen haar aandeel hierin, zoals dit is uitgewerkt in het SVB (Strategisch Voorraad Beheerplan)

De algehele actuele ontwikkeling rond de uitvoering van het Woon- en Leefbaarheidsplan wordt periodiek gemonitord en het plan kan indien nodig worden bijgesteld.

De economische crisis heeft intussen breed zijn beslag op de huidige samenleving gelegd. De crisis raakt ook de sociale doelgroep woonconsumenten waarvoor woningstichting De Delthe zich specifiek inzet.

De overheid moet vanwege structureel oplopende tekorten in haar begroting, voornamelijk in de zorg, forse bezuinigen doorvoeren. Dit raakt intussen ook de financiële speelruimte van onze organisatie en de corporatiesector als geheel.

Deze optelsom van de diverse bezuinigingen eist steeds meer zijn tol. Solidaire saneringssteun voor noodlijdende collegae corporaties, verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting e.d. moeten van de binnenkomende huuropbrengsten worden voldaan. De ruimte, voor gereserveerde en geplande investeringen voor beheer en onderhoud, nieuwbouw en herstructurering neemt hierdoor verder af.

De grens voor betaalbaarheid van de huren, zal met de door overheid geboden ruimte voor

huurverhoging op een gegeven moment worden bereikt, indien de inkomens van de woonconsumenten niet navenant meestijgen. Dalende WOZ-waarden zullen mogelijk nadelige invloed hebben op het nieuwe WWS-puntensysteem, waardoor de hoogte van de maximaal redelijke huur zal dalen. Aardbeving effecten kunnen verder zorgen voor onvoorziene waardedaling en nadelige invloed.

De zorg verandert per 2015 ingrijpend, taken van het Rijk worden overgeheveld naar gemeenten, veelal voor minder budget. Dit tekort moet worden opgevangen door de participatie samenleving volgens het ingestelde beleid van de overheid.

Vervolgens zijn er plannen voor grote gemeentelijke herindelingen in het verschiep, waarover op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid valt te geven.

De ervaringen in de afgelopen jaren hebben aangetoond, dat zowel de spelregels en het speelveld voor woningcorporaties voortdurend in beweging zijn, dit vraagt een grote mate van flexibiliteit en aanpassingsvermogen. Woningcorporaties worden nu meer geacht, als kerntaak, enkel voor de sociale huur (DAEB = Diensten van Algemeen en Economisch Belang) nog bestaansrecht te hebben.

Niet DAEB = commercieel bezit zal volgens de overheid, door de commerciële marktpartijen moeten worden opgepakt. Dit zal in onze optiek binnen ons gebied niet het geval zijn.

Ons huidige woningbezit bestaat uit 98 procent DAEB-woningen. In de definitieve Novelle zal bekend worden of er voldoende ruimte blijft om Niet DAEB woningen binnen de sociale huursector te kunnen handhaven en te blijven ontwikkelen.

De verhouding van onze woningvoorraad in het werkgebied ligt gemiddeld op 2/3 deel koop- en 1/3 deel sociale huurwoningen. In de kleinere dorpen ligt het aandeel sociale huurwoningen lager.

Het intern en extern toezicht bij woningcorporaties wordt naar verwachting verder aangescherpt, de Accountancycontroles en stijgende vraag naar informatie voor de jaarlijkse verantwoordingstukken voor de toezichthoudende organen WSW, CFV en BZK worden intensiever en uitgebreider.

De Novelle van Blok, Parlementaire Enquête, herziening Woningwet zal nog moeten worden afgerond en uitgewerkt, de effecten zullen zich stapelen op de eerder genoemde veranderingen.

Door de gaswinning door de NAM, vanaf 1960 in onze provincie, hebben er in de afgelopen jaren met regelmaat aardbevingen plaatsgevonden in ons werkgebied.

Jaarlijks vinden er ca. 50 aardbevingen plaats, volgens de informatie, die hierover op de website van de Rijksoverheid wordt gegeven. Op 16 augustus 2012 was er in Loppersum een aardbeving van 3,6 op de schaal van Richter en is er aardbeving schade ontstaan aan het woningbezit. Recent onderzoek laat ook zien dat er in de toekomst mogelijk sterkere aardbevingen mogelijk zijn. Mogelijk met een kracht tussen 4 en 5 op de schaal van Richter.

De onzekerheid over toekomstige schade, waardedaling, gevoel van onveiligheid en aantasting van de leefbaarheid voor onze woonconsumenten baart ons grote zorgen.

De zichtbare schades worden tot op heden in nauw overleg en volledig op kosten van de NAM hersteld.

Momenteel is er sprake van ruim 300 meldingen van aardbeving schade bij ons woningbezit.

In DEAL-corporatieverband zijn wij als organisatie vertegenwoordigd aan het overleg van de Dialoogtafel ([www.dialoogtafelgroningen.nl](http://www.dialoogtafelgroningen.nl)) met het doel afspraken te kunnen maken over het oplossen van de schade en versterken van de veiligheid. Mogelijk zijn er oplossingen te ontwikkelen vanuit het budget dat de NAM beschikbaar stelt voor het aardbevingsbestendig versterken van de bestaande woningvoorraad. Dit door gebruik te kunnen maken van diverse beschikbare combinaties van de subsidie- en schaderegelingen, o.a. waardevermeerdering van de NAM. Er is een pilotplan voor het versterken van de huurwoningen gerealiseerd.

Bij deze huurwoningen is de volledige buitenschil gesloopt en vervangen, de constructies zijn aardbevingsbestendig versterkt. Door de nieuw aangebrachte prefab buitenschil, met eigentijdse uitstraling, worden de woningen tegelijk geïsoleerd naar A label. Wellicht biedt dit ook positieve kansen voor upgraden van ons bestaande, voornamelijk oudere woningbezit.

Gezamenlijk met collegae corporaties en particuliere partijen is intussen een gerechtelijke procedure opgestart tegen de NAM om waardedaling van het woningbezit vergoed te krijgen.

## **Hoofdstuk 3 Missie, visie en doelstellingen**

### **3-1 Missie**

Woningstichting De Delthe wil zich inzetten om in haar werkgebied betaalbare huisvesting te bieden voor de doelgroep, door middel van zowel bouw en exploitatie van woonproducten die aan de eisen van sociale woningbouw voldoen (of iets dergelijks).

### **3-2 Visie**

Woningstichting De Delthe staat als kleinere professionele woningcorporatie dicht bij de woonconsumenten in haar werkgebied. Door de relatie en band met de bewoners, een open houding en communicatie, denken wij goed te weten wat er speelt en kunnen wij als sociale verhuurder hierdoor van optimale toegevoegde waarde zijn voor onze lokale woonconsumenten. Wij hebben veel aandacht voor de demografisch ontwikkelingen, o.a. krimp en willen hiervoor een bijdrage leveren om goed te kunnen anticiperen op de vraag van de toekomstige woonconsumenten door ons woningbezit waar nodig te transformeren en te herstructureren, daaronder valt ook sloop.

### **3-3 Doelstellingen**

Om invulling te geven aan de bovenstaande missie en visie hebben we volgende doelstellingen samengevat:

- Sociaal; woningstichting De Delthe biedt betaalbare sociale huurwoningen aan, die passen bij de huidige en de toekomstige woonwens van de sociale woonconsument in het werkgebied.
- Maatschappelijk; woningstichting De Delthe levert een actieve bijdrage aan het op peil houden van de leefbaarheid in het werkgebied.
- Bedrijfseconomisch; woningstichting De Delthe geeft als financieel gezonde organisatie bedrijfseconomisch verantwoord uitvoering aan de invulling van haar sociaal economische en maatschappelijk taak.

## **Hoofdstuk 4 Verdere uitgangspunten**

### **4-1 Identiteit**

De identiteit van woningstichting De Delthe is gebaseerd op een algemene humanitaire grondslag, ze heeft geen binding met specifieke maatschappelijke en geestelijke stromingen en organisaties. Onze organisatie wil ook geen speciale stroming of organisatie uitsluiten. Onze identiteit wordt gekenmerkt door:

- Activiteiten voor de doelgroep met nadruk op de sociale volkshuisvesting
- Open staan voor initiatieven en ideeën vanuit de samenleving en vanuit de doelgroep
- Een professionele, zakelijke, resultaat- en marktgerichte organisatie voor de doelgroep
- Een doelmatige en laagdrempelige sterk klantgerichte organisatiestructuur
- Vooral korte lijnen

### **4-2 Politiek**

De politieke opstelling van woningstichting De Delthe is neutraal, proactief- en sociaal maatschappelijk van karakter. Ze staat open voor breed overleg en de belangen van haar woonconsumenten en overige belanghebbende aanverwante organisaties.

Voor het realiseren van de doelstelling zal voortdurend constructief overleg met de diverse stakeholderspartijen noodzakelijk zijn. Dit betreft hoofdzakelijk de woonconsumenten, collegae corporaties, gemeente, regionale, provinciale en landelijke en Europese instanties

### **4-3 Samenwerking**

Samenwerking met andere gelijkgerichte corporaties op sociaal maatschappelijk en bedrijfseconomisch niveau kan op basis van wederzijdse instemming en verkenning worden aangegaan. Succes voor samenwerking heeft alleen goede kans van slagen als ook de partners de overtuiging hebben, dat er significante voordelen zijn te behalen en dit impliceert dan naar evenredigheid en respect voor alle betrokken partijen.

Ontstaan uit fusie in 1990, zijn er door woningstichting De Delthe diverse initiatieven ondernomen voor nauwere vormen van samenwerking. Ook fusieplannen werden hierbij niet uitgesloten, alle contacten en inspanningen hieromtrent, o.a. vergevorderde intentieverklaringen, hebben naast tijd en veel inspanning, niet tot resultaat met enige meerwaarde kunnen leiden.



*credo*. “ Fusie kan geen doel op zich zijn.”

Woningstichting De Delthe heeft na de opgedane ervaringen bij nauwere samenwerking, hierom vooralsnog gekozen haar weg autonoom te vervolgen. Ze wil vooral dicht bij de belangen van haar lokale woonconsument in het werkgebied blijven staan.

## **Hoofdstuk 5 De organisatie**

### **5-1 Bestuurlijke organisatie**

De Raad van Toezicht (RVT) en het bestuur willen professioneel en deskundig hun taak kunnen uitoefenen om de missie en doelstelling van woningstichting De Delthe te kunnen bereiken. Zij zijn wettelijk aansprakelijk en verantwoordelijk voor de naleving van de regelgeving zoals de Governance Code voor woningcorporaties, de Aedes Code en overige.

De taken van de bestuurlijke organisatie zijn notarieel vastgelegd in de statuten van stichting De Delthe. Aanvullend is daarbij het Reglement RVT en Bestuursreglement van kracht. De RVT is lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). ([www.vtw.nl](http://www.vtw.nl))

De bestuurlijke organen zijn gehouden aan de ontwikkelingen op het gebied van de vigerende eisen en regelgeving van de Governance Code en zullen hierop adequaat anticiperen in het belang van de organisatie en haar woonconsumenten.

In 2013 zijn de profielschetsen voor de bestuurlijke organen nader gedefinieerd en vastgelegd.

De stichting is verder aangesloten bij de koepelorganisaties AEDES ([www.aedes.nl](http://www.aedes.nl)) en het MKW-platform. ([www.mkwplatform.nl](http://www.mkwplatform.nl))

De vergoedingen van de leden van bestuurlijke organisatie voldoen aan de gestelde normen en voorwaarden volgens sector brede Beloning Codes voor Toezichthouders en Bestuurders.

### **5-2 De werkorganisatie**

De werkorganisatie is in twee hoofdlijnen opgebouwd:

- Een financieel- en verhuur administratieve afdeling bewonerszaken
- Een technische afdeling bewonerszaken

De omvang en kwaliteit van de dagelijkse werkorganisatie is afgestemd op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag van onze groep woonconsumenten, de bezetting en kwaliteit van de werkorganisatie anticipeert verder op de vraag en vigerende regelgeving van de sociale huurwoningmarkt.

De manager staat aan het hoofd van de dagelijkse uitvoerende werkorganisatie.

De werkorganisatie valt onder de CAO-woondiensten, verder is zij aangesloten bij de stichting Fonds Leren en Ontwikkeling Woningcorporaties (FLOW) en MK-basics-arbodienst. Het jaarlijkse opleidingsbeleid stelt de medewerkers van de werkorganisatie in staat om de benodigde vakkennis te blijven ontwikkelen en op peil te houden.

### **5-3 Visitatie**

De verplichte Visitatie biedt een onafhankelijk en gezaghebbend inzicht in de prestaties van woningcorporaties en draagt hiermee op transparante wijze bij aan de legitimatie van woningstichting De Delthe. De onafhankelijke beoordeling geldt voor de periode van 4 jaar op het terrein van vermogen, ambities en Governance. Woningstichting De Delthe legt hiermee naar buiten toe haar verantwoording af.

In 2011 is woningstichting De Delthe gevisiteerd door Ecorys, de prestaties vanaf 2007 zijn meegenomen in de beschouwingen en het visitatierapport is te vinden op de website [www.visitaties.nl](http://www.visitaties.nl). Eind 2015 zal weer een Visitatie plaatsvinden door Reaflex volgens de hiervoor toepasselijke methodiek van corporaties met woningbezit, te weten <1000 VHE.

De totale score van onze eerste Visitatie was positief en ruim voldoende:

▪	Presteren naar Ambities	7,0
▪	Presteren naar Opgaven	7,0
▪	Presteren volgens Stakeholders	7,2
▪	Presteren naar Vermogen	6,4
▪	Presteren t.a.v. de Governance	6,4

#### **5-4 Marktonderzoek**

In principe vindt er periodiek om de 4 jaar een onafhankelijk marktonderzoek plaats, dit om het ingestelde beleid goed te kunnen monitoren en te bewaken, en waar nodig dit te kunnen optimaliseren.

#### **5-5 Risicomanagement**

Een integraal onderdeel van het beleid van woningstichting De Delthe is risicomanagement. Hierbij kunnen knelpunten en risico's in de algehele bedrijfsvoering vroegtijdig worden gesignaleerd. In 2014 is hiervoor de eerste aanzet gemaakt, als vertrekpunt voor verdere te nemen stappen op het gebied van risicomanagement. Hierdoor kan adequaat en tijdig worden ingespeeld op mogelijke ontwikkelingen en leidraad zijn voor de bedrijfseconomische doelstelling.

### **Hoofdstuk 6 De woningmarkt**

#### **6.1 Het werkgebied van woningstichting De Delthe**

Het werkgebied van woningstichting De Delthe is statutair regionaal, hieronder vallen de gemeente Eemsmond, Appingedam, Delfzijl, De Marne, Winsum, Loppersum en Ten Boer tot werkgebied van onze stichting. Er is momenteel alleen in de woondorpen binnen de gemeente Eemsmond gewerkt.

#### **6.2 Het woningbezit**

Het woningbezit bestaat uit types benoemde sociale huurwoningen; Product Markt Combinaties (PMC) gelegen in de woondorpen Warffum - marktgebied 1; Usquert - marktgebied 2; Kantens, Rottum en Stitswerd - marktgebied 3; Zandweer en Eppenhuisen - marktgebied 4 in de gemeente Eemsmond.

De marktgebieden worden in de bedrijfswaardeberekening apart onderscheiden.

#### **6-3 Ontwikkelingen in de woningmarkt**

De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn uitgebreid afgestemd in de genoemde afspraken van het Woon-en Leefbaarheidsplan. De ontwikkelingen worden periodiek gemonitord en waar nodig kan bijsturing plaatsvinden. Met de gemeente Eemsmond zullen de afspraken van deze plannen worden vastgelegd, in nader te maken prestatieafspraken.

#### **6-4 Nieuwbouw**

In navolging op eerdere woonplannen in de gemeente Eemsmond, is ingezet op vormen van levensloopbestendige nieuwbouw.

Dit beleid wordt in de komende jaren 2015-2020 verder voortgezet.

De huurprijs ligt binnen de huurtoeslaggrens, waardoor er onrendabele toppen zullen moeten worden genomen. Onze doelgroep huurders heeft landelijk gezien vooral lagere inkomens, waardoor nieuwbouw boven duurtoeslag grens niet exploitabel wordt.

#### **6-5 Aankoop van vast- en onroerend goed**

Aankoop van vast- en onroerend goed kan in bepaalde situaties een instrument zijn om verdere doelen te kunnen bereiken.

Uitgangspunt zal daarbij in principe een goed sluitende business-case met een budgettair neutrale exploitatie moeten zijn.

#### **6-6 Verkoop van vast- en onroerend goed**

In de uitvoering van het woonplan vanaf 2002, naar uitloop 2014 is een verkoopplan opgesteld. Met de opbrengst van de verkoop zal grotendeels de opgave van de herstructurering, die er ligt, moeten worden gefinancierd.

Het verkoopplan is in het SVB opgenomen en bestaat uit een zorgvuldig afgewogen "verkoopvijver" van ruim 50 stuks huurwoningen van ons woningbezit, die voor verkoop in aanmerking kunnen komen.

Veelal betreft het hier huurwoningen uit blokjes en complexen, waaruit eerder vanaf het jaar 1994 tot op heden, intussen ruim 120 stuks huurwoningen zijn verkocht, die nu nog in verhuur worden geëxploiteerd.

## **Hoofdstuk 7 Verhuurbeleid**

### **7.1 Verhuuradministratie**

Woningzoekenden kunnen zich kosteloos inschrijven bij woningstichting De Delthe, middels een inschrijfformulier of via het internet. De beschikbare huurwoningen worden via de website [www.dedelthe.org](http://www.dedelthe.org) digitaal aangeboden.

### **7-2 Woningtoewijzing**

Vanuit de Europese en landelijke instanties zijn wetgeving en de randvoorwaarden bepaald, waarbij 90 procent van het woningaanbod mag worden verhuurd aan de hiervoor gestelde inkomensgrenzen voor de sociale huur. De overige 10 procent mag worden benut voor hoger gestelde inkomensgrenzen binnen de sociale huur.

De toewijzing van onze huurwoningen vindt plaats door de toewijzingscommissie. Op basis van voornamelijk objectieve criteria wordt door de commissie bepaald wie in aanmerking komt voor een passende huurwoning.

### **7-3 Leefomgeving**

De wens van een woningzoekende is tevens het uitgangspunt voor de toewijzing.

Woningstichting De Delthe zal zich echter een goed beeld moeten vormen van de maatschappelijke- en financiële kredietwaardigheid van de woningzoekenden.

Indien er verstoring van de buurtharmonie en omgeving kan ontstaan, wordt er in overleg met woningzoekenden en zittende huurders naar een beter passende omgeving uitgezien. Indien een huurder overlast voor de omgeving oplevert dan dient daartoe in overleg en in samenwerking met geëigende instanties te worden overlegd om tot een oplossing te komen. Een helder en strak sociaal beleid van woningstichting De Delthe moet hierbij het uitgangspunt zijn. Indien geen oplossing wordt bereikt en alle overlegmogelijkheden zijn uitgeput wordt via de wettelijke beschikbare mogelijkheden gestreefd naar ontbinding van de huurovereenkomst.

### **7-4 Het betrekken van woonconsumenten bij beheer en beleid**

Woningstichting De Delthe is voorstander van een goed en gelijkwaardig overleg met haar woonconsumenten. Het betrekken van de zittende woonconsumenten bij het beleid en beheer wordt van groot belang geacht om de individuele woonconsument optimaal te kunnen bedienen. De recente ontwikkelingen in de regelgeving zoals in het BBSH zijn aangegeven worden zo goed mogelijk nageleefd.

Overleg met de woonconsument, informatie, deelname aan de Regionale Klachtencommissie (RKC) maken o.a. deel uit van de wens en noodzaak om het begrip "klantvriendelijk" en "dienstverlenend" centraal te laten staan in de hele organisatie.

Verder wordt door regelmatig verzonden infobrieven, verhuurkrantjes, media en ICT-middelen, als ook de website getracht het gewenste contact met de huurders te blijven voeden en onderhouden. Het bestuur ambieert gezien de regelgeving vanuit de Woningwet en Novelle dat de relatie met de huurders dient te worden bevorderd en deze zal zo mogelijk actief verder worden uitgebreid.

### **7-5 Leefbaarheid**

Vanaf 1997 is de leefbaarheid in buurten en wijken een officieel verantwoordingsveld geworden binnen de regelgeving van het BBSH.

Afhankelijk van de vraag en wensen van de woonconsumenten heeft woningstichting De Delthe vanaf 2009 een post opgenomen in de jaarlijkse begroting in het kader van inspanningen voor uitgaven van de leefbaarheid.

In de Novelle van Blok wordt het verantwoordingsveld van de Leefbaarheid specifiek en duidelijker omschreven. De inschatting is dat meer taken naar instanties zullen verschuiven, die niet zozeer meer tot de kerntaak van sociale verhuurders worden geacht door de overheid. Waar de mogelijkheden zich aanbieden zal het bestuur zich voortdurend actief opstellen om de Leefbaarheid in het werkgebied te blijven bevorderen.

### **7-6 Wonen en zorg**

Uitgangspunt bij wonen en zorg is dat de woonconsument zo lang mogelijk in de eigen woon- en leefomgeving moeten kunnen blijven wonen.

Daar waar dit mogelijk kan worden gemaakt in het werkgebied zal woningstichting De Delthe dit in nauw overleg met bewoners, zorginstanties en gemeentelijke WMO-diensten trachten door te

ontwikkelen, dan wel verder te stimuleren.

Een voorbeeld hiervan is het seniorencomplex Blieder Wieder te Usquert gebouwd medio 2004. Een seniorencomplex in 2-lagen bestaande uit koop- en huurappartementen voor 55-plussers, met logeerruimte en recreatiezaal, waarin ook een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, zorgpost, alsmede een peuterspeelzaal is ondergebracht. In het complex is domotica toegepast.

In het Woon- en Leefbaarheidsplan is met 35 partijen overleg en afstemming gemaakt om de veranderingen en betaalbaarheid van de zorg binnen het krimpgebied Eemsdelta vooral in kerndorpen te gaan organiseren en onder te brengen. Waar de mogelijkheden zich voordoen zal het bestuur haar ambitie nastreven om goede combinaties van wonen en zorg tot stand te kunnen brengen.

## **Hoofdstuk 8 Technisch beleid**

### **8-1 Algemeen**

Het technisch beleid van de woningstichting is er op gericht huurwoningen te bouwen en te onderhouden, die op langere termijn kunnen worden bewoond door de doelgroep en qua vormgeving goed passen in de omgeving. Bestaand woningbezit zal met de hiervoor beschikbare middelen worden aangepast aan de actuele normen van modern woongenot.

Als blijkt dat verbetering van bestaande woningen onvoldoende garantie biedt voor een goed woongenot en geen bijdrage meer kan bieden voor de toekomst van deze woningen, is het beleid erop gericht hiervoor nieuwe- en mogelijk alternatieve invullingen te ontwikkelen binnen de woningmarkt.

Bij dit beleid zal vooral rekening worden gehouden met de volgende aspecten a t/m e.

#### **a. Aanpasbaar (ver)bouwen**

Het aanpasbaar (ver)bouwen begint met het ontwerp van de indeling van de ruimten met de achterliggende relatie, dat voor de ouder wordende groep senioren voorzieningen kunnen worden aangebracht en worden toegevoegd zonder dat de indeling ingrijpend moet worden aangepast.

De ruimten en de bereikbaarheid hiervan zijn van het begin af aan geschikt voor rolstoelgebruikers, waarbij ook met de bereikbaarheid van de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties rekening is gehouden

Aanpasbaar (ver)bouwen biedt de mogelijkheid een huurwoning aan te bieden voor de toekomstige oudere woonconsumenten van onze doelgroep.

#### **b. Duurzaam en onderhoudsarm (ver)bouwen**

Duurzaam en onderhoudsarm (ver)bouwen leidt tot vormen, constructies en gebruik van materialen met een goede kwaliteit en uitstraling. Hierbij wordt een waarborg gegarandeerd voor duurzaamheid met de nadruk op energiezuinigheid.

De keuzes mogen niet ten koste gaan van de kwaliteit van de huurwoning of het woongenot. Duurzaam en onderhoudsarm (ver)bouwen maakt het mogelijk het ge- en verbouwde in een goede staat te houden met een beheersbare onderhoudsplanning binnen de huidige gestelde wetgeving.

#### **c. Esthetische kwaliteit**

Esthetische kwaliteit kan zich uiten in een actuele vormgeving, die bij voorkeur niet in de grote massa op gaat en een eigen uitstraling en identiteit zichtbaar maakt. Binnen de hiervoor beschikbare middelen zal de kwaliteit zich toenemend moeten meten met de vormgeving en uitstraling van woningen vergelijkbaar met de koopsector.

#### **d. Woonmilieu**

Het streven is de huurwoning in een zodanige vorm te brengen dat de woonconsument zich in het gehuurde in relatie tot zijn woonomgeving op een respectvolle waarde geaccepteerd voelt en zich in een leefbare balans voelt. Daarbij dient de woonomgeving mede te worden beoordeeld op onderdelen als verpaupering, vandalisme en veiligheid, ofwel de leefbaarheid.

#### **e. Milieu**

Installaties en de keuze van materialen kunnen invloed hebben op het milieu. De levensduur en de noodzakelijke periodieke onderhoudscycli zijn hierin ook een belangrijke factor. Indien mogelijk

zal hergebruik bij vervanging van bouwdeelen worden afgewogen. In ons beleid worden de moderne ontwikkelingen nauwgezet gevolgd voor toepassing van milieu ontlastende en energiebesparende maatregelen en materialen. Hoge kwaliteit isolatieglas, spouw-, muur en dakisolatie, kunststofkozijnen, die gerecycled kunnen worden, energiezuinige CV ketels en milieuvriendelijke verfsorten zijn vanzelfsprekend in ons technisch beleid.

#### **8-2 Meerjaren-, planmatig- en preventief onderhoud**

Op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting en planning wordt het onderhoud inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Bij de uitvoering van het planmatig en preventief onderhoud en het gebruik van onderhoudsarme materialen wordt gestreefd naar het verminderen van het klachtenonderhoud en uiteindelijk daarmee ook afname van de kosten van het cyclisch onderhoud.

#### **8-3 Service-onderhoud**

Onze woonconsumenten worden extra diensten tegen kostprijs aangeboden in een service pakket, die voorzien in het onderhoud, dat zelf door de woonconsumenten moet worden verricht. Deze dienstverlening heeft aanvullend op het algemene onderhoud een positief effect. Hoewel de woonlasten hierdoor deels stijgen, kunnen door de gezamenlijke beheerbenadering voor beide partijen besparingen worden behaald. Deelname aan dit servicepakket is op vrijwillige basis. De kosten van het servicepakket worden jaarlijks met de deelnemende woonconsumenten verrekend en indien nodig bijgesteld.

#### **8-4 Mutatie-onderhoud**

Bij opzegging van het huurcontract dient de huurwoning in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd, onze stichting wordt hierbij ook geconfronteerd met kosten voor nawerk en van herstel werkzaamheden. Dit leidt soms tot oninbare gemaakte kosten.

Het mutatiebeleid moet daarom strak en beheersbaar worden aangehouden.

Geriefsverbeteringen, met overleg en toestemming, kunnen, mits passend binnen het verhuurbeleid worden overgenomen.

Bewonersnonchalance wordt niet getolereerd en de hiermee gepaard gaande kosten zullen voor zover nodig via de wettelijke middelen bij de betreffende (ex)contractant moeten worden geïncasseerd.

#### **8-5 Uitvoering van het onderhoud**

De inspectie en controle van klachten en mutaties wordt door de eigen technische dienst uitgevoerd. De uitvoering van technische werkzaamheden en diensten wordt extern aan derden uitbesteed. Onderhoudswerk van grotere omvang zoals buitenschilderwerk, preventief en planmatig onderhoud en servicebeurten wordt in principe na concurrerende prijsvergelijking bij meerdere derden aangevraagd en vervolgens aanbesteed.

Constant worden de derden door kwaliteitstoetsing en marktvergelijking gecontroleerd om op deze wijze een scherpe actuele prijs/kwaliteitverhouding te kunnen waarborgen.

#### **8-6 ZAV-beleid**

Het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen wordt vanuit een behoudende optiek toegepast. Daar waar alleen werkelijke verbeteringen zijn gerealiseerd voor de woonconsument als ook voor woningstichting De Delthe zal dit in redelijkheid kunnen worden toegepast.

### **Hoofdstuk 9 Financieel beleid**

#### **9-1 Algemeen**

Door de waarborg van de financiële continuïteit houdt woningstichting De Delthe de benodigde middelen beschikbaar om haar verplichtingen, voortvloeiende uit de doelstelling van de stichting, blijvend te kunnen garanderen.

In de bijlagen is het beoogde bedrijfsresultaat met algemene bedrijfsreserves tot en met het jaar 2020 cijfermatig in beeld gebracht.

Hierbij zijn de beleidsvoornemens verder vertaald in parameters en percentages, die vanuit de huidige bekende basisgegevens en komende in te schatten ontwikkelingen, met de kennis van nu, is bepaald. Het reële resultaat tot het jaar 2020 zal moeten bevestigen hoe dicht onze

beleidsvoornemens de realiteit zullen benaderen.

**9-2 Huurincassobeleid**

Het huurincasso beleid dient strak te worden toegepast. De gerealiseerde huurinkomsten worden dan ook scherp bewaakt. Bij betalingsachterstand worden onze woonconsumenten gewezen op hulpverlenende instanties, te weten gemeente, maatschappelijk werk, sociale dienst, volkskredietbanken en overige.

Voor onze woonconsumenten met veelal lage inkomens geldt vaak, dat na twee maanden de huurachterstand al onoverkomelijk is, ook zijn er meestal meerdere schulden aan de orde.

Onze betalingsherinneringen worden binnen duidelijk gestelde termijnen aangegeven, de woonconsument wordt eenmalig in staat gesteld om te komen tot een betalingsregeling met woningstichting De Delthe.

Bij het niet tijdig voldoen van de huur binnen de geldende afspraken en termijnen, wordt de vordering van de huur in handen gegeven van een deurwaarder. De deurwaarder zal over gaan tot incasso, ofwel bij nalatigheid de kantonrechter gaan verzoeken tot ontbinding van het huurcontract, met in achtneming van de hieraan wettelijk gestelde termijnen.

**9-3 Treasury**

In dit beleidsplan is in de bijlagen het beleggingsstatuut opgenomen van woningstichting De Delthe. In principe wordt er enkel risiceloos belegd en neemt woningstichting niet deel aan risicovolle financiële producten zoals bijvoorbeeld derivaten. Derivaten hebben o.a. bij de collega corporatie Vestia geleid tot grote schade en financiële gevolgen voor de gehele sociale sector.

De speerpunten uit het beleidsplan 2015 – 2020 zijn:

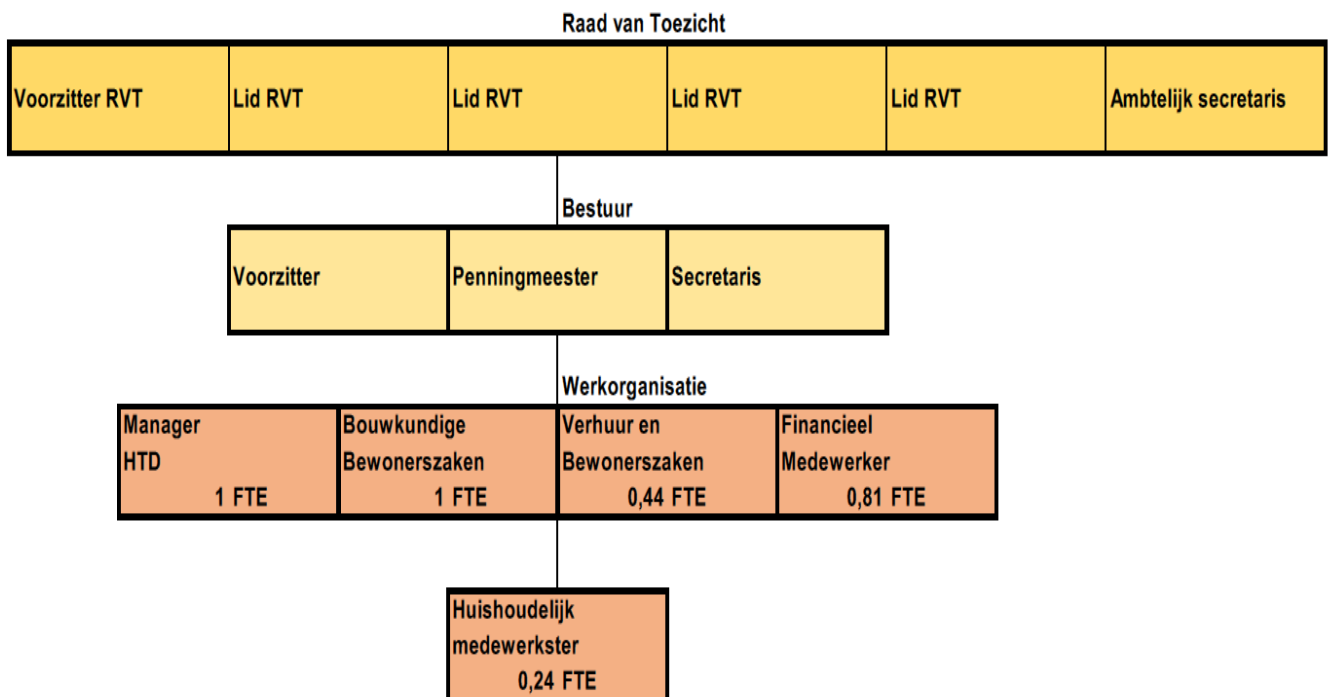
- Sloop: totaal van 19 stuks bestaande oudere huurwoningen.
- Nieuwbouw: totaal van 19 stuks levensloop bestendige huurwoningen, bouwkosten ca. € 2.500.000, afboeking ORT € 1.600.000.
- Leefbaarheid: totaal ca. € 175.000.
- Onderhoud, energiebesparende en duurzame en transformatie maatregelen: totaal ruim € 5.881.000.
- Verkoop: 2 stuks huurwoningen per jaar vanaf 2016 uit de verkoopvijver van het SVB.

Lasten:

- Bijdrage Verhuurdersheffing en Saneringssteun ca. € 1.600.000

# Bijlage 1

## Organogram Woningstichting De Delthe





## Bijlage 2

### **Beleggingsstatuut Woningstichting De Delthe**

Dit statuut is bedoeld om aan te geven binnen welke grenzen het beleggings- en financieringsbeleid wordt uitgevoerd. Onder verwijzing naar de stichtingsstatuten van 22 december 1997 is dit statuut een aanvulling op het artikel 15 en een definitie van de werkwijze voor het beleggings- en financieringsbeleid van woningstichting De Delthe.

- **Uitgangspunten.**

- De stichting beschikt over een financiële meerjarenbegroting (minimaal 5 jaar)
- De stichting beschikt over een analyse van de kasstromen uit operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.
- De uitgangspunten en parameters ten aanzien van het huur-, onderhouds- en investeringsbeleid zijn in deze analyse betrokken.
- De stichting beschikt over een voortschrijdende liquiditeitsbegroting voor de periode van 12 maanden die aansluit op de door het bestuur vastgestelde en door de Raad van Toezicht goedgekeurde begroting en het beleidsplan.
- Risico's worden uitgesloten door geheel risicoloos te beleggen/financieren bij gevestigde en betrouwbare financiële dienstverleners, waarbij het in de begroting vastgestelde rendementspercentage zal worden nagestreefd met het hoogst haalbare rendement.
- Het bestuur neemt het besluit tot het aangaan van de belegging/financiering over het voorstel dat is voorbereid in samenwerking tussen de penningmeester en werkorganisatie.
- In het voorstel zijn de marges en bandbreedte voor onderhandelingen met de financiële instellingen door het bestuur goedgekeurd en vastgesteld.

- **Evaluatie en bijstelling.**

- Na vaststelling van dit statuut zal jaarlijks bij het vaststellen van de begroting een evaluatie over dit statuut plaatsvinden tussen het bestuur en voorzitter van de Raad van Toezicht en zo nodig worden aangepast.

Aldus vastgesteld te Usquert d.d. 31 januari 2000.

## Bijlage 3

### **Statuut: uitgaven en besteding in het kader van de Leefbaarheid.**

#### **Inleiding.**

Leefbaarheid is een prestatieveld voor woningcorporaties als wettelijk omschreven in het BBSH.

#### **Voorwaarden en eisen:**

De inspanning op het gebied van leefbaarheid dient direct te worden gericht op de buurten en wijken in het werkgebied.

Er dient samenhang te zijn met de activiteiten die plaatsvinden met het dagelijks beheer van het bestaand woningbezit en omgeving hiervan, en of nieuw te bouwen en te verwerven woningbezit.

De uitgaven moeten een direct verband houden met volgende onderwerpen:

1. Fysieke uitgaven woonomgeving, te weten groenonderhoud en bestratingen e.d.
2. Maatregelen ter verbetering van de veiligheid.
3. Extra uitgaven aan beheer en toezicht ( personele lasten en materieel).
4. Uitgaven aan scholing, werkgelegenheid en werkvoorziening. (stages)
5. Uitgaven aan sociale activiteiten (buurtbinding).
6. Uitgaven aan voorzieningen.
7. Overige projecten.
8. Uitgaven doorberekend aan huurders/derden.
9. Investerings in maatschappelijk vastgoed.

#### **Uitvoering en realisatie:**

Jaarlijks op te nemen en vast te stellen post in de begroting van de stichting. De post Leefbaarheid bekend maken via media in het werkgebied, projecten en aanvragen melden/indien via inschrijvingstermijn.

Data en termijnen vaststellen voor uiterlijke indiening. De begrotingspost tot limietbedrag te besteden. Jaarlijks indienen van projecten en aanvragen. Voorgaande aanvragen vervallen jaarlijks. Op basis van voorgaande criteria besluit het bestuur tot de keuze, besteding en uitvoering van het budget voor de Leefbaarheid.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd te Usquert op 22 augustus 2007. In de vergadering van de RvT 2007-04

## Bijlage 4

### Financiële Meerjaren Begroting

Financiële meerjarenbegroting (x € 1.000)						
<b>Winst- en verliesrekening.</b>						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>						
Huuropbrengsten	2.966	3.060	3.148	3.240	3.345	3.451
Opbrengsten servicecontracten	65	66	68	68	68	70
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	0	151	127	155	152	182
Overige bedrijfsopbrengsten	1	1	1	1	1	1
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>3.032</b>	<b>3.278</b>	<b>3.343</b>	<b>3.464</b>	<b>3.567</b>	<b>3.704</b>
<b>Bedrijfslasten</b>						
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	494	497	482	485	493	500
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-	-	392	408	364	569
- Resultaat sloop	-	-	62	50	66-	1
- Onrendabele investeringen	-	-	309	328	430	542
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (sloop)	-	-	21	30	-	26
Personeelslasten	293	302	311	320	330	333
Onderhoudslasten	1.069	970	1.004	971	1.120	1.156
Bedrijfskosten	241	243	238	245	252	254
Belastingen	217	223	228	233	239	247
Verzekeringen	13	13	13	13	14	14
Verhuurderheffing	236	258	280	277	273	272
Overige bedrijfslasten	142	112	114	114	116	132
Saneringssteun	-	32	32	32	32	-
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>2.705</b>	<b>2.650</b>	<b>3.094</b>	<b>3.098</b>	<b>3.233</b>	<b>3.477</b>
Rentebaten	6	11	11	9	6	3
Rentelasten	297	303	297	287	279	290
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen</b>	<b>36</b>	<b>336</b>	<b>37-</b>	<b>88</b>	<b>61</b>	<b>60-</b>
Te betalen VPB	96	115	126	143	119	136
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>60-</b>	<b>221</b>	<b>163-</b>	<b>55-</b>	<b>58-</b>	<b>196-</b>
Buitengewone baten						
Buitengewone lasten						
<b>Jaarresultaat</b>	<b>60-</b>	<b>221</b>	<b>163-</b>	<b>55-</b>	<b>58-</b>	<b>196-</b>

# Bijlage 5

## Prognose kengetallen

Prognose kengetallen.								
<b>1. Prognose aantal verhuureenheden</b>								
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal verhuureenheden per 1-1		554	554	554	552	549	543	546
Aantal sloop		0	0	0	-5	-8	0	-6
Aantal verkopen		0	0	-2	-2	-2	-2	-2
Aantal nieuwbouw huur		0	0	0	4	4	5	6
Aantal verhuureenheden 31-12		554	554	552	549	543	546	544
<b>2. Prognose liquide middelen</b>								
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liquide middelen per 1-1		1.039	892	893	1286	997	734	356
Kasstroom uit operationele activiteiten*		311	426	570	568	665	637	697
Verkoop		0	0	171	164	166	161	182
Sloop		0	0	0	-62	-102	0	-81
Kasstroom Invest. Vervanging cv ketels		-84	-107	-24	-26	-40	-9	-20
Kasstroom Invest. Geriefsverbeteringen		-61	-61	-63	-65	-56	-82	-71
Nieuwbouw huur		0	0	0	-605	-623	-802	-991
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie		-15	-15	-10	-10	-10	-10	-10
Nieuwe leningen o/g		0	0	0	0	0	0	410
Aflossingen leningen o/g		-298	-242	-251	-253	-263	-273	-281
Liquide middelen 31-12		892	893	1286	997	734	356	191
<b>3. Prognose ontwikkeling eigen vermogen</b>								
Verwacht eigen vermogen per 1-1		5.610	5.610	5.550	5.771	5.608	5.553	5.495
Verwacht resultaat		0	60-	221	163-	55-	58-	196-
Verwacht eigen vermogen per 31-12		5.610	5.550	5.771	5.608	5.553	5.495	5.299
<b>4. Prognose financiële ratio's</b>								
	Norm WSW	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit (%)		38,5	39,0	40,6	40,7	41,3	42,0	40,6
Solvabiliteit bedrijfswaarde (%)	20%	51,3	53,3	55,5	56,6	57,4	58,5	58,1
Loan to Value bedrijfswaarde (%)	75%	49,7	47,6	46,2	44,3	42,9	40,8	40,8
Loan to Value WOZ-waarde (%)	50%	15,9	15,4	15,0	14,7	14,4	13,9	14,4
Vreemd vermogen per gewogen VHE	45	15,4	15,0	14,5	14,2	13,8	13,2	13,5
ICR	1,4	1,91	2,39	2,91	2,84	3,24	3,23	3,46
DSCR	1,0	2,57	2,78	2,95	2,98	3,15	3,44	3,67
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert voor de financiële risico's de volgende uitgangspunten:								
1. Het WSW gaat uit van continuïteit van de exploitatie van de vastgoedportefeuille. Hiervoor worden de ratio's ICR (korte termijn) en LTV (lange termijn) gebruikt.								
<i>De Interest Coverage Ratio (ICR) is de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven ten opzichte van de rente-uitgaven op het vreemd vermogen. De signaleringsnorm voor deze ratio is 1,4. De Delthe voldoet aan deze norm.</i>								
<i>De Loan to Value (LTV) is de verdien capaciteit van de voorraad (bedrijfswaarde) ten opzichte van het vreemd vermogen. De norm is dat het vreemde vermogen maximaal 75% van de bedrijfswaarde mag zijn en de Delthe voldoet aan deze norm.</i>								
2. Het WSW gaat uit van kasstromen en waardeontwikkeling op basis van eigen beleid woningcorporatie. De bedrijfswaarde als maatstaf in LTV en de solvabiliteit wordt hiervoor gebruikt								
<i>De solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen (basis bedrijfswaarde). De norm hiervoor is 20% en de Delthe voldoet aan deze norm.</i>								
3. Het WSW verwacht dat de woningcorporatie aan haar aflossingsverplichting kan voldoen. De ratio DSCR wordt hiervoor genomen als uitgangspunt.								
<i>De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is een kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Hoe hoger de DSCR des te gunstiger. De DSCR behoort minimaal 1,0 te bedragen. De Delthe voldoet ruim aan deze voorwaarde.</i>								
4. Het WSW gaat ervan uit dat een corporatie voldoende weerstandsvermogen heeft en hiervoor wordt gekeken naar de solvabiliteit. De Delthe beschikt op basis hiervan over voldoende weerstandsvermogen.								
5. Het WSW gaat ervan uit dat de risico's voldoende zijn gedekt met onderpandwaarde. Basis hiervoor is de dekkingsratio.								
<i>De dekkingsratio wordt berekend op basis van het door het WSW geborgde leningen ten opzichte van bij het WSW ingezet onderpand op basis van de WOZ-waarde. De norm is dat de leningen maximaal 50% van WOZ-waarde mag bedragen en hieraan voldoet de Delthe ruimschoots.</i>								
De Delthe voldoet aan de eisen die voor de financiële ratio's door het WSW worden gehanteerd.								

## Bijlage 6

### Prognose vermogen

#### Woningstichting De Delthe Prognose vermogen 2015 – 2020 in miljoenen €

□ ABR per 1 januari    ■ Jaarresultaat per 31 dec

