

# Jaarbericht 2020

**DE DELTHE**

**Woningstichting De Delthe**

Het jaarbericht 2020 is vastgesteld en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Toezicht op 10 juni 2021

# Inhoudsopgave

## JAARVERSLAG

- ALGEMENE GEGEVENS	
- HOOFDSTUK 1: WIE ZIJN WIJ?	1
- HOOFDSTUK 2: VERSLAG DIRECTEUR BESTUURDER	4
- HOOFDSTUK 3: VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT	9
- HOOFDSTUK 4: ONZE BELANGHOUDERS	17
- HOOFDSTUK 5: ONZE HUURDERS	19
- HOOFDSTUK 6: ONZE WONINGEN	27
- HOOFDSTUK 7: ONZE ORGANISATIE	32
- HOOFDSTUK 8: ONZE FINANCIËN	36
- KENGETALLEN	44

## JAARREKENING

- Balans per 31 december 2020	45
- Winst- en verliesrekening over het verslagjaar 2020	47
- Kasstroomoverzicht volgens de directe methode	48
- Toelichting Waarderingsgrondslagen	49
- Toelichting op de Balans	60
- Toelichting op de winst- en verliesrekening	79

## Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat	99
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	101

## Bijlage

- Specificatie apparaatskosten	105
--------------------------------	-----



## 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:	<a href="http://www.dedelthe.org">www.dedelthe.org</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@dedelthe.org">info@dedelthe.org</a>
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*

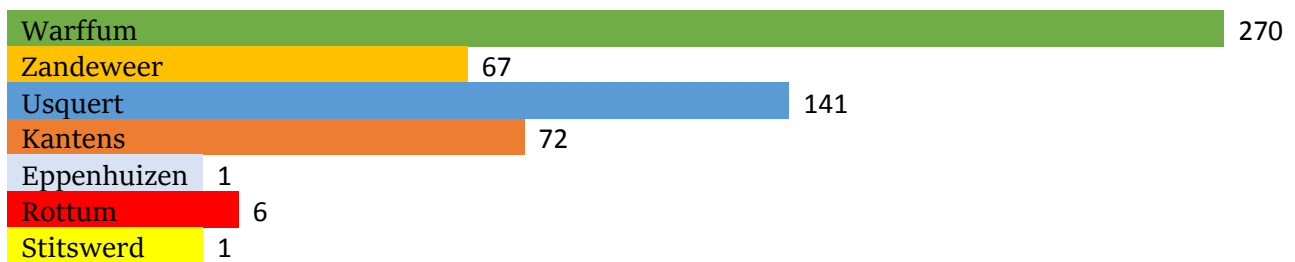
Een kwalitatief goede voorraad die is afgestemd op de woonvraag en maatschappelijke opgaven. Daarvoor kiezen we logische momenten om op een deugdelijke en daadkrachtige manier aan onze voorraad te werken en maken we solide keuzes.

## 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 Eppenhuizen gelegen nabij de Waddensee 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

De onzekerheden - die de economie negatief kunnen beïnvloeden - blijven groot. In het verslagjaar ging het in het buitenland om ontwikkelingen als het Amerikaanse handelsbeleid en de Brexit. In Nederland hebben we te maken met de strengere stikstofregulering en de PFAS-problematiek, die ook van invloed zijn op de woningmarkt.

Daarnaast staat de wereld in het teken van de coronapandemie. Het coronavirus heeft zich snel verspreid en heeft in het verslagjaar – en nog steeds - grote gevolgen gehad. Ook voor het functioneren van De Delthe heeft het grote invloed. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat ‘alles’ anders is. De normale dienstverlening is aangepast en het kantoor is alleen telefonisch en via de mail bereikbaar. Het contact met de huurders is daardoor anders. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette trajecten en projecten hebben in het verslagjaar door de coronaperikelen vertraging opgelopen. Voor onze huurders kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Hier anticiperen en reageren we op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

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.

## DE WONINGMARKT

De woningmarkt is in beweging. De huizenprijzen zijn in de loop van 2020 verder gestegen. Het aantal transacties van koopwoningen in die periode is eveneens toegenomen. Ondanks de lage rente zetten de sterk oplopende woningprijzen – met name in de grootstedelijke gebieden – de betaalbaarheid van de koopwoningmarkt onder druk. Er is een duidelijk verschil in ontwikkelingen in de grote steden en buiten het stedelijk gebied. 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. Buiten het stedelijk gebied wordt weliswaar een stijging van de woningprijzen gesignaleerd, maar spelen vergrijzing en bevolkingskrimp een rol.

Toch begint zich ook buiten het stedelijk gebied krapte op de woningmarkt af te tekenen. Oorzaken zijn onder meer de economische ontwikkeling en groei van het aantal huishoudens, vergrijzing (ouderen verhuizen minder) en veranderingen in de zorg. Huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrenzen hebben te maken met een schaarste aan betaalbare vrije sectorwoningen. Vanuit de overheid is onlangs aangegeven dat nieuwbouw van duizenden woningen noodzakelijk is om de krapte op de woningmarkt het hoofd te kunnen bieden. Volgens woningmarktonderzoek van KAW wordt de komende 10 jaar in het werkgebied van De Delthe een krimp in huishoudens verwacht en krijgt ook de sociale huursector te maken met krimp. Uitgaande van de maatregelen die genomen zullen worden om de krapte op de woningmarkt tegen te gaan, zou het best zo kunnen zijn dat de voorspelde krimp in de regio waar De Delthe actief is minder sterk zal zijn dan verwacht. 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 hen 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.

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



## HOOFDSTUK 2. VERSLAG DIRECTEUR BESTUURDER

### ONDERNEMINGSPLAN

Op 26 november 2019 is ons ondernemingsplan *“Ondernemingsplan 2020-2023. Solide en Slagvaardig”* vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Toezicht. In dit ondernemingsplan 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 is een begin gemaakt met de grote opgaves op het gebied van verduurzaming en versterking.

### VISITATIE

De Woningwet en de Governancecode woningcorporaties Aedes en de VTW bepalen dat een corporatie zich eens in de vier jaar moet laten visiteren. Daarbij wordt onderzoek gedaan naar:

1. De resultaten van de werkzaamheden van de corporatie, uit oogpunt van het belang van de volkshuisvesting en het maatschappelijk belang.
2. De wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid van de corporatie.
3. De kwaliteit van de governance.

De vormgeving van de visitatiemethodiek ligt in handen van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). Cognitum is gekozen voor de uitvoering van de visitatie, die in 2019 heeft plaatsgevonden. Cognitum heeft diverse gesprekken gevoerd met belanghouders zoals huurders, gemeente, collega-corporaties, enzovoort en heeft vele documenten beoordeeld. In het Visitatierapport 2015-2018 vermeldt Cognitum: *“De Delthe is een slagvaardige organisatie geworden. De Delthe is “een corporatie die werkt aan een toekomstbestendige voorraad vanuit een solide financiële positie. Ook een corporatie die een stevige relatie met haar belanghouders onderhoudt met een dienstverlening die staat.”* Aan het begin van het verslagjaar is het definitieve rapport – samen met de bestuurlijke reactie van De Delthe - naar de SVWN toegezonden ter toetsing op de juiste toepassing van de methodiek. Op 24 februari van het verslagjaar heeft de SVWN het certificaat afgegeven.

### BELANGHOUDERSBELEID

In de Governancecode staat beschreven op welke wijze de dialoog tussen corporaties en belanghebbenden dient te gebeuren. Samengevat komt het erop neer dat de corporatie vooraf aan moet geven wie haar relevante belanghebbenden zijn op de verschillende terreinen en hoe zij omgaat met informatievoorziening en overleg. In ons Belanghoudersbeleid staat beschreven wie onze belanghouders zijn, wat belanghouders van De Delthe verwachten en andersom en op welke wijze er contact is (zie hoofdstuk 4).

### INKOOP/AANBESTEDINGSBELEID

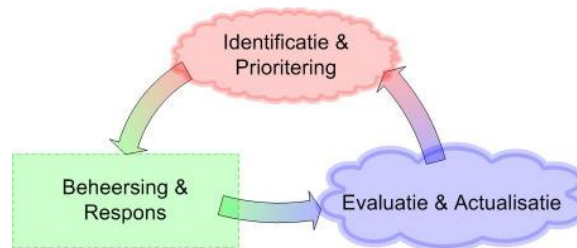
In de Governancecode staat: *“Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend stelt het bestuur een aanbestedingsbeleid op. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.”*

De *“Memo aanbestedingsbeleid woningstichting De Delthe”* was de onderligger voor de werkwijze, maar deze was summier en moest aangepast worden. Per 1 april van het verslagjaar is ter vervanging van dit memo het *“Inkoop/Aanbestedingsbeleid”* van toepassing. Met dit nieuwe beleidsdocument streven we een uniforme, doelmatige en professionele inkoop van diensten, leveringen en werken op juiste voorwaarden, met een optimaal prijs/kwaliteit-niveau na.

## 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 er toe 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) heeft sinds maart van het verslagjaar 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 pandemie heeft ook de nodige invloed op onze huurders en op onze organisatie. Onze bedrijfsprocessen zijn aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. 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.

De crisis heeft in het verslagjaar invloed gehad op zowel nieuwbouw als onderhoudsprogramma en versterking. De oplevering van de nieuwbouw van 8 woningen in Usquert was conform planning in maart van het verslagjaar en daarna konden de nieuwe huurders hun woningen betrekken. De geplande feestelijke afsluiting kon helaas niet doorgaan.

Het investeringsprogramma in het kader van de verduurzaming van 18 woningen (project 2019) is enigszins vertraagd van start gegaan in april van het verslagjaar. We beseffen ons dat dit project extra inspanningen heeft gevraagd van alle betrokkenen. We zijn dan ook erg blij dat de aanpak van deze 18 woningen in de tweede helft van het verslagjaar tot een goed einde is gebracht. De verduurzaming van 34 woningen (project 2020) met dezelfde programmaonderdelen is aansluitend opgepakt en loopt door in 2021.

Ondanks de grote impact van de pandemie is de financiële continuïteit – en daarmee de bedrijfscontinuïteit – van De Delthe niet in het geding gekomen.

## VERSTERKINGSOPERATIE EN SCHADE AFHANDELING

Hieronder een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot de versterkingsprojecten aan het einde van het verslagjaar:

**2015:** H3V Pilotproject: afspraak tussen NAM en corporaties over versterking en verduurzaming. 52 woningen van De Delthe waarvan er 14 zijn uitgevoerd. Het project is in feite gestopt. De Delthe heeft in gezamenlijkheid met de andere corporaties in overleg met de NAM de afspraken gemaakt over de woningen die niet meer versterkt hoeven te worden. De woningen zullen worden verduurzaamd. De woningen staan ingepland voor de komende 4 jaar.

**2016:** NCG is gaan werken met batches: 1650, 1581, 1588 etc. 76 woningen van De Delthe vielen onder de batch 1581. Veel van deze woningen zijn inmiddels geïnspecteerd door de NCG.

**2018:** NCG gaat werken met een HRA methodiek op basis waarvan men de woningen in het gebied kan inschalen op risico. Uit deze methodiek is naar voren gekomen dat 28 woningen van De Delthe een licht verhoogd risico hebben. Deze bewoners zijn aan het begin van 2019 hierover door de NCG geïnformeerd.

2019: Duidelijk is geworden dat nu 83 woningen van De Delthe versterkt moeten worden. De batch 1581 gaat alsnog worden uitgevoerd en ook de HRA woningen zullen worden opgepakt.

2020: De voorbereidingen voor de aanpak van deze 83 woningen is in gang gezet. Aanvankelijk was de Insteek uitvoering in de jaren 2021 en verder. In 2019 was al gestart met eerste communicatie naar een deel van de bewoners. Aan het begin van het verslagjaar is opnieuw contact geweest met een deel van hen. Vervolgens is in verband met de corona-maatregelen vertraging ontstaan.

Het traject zal intensief worden voor betrokken huurders en daarom vinden we het van essentieel belang dat de voorbereidingen goed zijn. Medio november van het verslagjaar hebben we van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) bericht ontvangen waarin vermeld staat hoeveel geld beschikbaar komt voor de versterking van betreffende woningen. Dit is de basis voor een uitvoeringsplan waarin dit gedetailleerd uitgewerkt wordt. Gezien de omvang van het traject is bepaald dat we in het versterkingstraject samen optrekken met collega corporaties SUW en Wierden en Borgen, want zij werken aan vergelijkbare trajecten. Bovendien is er intensief contact met de gemeente Het Hogeland en de NCG hierover. Samen met SUW en Wierden en Borgen is afgesproken dat voor het versterkingstraject hulp wordt ingeroepen van een externe partij. Het bureau Rizoem zal de technische begeleiding en de communicatie met de bewoners verzorgen. De voorbereidingen lopen door in 2021.

Tijdens het verslagjaar is er intensief overleg geweest over het versterkingstraject met het bestuur van Huurdersvereniging De Delthe. Het bestuur is vanaf het begin hierin meegenomen. In het verslagjaar is veel gesproken over het addendum bij het Sociaal Plan, waarin extra afspraken vastliggen over aanvullende vergoedingen aan huurders in het versterkingstraject.

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 van het verslagjaar openbaar gemaakt. De afspraken gelden voor eigenaren van woningen, dus ook voor corporaties. Deze afspraken worden in 2021 verder zorgvuldig uitgewerkt en vervolgens geëffectueerd. De communicatie hierover richting onze huurders verloopt eenduidig, in gezamenlijkheid in Kr8-verband.

Naast versterking speelt het schadeherstel. De Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG) handelde tot 1 juli 2020 de schades af. Per 1 juli is de TCMG gestopt en is er een nieuw bestuursorgaan ontstaan, IMG (instituut Mijnbouwschade Groningen). Wij laten de werkzaamheden uitvoeren door onze aannemers.

### **START ONDERZOEK SAMENGAAN**

Het vertrek van directeur bestuurder Bas Krajenbrink in het verslagjaar 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 het verslagjaar 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 eerst aangewezen 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 of beide woningcorporaties zelfstandig kunnen blijven voortbestaan of dat een verdergaande samenwerking of een geheel samengaan, een meerwaarde kan zijn voor de dienstverlening aan de huurders en de volkshuisvestelijke opgaves. In de 2e helft van 2020 hebben de beide corporaties, onder externe begeleiding, de wenselijkheid en de vorm van samenwerking onderzocht. In een gezamenlijke bijeenkomst op 17 december van het verslagjaar 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.

## BESTUURSBESLUITEN 2020

Onderstaand een overzicht van de bestuursbesluiten in 2020.

Onderwerp:	Besluit:
Benoeming	Benoeming van de heer F. Tienkamp als Financial Controller per 20-04-2020 (opvolger van de heer P. Tel).
Woningverbetering	Investering Project Woningverbetering 2020 (= verduurzaming van 34 verhuureenheden)
Huurbeleid per 01-07-2020	Toepassen van een gemiddelde huurverhoging van de inflatie (2,4 %)
PSA en Vertrouwenspersoon	Vaststelling PSA-beleid en Vertrouwenspersoon
Inkoop/Aanbestedingsbeleid versie 2020	Vaststelling Inkoop/Aanbestedingsbeleid versie 2020
Bod Prestatieafspraken	Vaststelling Bod Prestatieafspraken 2021
Jaarstukken 2019	Jaarstukken 2019 opgesteld. RvT heeft deze vastgesteld en décharge verleend
Opdracht bureau onderzoek samengaan met SUW	Opdracht verstrekt aan Atrivé (besluit in gezamenlijkheid met SUW)
Woningverbetering	Dr. Rijksstraat 6 te Warffum wordt meegenomen in Project Woningverbetering 2020
Mandaat- en Procuratieregeling	Vaststelling Mandaat- en Procuratieregeling
Ontslag in verband met pensioen	Ontslag per 1 november 2020 van de heer P. Tel in verband met pensioen
Opdracht bureau begeleiding Versterkingstraject	Opdracht verstrekt aan Rizoem (besluit in gezamenlijkheid met SUW en Wierden en Borgen)
Treasuryoverleg	Verslagen Treasuryoverleg op 25 augustus en 7 december 2020 vastgesteld
Addendum 2021 Prestatieafspraken 2020-2023	Addendum 2021 behorend bij Prestatieafspraken 2020-2023 vastgesteld
Begroting	Begroting 2021 vastgesteld
Fonds Klein Onderhoud	Bedrag (opnieuw) vastgesteld op € 7,50 per maand
Kostenverdeling onderzoek samengaan met SUW	Beide corporaties betalen ieder de helft (besluit in gezamenlijkheid met SUW)
Onderzoek samengaan met SUW	Voorgenomen besluit (in gezamenlijkheid met SUW) genomen om een formele verkenning te starten naar de haalbaarheid van fusie tussen De Delthe en SUW, waarbij de mogelijke meerwaarde van fusie wordt vergeleken met de mogelijke meerwaarde van intensieve samenwerking.

## FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT 2020

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 financieel blijven. In hoofdstuk 8 (Onze financiën) en in de jaarrekening staat uitgebreide informatie over het financiële resultaat 2020 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**

-In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Dit heeft gevolgen voor hetgeen in de begroting is opgenomen aan huurinkomsten voor dit jaar en de volgende jaren

-Na balansdatum is vanuit het rijkoverheid bepaald dat de huren voor een sociale huurwoning per 1 juli 2021 niet omhoog zullen gaan. Dit heeft gevolgen voor hetgeen in de begroting is opgenomen aan huurinkomsten voor dit jaar en de volgende jaren.

- Na balansdatum hebben nieuwe verkiezingen plaatsgevonden. Een nieuw Kabinet dient nog gevormd te worden. Onduidelijk is wat het nieuwe Kabinet gaat bepalen met betrekking tot de verhuurdersheffing, het wel of niet bijdragen aan de energietransitie en de nieuwbouw die nodig is in verband met de krapte op de woningmarkt.

### **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 2020.

De directeur bestuurder heeft samen met de organisatie het jaarverslag 2020 opgesteld. De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De activiteiten passen binnen onze doelstelling als toegelaten instelling.

Ik verklaar dat we alle middelen in 2020 in het belang van de volkshuisvesting hebben besteed.

Dhr. R.T. Kramer,  
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. 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 plaatsgevonden op 25 juni. In het kader van de eigen verantwoordelijkheid heeft de Raad aan Accon AVM bij de beoordeling van de Jaarstukken 2020 specifieke aandacht gevraagd voor:

- Managementrapportages, uitbreiding met mogelijke niet-financiële indicatoren;
- De vraag of en zo ja waar de kosten van De Delthe (eventueel) verlaagd kunnen worden;
- De vraag of er een systeem is waar rapportages eenvoudig uit het systeem gehaald kunnen worden, zodat de accountantscontrole minder tijd en energie kost en de accountantskosten omlaag kunnen;
- Beoordeling van het traject “onderzoek naar samengaan met SUW” en dan met name of aspecten als risicobeheersing, kwaliteit van processen, aspecten van mogelijke fraude door onvoldoende aansluitende administratieve processen en procedures, inkoop en uitbesteding, waarderinggrondslagen, WNT en het blijvend voldoen aan de AW-ratio's, “in control zijn”.

### 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;
- vacature.

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

In de vergadering van de Raad op 31 oktober 2019 is besloten om de heer Becherer, na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw IL&T, ingaande 12 januari 2020 voor 4 jaar te herbenoemen als voorzitter van de Raad. Op 19 december 2019 is deze positieve zienswijze ontvangen en daarmee was de herbenoeming voor 4 jaar per 12 januari van het verslagjaar een feit.

De heer Delicaat is op 10 januari 2017 benoemd tot lid van de Raad van Toezicht, tevens huurdercommissaris. Op 29 oktober van het verslagjaar heeft de Raad – in afwachting van berichtgeving van het bestuur van Huurdersvereniging De Delthe – een voorgenomen besluit genomen om de heer Delicaat voor herbenoeming voor te dragen. Op 5 november van het verslagjaar heeft het bestuur van de Huurdersvereniging de heer H.E. Delicaat voorgedragen als lid van de Raad van Toezicht en tevens Huurderscommissaris, waarna de voordracht bij de Aw IL&T is ingediend. Op 23 december van het verslagjaar heeft de Aw IL&T een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen herbenoeming van de heer Delicaat. De Raad heeft in zijn vergadering van 4 februari 2021 de heer Delicaat met terugwerkende kracht per 10 januari 2021 tot lid van de Raad van Toezicht, tevens Huurderscommissaris herbenoemd.

Door het (op de basis van de woningwet gedwongen) vertrek van mevrouw A. van Velde-Oudijk, die van 1 september 2018 tot en met 24 april 2019 deel had uitgemaakt van de Raad, was er een vacature ontstaan. Het externe wervingstraject voor een nieuw lid van de Raad had geleid tot het besluit in september 2019 van voorgenomen benoeming van de meest passende kandidaat en tot aanmelding van deze kandidaat voor een zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van Aw IL&T. Dit traject liep nog op 1 januari van het verslagjaar. Door het verloop van dit traject bij Aw IL&T heeft de kandidaat zich gedwongen gevoeld te moeten besluiten zich terug te trekken uit de procedure. In verband hiermee heeft de Raad vervolgens een beroep gedaan op een commissaris uit de RvC-carrousel van de VTW. Daaruit is de heer C.B. Mulder naar voren gekomen als de best passende kandidaat en in de vergadering op 13 februari van het verslagjaar heeft de Raad een voorgenomen besluit genomen om de heer Mulder voor te dragen bij de Aw IL&T voor een tijdelijke benoeming. Op 10 maart van het verslagjaar is een positieve zienswijze van de Aw IL&T ontvangen met betrekking tot de tijdelijke benoeming als lid van de Raad van de heer C.B. Mulder ingaande 15 maart.

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 2020:

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 van de Stichting OPOS  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 St. Dinckgrevefonds  Peningmeester 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	22-04-2022	Directeur CMMC BV	Voorzitter RvT St. Huisvesting Vredewold te Leek  Voorzitter RvT Stichting OPOS  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 2020 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.



Op 23 januari van het verslagjaar heeft onder leiding van Ton Streppel van Bureau 073 de zelfevaluatie over 2019 plaatsgevonden. De zelfevaluatie over 2020 stond gepland op 21 januari 2021, maar kon in het kader van de Covid-19 pandemie en de richtlijnen/maatregelen van het RIVM in verband hiermee niet doorgaan. Het uitgangspunt is om de zelfevaluatie over 2020 fysiek te laten plaatsvinden.

### 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 2020 ziet er als volgt uit:

Naam	PE-punten 2020
M.A. Becherer	6 (+ 14 uit 2019)
H.E. Delicaat	10 (+ 36 uit 2019)
C.B. Mulder	20

### BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN

#### Pandemie

Sinds maart van het verslagjaar 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 in staat is gebleken de essentiële rol om burgers te (blijven) huisvesten toch heeft kunnen blijven uitvoeren, ondanks de moeilijke omstandigheden.

#### Bestuurswisseling

In verband met een benoeming elders heeft directeur bestuurder de heer S.J. Krajenbrink per 1 juni van het verslagjaar De Delthe verlaten. De Raad heeft de heer R.T. Kramer bereid gevonden om de ontstane vacature in eerste instantie ad interim, te vervullen. Zo is de heer Kramer per 1 juni 2020 benoemd tot statutair bestuurder a.i. van De Delthe voor een periode van 3 maanden. Voor het einde van de interim benoemingstermijn heeft de Raad het handelen van de heer Kramer geëvalueerd. Op basis van de positieve en enthousiaste invulling door de heer Kramer vanaf 1 juni heeft de Raad besloten de heer Kramer voor herbenoeming voor te dragen bij de AW IL&T. Na een positieve zienswijze is de heer Kramer herbenoemd van 1 september van het verslagjaar tot 1 januari 2022.

#### Start onderzoek samengaan

Het vertrek van de directeur bestuurder 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. 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 het verslagjaar van 2 sleutelfiguren (naast de bestuurder ook de financieel medewerker) de kwetsbaarheid van de organisatie (in omvang) in 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, ziet de Raad de SUW de eerst aangewezen partij om voornoemde onderzoeksvraag gezamenlijk mee uit te werken. Er is ook gekeken naar de andere corporaties die in hetzelfde werkgebied als De Delthe actief zijn. Op basis van deze analyse echter blijft SUW in eerste instantie de meest gerede partij om voornoemd onderzoek mee uit te werken.

De Raad van Commissarissen van de SUW heeft positief gereageerd op het voorstel om te (laten) onderzoeken of beide woningcorporaties zelfstandig kunnen blijven voortbestaan of dat een verdergaande samenwerking of een geheel samengaan, een meerwaarde kan zijn voor de dienstverlening aan de huurders en de volkshuisvestelijke opgaves. In de vergadering van de Raad van 25 juni van het verslagjaar is een startdocument goedgekeurd waarin de te volgen stappen in het onderzoekstraject staan vermeld. Daarin is voor zowel de medewerkers van beide organisaties als de (besturen van de) huurdersverenigingen van beide corporaties een essentiële bijdrage opgenomen. De gezamenlijke bijeenkomst op 17 september van het verslagjaar van de Raad van Commissarissen van SUW en de Raad van Toezicht van De Delthe is de startbijeenkomst geweest voor het onderzoekstraject naar samenwerking. In dit traject worden we na het doorlopen van een selectieproces, ondersteund door Atrivé, die de objectieve positiebepaling van beide corporaties uitvoert. In een gezamenlijke bijeenkomst op 17 december van het verslagjaar 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.

### **INHOUD VAN HET TOEZICHT IN 2020**

De Raad heeft in 2020 zes keer vergaderd. Bij alle vergaderingen was de bestuurder aanwezig, evenals de ambtelijk secretaris voor voorbereiding en verslaglegging.

In de vergaderingen zijn de volgende besluiten genomen:

- Herbenoeming van de heer M.A. Becherer tot voorzitter Raad van Toezicht;
- Tijdelijke benoeming van de heer C.B. Mulder tot lid Raad van Toezicht;
- Vaststelling profielschets lid Raad van Toezicht, tevens Huurderscommissaris;
- Voorgenomen benoeming van de heer H.E. Delicaat tot lid Raad van Toezicht, tevens Huurderscommissaris;
- Beoordeling 2019 directeur -bestuurder;
- Eervol ontslag directeur bestuurder S.J. Krajenbrink per 1 juni van het verslagjaar;
- Benoeming R. Kramer tot directeur-bestuurder a.i. (1 juni 2020 tot 01-01-2022);
- Besluit om te laten onderzoeken of De Delthe en SUW zelfstandig kunnen blijven voortbestaan of moeten overgaan tot een verdergaande samenwerking/samengaan.
- Goedkeuring Stappenplan fusietraject;
- Instemming opstarten haalbaarheidsonderzoek naar fusie onder begeleiding van Atrivé;
- Goedkeuring investering Project Woningverbetering 2020 (34 woningen);
- Ontstentenis of belet gehele RvC (in alle gevallen zal een beroep worden gedaan op de RvC-carrousel van de VTW);
- Vaststelling Jaarstukken 2019;
- Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor de jaarstukken 2019;
- Opdracht aan Accon AVM voor controle jaarwerk 2020;
- Goedkeuring Bod Prestatieafspraken 2021;
- Goedkeuring Addendum 2021 behorend bij de Prestatieafspraken gemeente Het Hogeland 2020-2023.
- Goedkeuring Begroting 2021;
- Goedkeuring aanpassing Mandaat- en Procuratieregeling per 1 november 2020.
- Bezoldiging RvT 2021;
- Zelfevaluatie 2020 in eigen beheer uitvoeren.

## VISITATIE

In 2019 heeft de visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 plaatsgevonden. De visitatie van Woningstichting de Delthe over de periode 2015-2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0 door Cognitum. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in september 2019.

Aan het begin van het verslagjaar is het definitieve rapport – samen met de bestuurlijke reactie van De Delthe - naar de SVWN toegezonden ter toetsing op de juiste toepassing van de methodiek. Op 24 februari van het verslagjaar heeft de SVWN het certificaat afgegeven. In het kort staan hieronder de uitkomsten van het visitatierapport 2015-2018 vermeld.

### Organisatie

In het vorige visitatierapport 2010-2014 scoorde De Delthe op governance een 5 en op onderdelen een 4. De commissie oordeelde destijds dat de score met name de besturing, het intern toezicht en de externe legitimatie betrof. Naar het oordeel van de visitatiecommissie heeft De Delthe een krachtige professionalisering ondergaan waarbij het een slagvaardige organisatie is geworden. De ingezette organisatorische wijzigingen hebben hun effect gehad. Mede hierdoor is De Delthe in staat snel, efficiënt en effectief in te spelen op alle ontwikkelingen waarmee zij te maken heeft gekregen. De commissie geeft als aandachtspunt mee dat de snelle organisatieontwikkelingen en professionalisering van de organisatie ook in de toekomst behouden blijven en zich blijven voortzetten. We zijn ons zeer bewust van deze continuïteitsvraag en gaan deze uitdaging graag aan. Dit zowel vanuit bestuurlijk als vanuit toezichhoudend perspectief.

### Belanghouders

De commissie geeft aan dat de belanghouders zich tevreden tonen over de relatie en samenwerking met De Delthe. Onze belanghouders vinden ons open, eerlijk en duidelijk in onze communicatie. Daarnaast vinden zij ons ook zeer actief in het onderhouden van onze contacten en het tijdig en correct informeren. Met name de wijze waarop men wordt betrokken bij het beleid en de wijze van communicatie door onze organisatie, wordt gewaardeerd.

### Woningmarkt

De markt waarin De Delthe actief is, wordt als complex omschreven. De commissie geeft aan dat ze bewondering heeft voor de opstelling en positionering van De Delthe. Onze actieve rol in het zoeken naar en stimuleren van duidelijkheid, maar ook in het ontwikkelen en beoordelen van scenario's voor investeringen. Aanbeveling van de commissie is om wegen te zoeken om toch te investeren in verduurzaming en onderhoud onafhankelijk van het aardbevingsdossier.

### Aardbevingsdossier

De commissie geeft in haar rapport aan dat ze met de nodige bewondering kennisgenomen heeft van de werkwijze van De Delthe in dit dossier. De commissie oordeelt dat De Delthe zeer actief is in het overleg met betrokkenen en steeds een relatie legt met haar strategisch voorraadbeleid en de financiële impact goed afweegt. Een woningcorporatie zijn in een gebied als het onze en met focus op het behoud van de leefbaarheid in de kleine kernen vraagt om veelzijdigheid. Goede vastgoedsturing, goede vaardigheden om de relatie met bewoners en andere belanghouders te leggen en te onderhouden en daarnaast continu de lange termijn in de gaten te houden en de financiële impact te beschouwen vormen een *conditio sine qua non*. De commissie geeft als aandachtspunt mee om te blijven investeren in proactief samenwerken rond het aardbevingsdossier en veranderende omstandigheden rondom krimp. Ook wordt aanbevolen om samen met anderen, in te zetten op het reduceren van de complexiteit, om meer duidelijkheid te generen in de verwevenheid van dossiers als verduurzaming en aardbevingen.

Met gepaste trots kijkt de Raad naar de beoordeling van de commissie en de belanghouders. In een relatief korte periode is er veel werk verzet en zijn de noodzakelijke stappen gezet om tot het punt te komen waar De Delthe nu staat.

## 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.

In de eerste helft van het verslagjaar heeft de toenmalige directeur bestuurder de Raad in kennis gesteld van zijn benoeming tot bestuurder van een collega-corporatie per 1 juni van het verslagjaar.

Ingaande die datum is er in eerste instantie een interim en na de herbenoeming voor bepaalde tijd, een directeur bestuurder tot 1 januari 2022 benoemd. De Raad heeft de directeur bestuurder vanaf 1 juni beoordeeld op zijn handelen. De Raad is hier tevreden over. Het verslagjaar is een enerverend jaar geweest en de directeur bestuurder heeft de werkorganisatie hier goed doorheen gelooft. Hij levert een constructieve bijdrage aan het onderzoekstraject waarin wordt nagegaan of De Delthe en SUW moeten overgaan tot een verdergaande samenwerking dan wel samengaan.

Zijn relatie met huurders is prima. De voorbereiding van de besluitvorming die aan de Raad wordt voorgelegd is goed. Aandachtspunt is nog de verdere ontwikkeling van de (niet financiële) informatievoorziening aan de Raad. De honorering die is afgesproken past binnen het WNT kader.

Gegevens directeur bestuurder tot 1 juni van het verslagjaar:

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Termijn</b>	<b>PE-punten 2020</b>	<b>Minimaal aantal te behalen PE-punten 2018-2020</b>
Dhr. drs. S.J. Krajenbrink	Directeur-bestuurder	1 april 2018 tot 1 juni 2020	39	108
<i>Nevenfuncties</i>	1. Bestuur Museum de Oude Wolden (toezichthouder: bestuur-model) 2. Voorzitter Voetbalvereniging Godlinze			

Gegevens directeur bestuurder vanaf 1 juni van het verslagjaar:

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

### 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 bestuurders wordt verwezen naar de toelichting winst en verlies op pagina 103.

Voor De Delthe is de bezoldigingsklasse A van toepassing met een bezoldigingsmaximum in 2020 van € 94.000.

### BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

In de vergadering van 13 februari in het verslagjaar heeft de Raad besloten de bezoldiging 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 2020 van € 94.000. Dit is een stijging ten opzichte van 2019 van 3,8 %. Dit betekent voor de voorzitter een vergoeding ad. € 14.100 per jaar en voor de RvT-leden een vergoeding ad. € 7.300 per jaar.

### JAARVERSLAG 2020

De bestuurder heeft samen met de organisatie het jaarverslag (tevens volkshuisvestingverslag) en de jaarrekening over 2020 opgesteld.

De Raad van Toezicht heeft het door de bestuurder in concept opgestelde jaarverslag over 2020 in zijn vergadering van 22 april 2021 op hoofdlijnen besproken. Vervolgens is, ingevolge artikel 25 van de statuten het door de directeur-bestuurder vastgestelde verslag in zijn vergadering van 10 juni behandeld.

De externe accountant, i.c. Accon AVM heeft de jaarrekening gecontroleerd en heeft zijn bevindingen over het onderzoek van de jaarrekening 2020 tegelijkertijd aan het bestuur en de Raad van Toezicht 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 Toezicht wenst in verband met het in de vorige alinea vastgestelde op te merken dat naar zijn mening alle uitgaven door de stichting ter zake van de zogeheten verhuurdersheffing alleen naar maatstaven van de overheid zelf zijn aan te merken als "uitgaven in het belang van de volkshuisvesting". Materieel gezien immers, zo merkt de Raad op, kunnen deze uitgaven op geen enkele wijze worden gerechtvaardigd omdat ze feitelijk niet gedaan worden "in het belang van de volkshuisvesting"; haar grondslag berust uitsluitend op een wettelijke verplichting.

De Raad van Toezicht wil wederom opmerken dat hij de voorgeschreven toepassing van de full versie ten behoeve van de marktwaardering van het woningbezit niet in verhouding vindt staan tot de volkshuisvestelijke verplichting die De Delthe heeft. Deze waardering brengt namelijk aanzienlijke kosten met zich mee van zowel de externe taxateur als de accountant. Deze waardering is voorgeschreven omdat De Delthe in het aardbevingsgebied ligt.

De Raad van Toezicht heeft het jaarverslag 2020 en de jaarrekening 2020 vastgesteld en decharge verleend aan de directeur-bestuurder.

De Raad van Toezicht 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, 10 juni 2021

Raad van Toezicht,

Dhr. M.A. Becherer, voorzitter

Dhr. H.E. Delicaat, vice-voorzitter en lid namens de huurders

## 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 kennismaken, 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.

### *Prestatieafspraken*

In de gemeente Het Hogeland zijn 5 corporaties actief. Samen met deze corporaties en hun huurdersorganisaties worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Voorafgaand aan het daadwerkelijk overleg hierover heeft op initiatief van de gemeente met alle betrokken partijen overlegd om gezamenlijk tot een gedragen koers voor de sociale huurvoorraad te komen.

Eind juni is – met instemming van Huurdersvereniging De Delthe en goedkeuring door onze Raad van Toezicht – het Bod voor 2021 aan de gemeente Het Hogeland voorgelegd. De Prestatieafspraken 2020-2023 zijn op 5 december 2019 door alle partijen ondertekend. In 2020 zijn er aanvullende afspraken (addendum) gemaakt. Deze zijn in december 2020 eveneens door alle partijen ondertekend.

### **Huurdersvereniging De Delthe**

Sinds 29 november 2018 bestaat Huurdersvereniging De Delthe. In juni 2019 is het bestuur van de Huurdersvereniging, bestaande uit 4 leden, formeel benoemd in de eerste Algemene Leden Vergadering. In 2020 is er 5 x formeel overleg geweest tussen dit bestuur en de directeur bestuurder. In juni vond een kennismakingsgesprek met de nieuwe directeur-bestuurder en het bestuur van de Huurdersvereniging De Delthe plaats. Daarnaast is de Huurdersvereniging in een aantal informele overleggen bijgepraat over en meegenomen in diverse lopende zaken. De Huurdersvereniging is betrokken bij gesprekken over een mogelijke fusie of een verdergaande samenwerking tussen De SUW en De Delthe alsmede de grote versterkingsopgave in Kantens en Zandweer waarbij mogelijk 76 woningen gesloopt in plaats van versterkt moeten worden. De Delthe ervaart de onderlinge contacten als positief en heeft veel waardering voor de enorme inzet van het bestuur van de Huurdersvereniging.

### *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 de volgende onderwerpen besproken:

- Huurbeleid (positief advies);
- Aansluiting Klachtencommissie Groningen (positief advies);
- Woningverbetering 2020 (positief advies);
- Addendum versterkingen bij het sociaal plan (positief advies);
- Bod 2021 (positief advies);
- Jaarstukken 2019 en Begroting 2021 (informerend).

### **Dorpsbelangen dorpen**

In 2019 hebben we gesprekken gevoerd met Dorpsbelangen Usquert, Dorpsbelangen Warffum, Dorpsbelangen Kantens en Vereniging Dorpsbelangen Zandweer, Eppenhuisen, Doodstil. Actieve dorpen zijn voor ons van grote waarde. Dorpen waar levendigheid is, 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. De verenigingen zijn uitgenodigd om mee te denken en input te verschaffen voor het Ondernemingsplan. Door de coronapandemie hebben we in 2020 alleen overleg kunnen voeren met Dorpsbelangen Usquert. Het gesprek ging over aandacht om de leefomgeving in bepaalde straten en de wens voor het bouwen van Tiny Houses.

### **Collega-corporaties**

#### ***G-13:***

De G-13 is een bestuurlijke strategiegroep die samenwerkt in het aardbevingdossier en zich richt op veiligheid, 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.

#### ***Kr8:***

Kr8 bestaat uit 8 corporaties in het kern aardbevingsgebied, 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 NCG, gemeente etc. betreffende de versterkingsoperatie.

### **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 beeld hebben gekregen 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 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”, aldus onze missie. We lichten toe hoe we hier mee omgaan.

### RANDVOORWAARDEN

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

#### Toewijzingsgrens

Woningcorporaties moeten ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055.

Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574.

Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen.

#### Liberalisatiegrens en aftoppingsgrenzen

De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) wordt vanaf 2020 weer geïndexeerd. De grens lag in 2020 op € 737,14. Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2020 maximaal € 432,51 zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. In 2019 was dat € 424,44.

Is de huur hoger dan € 432,51? Dan hangt het af van de leeftijd en huishoudensamenstelling van een huurtoeslagontvanger wat hij boven dat bedrag nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedroeg in het verslagjaar € 619,01 euro (was € 607,46). De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens was € 663,40 (was € 651,03 in 2019).

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar	Maximale kale huurprijs
ONDER DE AOW-GRENS		
ÈÈN PERSOONS	≤ € 23.225	€ 619,01
TWEE PERSOONS	≤ € 31.550	€ 619,01
DRIE EN MEER PERSOONS	≤ € 31.550	€ 663,40
BOVEN DE AOW-GRENS		
ÈÈN PERSOONS	≤ € 23.175	€ 619,01
TWEE PERSOONS	≤ € 31.475	€ 619,01
DRIE EN MEER PERSOONS	≤ € 31.475	€ 663,40

### PASSEND TOEWIJZEN

Volgens de regeling Passend Toewijzen zijn we verplicht om aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning aan te bieden met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Er is een marge van 5 % waarbij we van deze eis mogen afwijken.

In het verslagjaar is afgesproken dat minimaal 90 % van onze woningvoorraad voor deze doelgroep beschikbaar moet zijn. De primaire doelgroep wordt omschreven als de huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag.



## Ons aanbod in de kernen

€	< 432,51	432,51 en 619,01	> 619,01	Eindtotaal
<b>Eppenhuizen</b>			1	1
<b>Kantens</b>	17	50	5	72
<b>Rottum</b>	3	2	1	6
<b>Stitswerd</b>		1		1
<b>Usquert</b>	12	115	15	142
<b>Warffum</b>	22	199	49	270
<b>Zandweer</b>	16	49	1	66
<b>Eindtotaal</b>	<b>70</b>	<b>416</b>	<b>72</b>	<b>558</b>

In het verslagjaar is 98,51% van de in totaal 67 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 31-12-2020:

Verdeling huurprijzen	Verdeling naar streefhuur (bij mutatie)	Verdeling naar netto huur
< € 432,51	35	70
Tussen € 432,51 en € 619,01	422	416
> € 619,01	101	72
<b>Totaal</b>	<b>558</b>	<b>558</b>

De vraag naar huurwoningen bij De Delthe was in het verslagjaar voldoende. Er was geen reguliere leegstand langer dan 3 maanden. Het aantal nieuwe inschrijvingen in 2020 bedroeg in totaal 118. Het totaal aantal inschrijvingen komt daarmee op 145.

In 2020 zijn in totaal 67 huurwoningen toegewezen, waarvan 1 (1,49%) niet passend.

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

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen			Totaal
		<=432,51	>432,51 -- <=619,01	>619,01	
Eenpersoons < AOW grens	<=23.225	9	14	0	23
Eenpersoons < AOW grens	> 23.225	0	4	0	4
Eenpersoons > AOW grens	<=23.175	0	2	0	2
Eenpersoons > AOW grens	> 23.175	0	1	0	1
Tweepersoons < AOW grens	<=31.550	3	10	1	14
Tweepersoons < AOW grens	> 31.550	0	6	0	6
Tweepersoons > AOW grens	<=31.475	0	1	0	1
Tweepersoons > AOW grens	> 31.475	0	5	0	5
Drie- en meerpersoons < AOW grens	<=31.550	1	8	0	9
Drie- en meerpersoons < AOW grens	> 31.550	0	2	0	3
Drie- en meerpersoons > AOW grens	<=31.475	0	0	0	0
Drie- en meerpersoons > AOW grens	> 31.475	0	0	0	0
		13	53	1	<b>67</b>

## 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 139 seniorenwoningen 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
Eppenhuisen		1	1
Kantens	15	57	72
Rottum		6	6
Stitswerd		1	1
Usquert	29	112	141
Warffum	85	185	270
Zandeweer	18	49	67
<b>Eindtotaal</b>	<b>147</b>	<b>411</b>	<b>558</b>

### *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 kapsalon en een fysiotherapiepraktijk. De bewoners organiseren diverse activiteiten in de aanwezig 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, die 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 gehele gemeente was in 2020 het huisvesten van 47 personen. De Delthe heeft in 2020 3 woningen aan in totaal 9 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 veroorzaakt door psychische klachten. Onze medewerkers gaan veelal met de bewoners in gesprek maar maken ook gebruik van ingehuurde professionals. 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.

### *Aanzeggingen tot ontruiming*

De Delthe richt haar werkzaamheden op het huisvesten van mensen en niet op het uitzetten van mensen. Toch hebben in 2020 vijf aanzeggingen tot ontruiming moeten doen. Met 1 persoon is alsnog een betalingsregeling getroffen. 3 personen hebben zelf de huur opgezegd of zijn zelf al vertrokken. Ten slotte is er na veel inspanning, om dat te voorkomen, toch 1 woning ontruimd. Met de vele instanties waarmee wij samenwerken hebben we ervoor kunnen zorgen dat voornoemde aantallen minimaal zijn en dat er een zorgvuldig proces is doorlopen.

## **HUURPRIJSBELEID**

- In het verslagjaar was de gemiddelde huurprijs € 507 en de gemiddelde streefhuur € 542.
- 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 90 % van onze woningen zijn de huurprijzen zo afgestemd dat de woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep.
- Onze huurders betalen vanaf 1 januari 2019 geen rioolheffing meer, een meevaller voor de huurders van € 130 op jaarbasis. De rioolheffing komt met ingang van deze datum voor rekening van De Delthe.
- Basishuurverhogingspercentage per 1 juli 2020:

Huidige huur =	Huurverhogingspercentage	Aantal huishoudens
Hoger dan streefhuur	2,25	138
Lager dan streefhuur		
Afwijking:		
< 100 euro	2,60 %	330
> 100 en < 200 euro	2,95 %	53
> 200 euro	3,00 %	11
Mooiland woningen	0,00 %	32
Gemiddelde huurverhoging Excl. Mooiland woningen	2,40 % 2,55 %	

Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

### *Huurbezwaren*

In het verslagjaar zijn drie bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging ingediend. Deze zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Vervolgens hebben twee huurders hun bezwaar introkken. Het bezwaar van de derde huurder is door de Huurcommissie 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. In het verslagjaar heeft de Huurcommissie op 27 maart uitspraak gedaan over een verzoek om huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken dat in 2018 was ingediend. De Huurcommissie vond een tijdelijke verlaging tot 90 % van de geldende huurprijs redelijk. 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.

## **HURBETALING**

### **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. 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 huurachterstand in december 2020 bedroeg € 29.077,80. Dit is 10,1 % van de jaarhuur.

### **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. Aan het eind van het verslagjaar stond een bedrag open van € 6.100. Dit bedrag is naar de voorziening dubieuze debiteuren geboekt.

## **DIENSTVERLENING**

### **Algemeen**

Als kleine corporatie staan wij staan dicht 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 kantoortijden om worden doorgegeven en zullen direct worden opgepakt. We zijn 24 uur per dag via [info@dedelthe.org](mailto: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 nieuwe 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 2020 over de dienstverlening is vastgesteld op een 8,2 (2019: 8,3), boven het landelijk gemiddelde van 7,6. Op het onderdeel nieuwe huurders is de score 8,3; huurders met een reparatieverzoek geven een 8,0 en van vertrokken huurders is de score 8,3.

### 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. Bij de tussenstand scoort De Delthe 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.

De scores aan het einde van het verslagjaar zijn als volgt:



## 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. € 39.500 ruimschoots (€45.000) 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. De initiatieven die binnenkwamen voor een bijdrage uit het fonds, voldeden helaas niet aan de voorwaarden waaronder wij als corporatie onze leefbaarheidsmiddelen mogen inzetten. Er zijn dus in dit verslagjaar geen middelen naar initiatieven gegaan.

## **Noord-Groningen Leeft! Woon- en Leefbaarheidplan 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 Leefbaarheidplan. 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**

In het verslagjaar hebben zich 118 nieuwe woningzoekenden ingeschreven. Dit is een verlaging in vergelijking met 2019 (202).

### **Aantal huuropzeggingen en mutatiegraad**

In het verslagjaar zijn 58 huurwoningen opgezegd. Dit betekent een mutatiegraad van 9,6 %.

## **Gezamenlijke woonruimteverdeling provincie Groningen**

In het verslagjaar is in G-13 verband opdracht gegeven voor een verkenning rond de mogelijkheden van een gezamenlijke woonruimteverdeling in de provincie Groningen.

### **KLACHTENCOMMISSIE**

De Delthe was tot 1 juni 2020 aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Noord-Groningen (RKC). Bij die commissie waren 4 corporaties aangesloten, met in totaal 11.005 woningen. Naast De Delthe zijn dit Woongroep Marenland, Stichting Uithuizer Woningbouw en Wierden en Borgen.

De klachtencommissie heeft tot doel te bemiddelen en zich zo nodig uit te spreken over klachten die huurders van aangesloten corporaties indienen.

In het verslagjaar hadden de volgende personen zitting in de RKC:

- Voorzitter De heer J. de Goede
- Lid namens de huurders De heer A.H. Senneker
- Lid namens de woningcorporaties De heer A. Hoerber
- Vervangend lid namens de corporaties De heer R. Jeukens

Een medewerker van De Delthe was als ambtelijk secretaris toegevoegd aan de RKC.

Per 1 juni 2020 is De Delthe en ook de andere boven genoemde corporaties aangesloten bij de Klachtencommissie Gezamenlijke corporaties van de stad Groningen

De redenen voor de corporaties om over te stappen waren:

1. Reglement: het huidige Reglement voldoet niet aan de nieuwe regelgeving uit de Woningwet 2015.
2. Samenstelling: de huidige samenstelling van de commissie voldoet eveneens niet aan deze nieuwe regelgeving.
3. Onafhankelijkheid commissie. Het secretariaat van de RKC is ondergebracht bij één van de corporaties. Voor een onafhankelijke positie van de commissie acht men het beter om het secretariaat te beleggen buiten de corporaties. Met het oog op de kosten hiervan is meer schaalgrootte nodig.
4. Wierden en Borgen heeft ook bezit in de stad Groningen, waardoor de corporatie te maken heeft met 2 verschillende klachtencommissies. Dit is voor huurders niet duidelijk.

In het verslagjaar werden er bij de Klachtencommissie geen klachten met betrekking tot De Delthe ingediend.

## HOOFDSTUK 6. ONZE WONINGEN

In 2020 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:* Volgens de prognoses gaat het aantal huishoudens in onze regio dalen.

*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.

### WONINGVOORRAAD

Wij beheren 558 woningen en 11 garages in de woondorpen Warffum, Usquert, Kantens, Zandweer, Stitswerd, Rottum en Eppenhuizen gelegen nabij de Waddenzee in de gemeente Het Hogeland. 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.



### VERHUURENHEDEN PER 31-12-2020

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. Wel zijn er 8 levensloopbestendige woningen opgeleverd aan de Biewemastraat in Usquert.

#### *Aankoop woningen*

In 2020 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 2 woningen verkocht. De verkochte 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 2020 gaat het om 14 woningen.

#### *Verkoop grond*

In 2020 is er geen grond verkocht.

#### *Onderverdeling Woonproducten*

Het bezit van De Delthe bevindt zich in Warffum, Usquert, Kantens, Zandeweer, Stitswerd, Rottum en Eppenhuizen. In het onderstaande overzicht van onze woonproducten is de verdeling als volgt: Warffum, Usquert, Kantens (inclusief Rottum en Stitswerd) en Zandeweer (inclusief Eppenhuizen). 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
Kapperszaak	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. € 493.698,00 (incl. BTW) uitgegeven aan renovaties, schilderwerk etc. Er zijn 8 cv-ketels en 61 keukens vervangen.

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 d.d. juni 2017 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 2020 is bij mutatie eventueel in de woning aanwezige asbest verwijderd.

#### *Open verbrandingstoestellen*

In het SVB is bepaald dat De Delthe in de komende 4 jaar af wil van de open verbrandingstoestellen. In het vorige verslagjaar hebben we contact gezocht met huurders van de 10 woningen met open verbrandingstoestellen. Er zijn eind 2020 nog geen toestellen 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) zal waarschijnlijk niet worden 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 voor 2019 (18 woningen) en 2020 (34 woningen) is het pakket wat toegepast is 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.

In het verslagjaar is de verduurzaming van de 18 woningen afgerond. Van de totale kosten (€ 710.329,00) is er € 385.075,00 geactiveerd.

In 2020 is er gestart met de verduurzaming van 34 woningen. De laatste werkzaamheden (vervangen kozijnen) zullen eind mei 2021 gereed zijn. Totaal te verwachten kosten: € 1.221.000,00.

#### *Updaten energielabels*

In het verslagjaar zijn de energielabels van circa 57 woningen van De Delthe geüpdatet. Er is sprake van een positieve impact op de labels.

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Eindtotaal
Eppenhuizen					1					1
Kantens	5		1	10	9	10	19	13	5	72
Rottum					2	1	3			6
Stitswerd			1							1
Usquert			55	6	70	1		4	4	140
Warffum		1	53	9	92	67	22	16	10	270
Zandeweer	9				9	29	9	5	5	67
<b>Eindtotaal 2020</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>110</b>	<b>25</b>	<b>183</b>	<b>109</b>	<b>56</b>	<b>34</b>	<b>24</b>	<b>556</b>

Vanaf 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 verandert.

#### *Zonnepanelen*

Een goed geïsoleerd dak is geschikt voor zonnepanelen. In het verslagjaar zijn er op 56 woningen, waaronder de 8 nieuwbouwwoningen, zonnepanelen gelegd. In totaal zijn einde verslagjaar 129 woningen voorzien van zonnepanelen. Procentueel hebben we het dan over 23% van ons bezit. Dat betekent een flinke stijging ten opzichte van de 11% van vorig jaar. 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 deze in het verslagjaar is voorbereid en verder wordt uitgewerkt in 2021.

### Te versterken woningen

Voor 83 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 33 woningen in Zandeweer. Hiervoor is in het verslagjaar de volgende planning gemaakt.

Jaar	2021	2022	2023	2024	totaal
Aantal woningen	14	24	23	23	79

### 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 over de communicatie richting bewoners noodzakelijk is. Ook met de gemeente Het Hogeland is er veelvuldig contact over een stedenbouwkundig plan dat in opdracht van de gemeente door KAW voor Kantens wordt gemaakt. In het verslagjaar hebben gemeente, NCG en De Delthe gezamenlijk vanaf oktober maandelijks een nieuwsbrief uitgebracht in Kantens om de bewoners mee te nemen in het traject.

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 verwachting is dat in de 1<sup>e</sup> helft van 2021 een sloopbesluit genomen kan worden voor de 1<sup>e</sup> fase van het versterkingstraject in Kantens.

### Zandeweer

In het verslagjaar zijn ook de voorbereidingen voor de versterkingsopgave in Zandeweer opgestart. Er is overleg met gemeente Het Hogeland over de mogelijk plaats voor wisselwoningen. De communicatie met betrokken huurders zal begin 2021 starten.

### Bouwimpuls-6 woningen Langestraat, Kantens:

De bouwimpuls is een van de maatregelen uit het Versnellingspakket van het Rijk, regionale overheden en NCG. Onderdeel daarvan is de Praktijkaanpak, waar 6 woningen aan De Langestraat in Kantens onder vallen. Deze adressen vallen niet onder het bovenomschreven versterkingstraject. Het gaat hier om een specifieke maatregel van het Rijk om de aanpak in het aardbevingsgebied te versnellen. Door gebruik te maken van referentiekaders elders hoeven niet alle woningen te worden geïnspecteerd en berekend, hetgeen de uitvoering kan bespoedigen. De aanpak van de woningen aan de Langestraat in Kantens zou in eerste instantie in het verslagjaar starten. Onlangs is gebleken dat de inspectie van de 6 woningen is ingepland voor *juni 2021*. De volledige inspectie (=alle woningen) is nodig omdat er te weinig referentiemateriaal is van dit type woningen.

### 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, 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. De Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG) handelde tot 1 juli 2020 de schades af die zijn veroorzaakt door de gaswinning in het Groningenveld of de gasopslag in Norg die zijn gemeld na 31 maart 2017. Per 1 juli is de TCMG gestopt en is er een nieuw bestuursorgaan ontstaan, IMG (instituut Mijnbouwschade Groningen).

Aan het einde van het verslagjaar waren er 22 meldingen van schades ingediend bij TCMG/IMG. Voor 4 meldingen is een rapportage voor herstel ontvangen. Naast de vergoeding voor herstelkosten ontvangen we voor ons werk per dossier € 345. 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 de verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie worden gelegd.

#### 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 2020 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);
- financieel medewerker/financial controller (1,0 fte);
- ambtelijk secretaris (0,78 fte).

In verband met een benoeming elders heeft de directeur bestuurder per 1 juni van het verslagjaar De Delthe verlaten. De Raad van Toezicht heeft een statutair bestuurder a.i. benoemd, in eerste instantie voor 3 maanden. Na een positieve zienswijze van de Aw IL&T is deze benoeming verlengd tot 1 januari 2022.

De financieel medewerker is per 1 november van het verslagjaar met pensioen gegaan. Eind januari 2020 is er een nieuwe medewerker benoemd die op 20 april van het verslagjaar is gestart met zijn werkzaamheden. Dit heeft beide medewerkers de gelegenheid gegeven om de overdracht soepel te laten verlopen. De functiebenaming is gewijzigd van financieel medewerker naar financial controller omdat dit beter de lading dekt.

## 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)** – Tijdens het verslagjaar 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.

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

#### Personeelsbestand per 31-12-2020 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
2017	5		1
2018	4	1	
2019	5		
2020	5	2	2

#### Verzuimpercentage:

Jaar	Verzuimpercentage
2020	1,4

#### 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 hebben 2 medewerkers 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 10 x plaatsgevonden. In verband met de coronamaatregelen is er in de tweede helft van het verslagjaar digitaal vergaderd.

#### 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, 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 algehele 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 rapportage naar aanleiding van de interim-controle over 2020 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.

### *Controlfunctie*

De interne controleaanpak bij De Delthe verloopt als volgt. De controlfunctie is in twee onderdelen wordt opgesplitst.

1. De Delthe en de SUW werken hier samen. De controlfunctie 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 2020” gerapporteerd, namelijk tot en met 30 juni en tot en met 30 september.

### *Treasuryoverleg*

Op 25 augustus en op 7 december van het verslagjaar heeft het Treasuryoverleg plaatsgevonden. Hier is o.a. de kasstroomprognose en liquiditeitsbegroting aan de orde geweest.

### **START ONDERZOEK SAMENGAAN**

Het vertrek van de directeur bestuurder 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. Omdat met de Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) al langer intensief wordt samengewerkt en omdat de SUW een vergelijkbare organisatie is als De Delthe is de SUW benaderd voor uitwerking van voornoemde onderzoeksvraag. Aan het einde van het verslagjaar is besloten tot een formeel haalbaarheidsonderzoek naar fusie, waarbij de meerwaarde van fusie wordt vergeleken met de meerwaarde van duurzame samenwerking.

### **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. Op 26 november van het verslagjaar hebben we de beoordeling van het risicoprofiel van De Delthe van het WSW ontvangen. Daarin staat vermeld dat het WSW positief is over de stappen die we maken bij de uitwerking van het transitieprogramma en de (financiële) sturing en beheersing daarvan.



## HOOFDSTUK 8. ONZE FINANCIËN

### 1. Inleiding

Het beleid op lange termijn van De Delthe is het realiseren van de volkshuisvestelijke taken en doelstellingen. Om deze doelstelling te realiseren is het noodzakelijk dat het financieel beleid er op gericht is dat de financiële continuïteit is gewaarborgd. Onder de financiële continuïteit wordt verstaan de mate waarin De Delthe in staat is te voldoen aan haar financiële verplichtingen op korte, middellange en lange termijn.

Om de financiële continuïteit te kunnen bewaken werkt De Delthe naast de jaarbegroting met een financieel meerjarenplan en een treasurystatuut. Het beleid is er op gericht om De Delthe 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 De Delthe zijn ook de financiële gevolgen van de aardbevingsschade. Op dit moment is er met de kennis per balansdatum geen aanleiding om te veronderstellen dat De Delthe hier niet toe in staat zou zijn. De financiering is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en er wordt voldaan aan de criteria die door het waarborgfonds zijn gesteld. Bij het sturen wordt bewaakt dat De Delthe ook op termijn blijft voldoen aan het kader, zoals opgenomen bij het onderdeel Financial Risks in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. Door goede beheersingsinstrumenten en besluitvorming heeft De Delthe ultimo 2020 een gezonde financiële positie.

De Delthe investeert de komende jaren fors in haar woningvoorraad. Dit is o.a. in woningverbetering en nieuwbouw. Verderop in dit hoofdstuk staan hiervoor de bedragen opgenomen. Onze (financiële) kengetallen worden beïnvloed door mutaties in bezit en onze investeringsopgave. We monitoren deze en werken met scenario's om vroegtijdig op toekomstige ontwikkelingen te kunnen inspelen. De versterkingsopgave is in dit gebied een belangrijke onzekere factor. In onze risicoparagraaf gaan we hier nader op in.

### 2. Financieel beleid en beheer in 2020

Het begrote resultaat in 2020 is een voordelig resultaat van € 18.129 en het gerealiseerde voordelig resultaat over 2020 is € 5.664.731.

Het voordelige resultaat ad. € 5.646.600 ten opzicht van de begroting is als volgt weer te geven:

<b><u>Voordelige factoren:</u></b>		Bedragen in €
15 Huuropbrengsten minus derving		5.600
18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		20.100
20 Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit		27.500
22 Netto gereal. resul. verkoop vastgoedportefeuille		44.300-
24 Netto resultaat overige activiteiten		7.600-
30 Saldo financiële baten en lasten		16.300
Totaal voordelige factoren		<hr/> 17.600
<b><u>Nadelige factoren :</u></b>		
16 Saldo Opbrengsten/Lasten servicecontracten		1.000
19 Lasten onderhoudsactiviteiten		77.800
28 Overige organisatiekosten		300-
29 Leefbaarheid		5.400
31 Belastingen		346.200
		<hr/> 430.100
Saldo resultaat (excl. 23 Waardeverandering vastgoed)	nadeliger	<hr/> 412.500
Mutaties waardeveranderingen vastgoed:		
23 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	voordelig	6.059.100
Saldo resultaat (incl. 23 Waardeverandering vastgoed)	voordeliger	<hr/> <hr/> 5.646.600

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 2020 van € 42.810.675 een toename zien van € 5.664.731 (dit is het voordelig resultaat over het verslagjaar 2020).

### **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 houdend 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 2020 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2020	€ 52.022.691
Beleidswaarde 31-12-2020	€ 20.642.593
Verskil	€ 31.380.098

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. € 31,4 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. Financiële meerjarenprognose**

De meerjarenprognose geeft een gedetailleerd overzicht van het vermogen en de financiering.

In deze prognose is het geactualiseerde woonplan verwerkt. Voor de jaren 2020 tot en met 2024 is de planning dat er 13 nieuwe woningen worden gebouwd en er 13 woningen worden gesloopt.

Op 1 januari 2020 zijn er 14 woningen in het verkoopplan opgenomen. Over de periode 2020 t/m 2023 zijn er jaarlijks 2 woningen meegenomen als te verkopen en vanaf 2024 is de jaarlijkse raming 1 woning.

De overig gehanteerde uitgangspunten voor deze prognose zijn als volgt:

#### **4.1. Ontwikkeling jaarresultaat.**

##### **4.1.1 Huurbaten.**

Voor 2020 is de huurverhoging 2,6%, 2021 1,7%, 2022 1,9% en de volgende jaren 2%.

De huurderiving wordt geraamd vanaf 2020 op 1,3%.

##### **4.1.2 Verkoop onroerende zaken.**

Op 1 januari 2020 zijn er 14 woningen in het verkoopplan opgenomen. Over de periode 2020 t/m 2023 zijn er jaarlijks 2 woningen meegenomen als te verkopen en vanaf 2024 is de jaarlijkse raming 1 woning.

#### **4.1.3 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa.**

De verwachte onrendabele investering in nieuwbouw volgens het woonplan is in de meerjarenraming verwerkt.

#### **4.1.4 Lonen / salarissen en sociale lasten**

De prognose is gebaseerd op een jaarlijkse loonstijging van 2,3% voor 2020 en 2021, 2,4% voor 2022 en 2,5% voor de jaren daarna. Uitgegaan is van de huidige personeelsbezetting.

#### **4.1.5 Onderhoudskosten.**

Vanaf 2021 is het bedrag voor het cyclisch onderhoud geraamd volgens de meerjarenonderhoudsbegroting. In 2021 wordt dit bedrag verhoogd voor prijsstijgingen met 1,7%, in 2022 1,9% en daarna jaarlijks 2%.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt voor 2021 geraamd op € 174.000, het contractonderhoud voor CV's € 60.000.

#### **4.1.6 Overige bedrijfskosten**

De overige bedrijfskosten zijn gebaseerd op de werkelijke kosten over 2020 verhoogd met een inflatiestijging van 1,7% voor 2021, in 2022 1,9% en daarna jaarlijks 2%.

#### **4.1.7 Rente leningen**

De verwachte rentelasten zijn gebaseerd op de leningscontracten, behorend bij de met de financiers afgesloten leningen. Voor de komende jaren zal zonnodig in verdere financieringsbehoefte worden voorzien.

#### **4.1.8 Resultaat**

Het geprognosticeerde resultaat voor de komende jaren aan de hand van bovenstaande uitgangspunten is als volgt (minteken = nadelig resultaat):

Jaar	Geprognosticeerd resultaat (bedrag in €)
2021	611.000
2022	-496.000
2023	-1.464.000
2024	-361.000
2025	1.206.000

### **5. Financiële kengetallen**

#### **5.1. Financiële kengetallen 2021 tot en met 2025**

De Delthe waardeert de materiële vaste activa op basis van de marktwaarde volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Het verloop van onderstaande kengetallen is gebaseerd op deze waarderingsmethodiek. Naast de solvabiliteit en de operationele kasstromen is in het nieuwe beoordelingskader van het WSW de loan to value op basis van de beleidswaarde een belangrijke indicator.

Hieronder staan de kengetallen voor De Delthe over de periode 2021 t/m 2025. Deze is gebaseerd op de cijfers van de meerjarenplanning behorende bij de begroting 2021.

	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	3,25	8,45	11,61	7,30	5,51
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	54,20	50,00	40,90	34,00	35,80
Min. norm Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%)	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	46,00	50,70	60,20	67,30	65,40
Maximum norm LTV beleidswaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Dekkingsratio marktwaarde netto (%)	19,90	21,80	25,50	27,70	26,30
Max. norm Dekkingsratio markt. Netto Daeb	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
Loan to Value WOZ-waarde netto (%)	15,70	16,30	18,90	20,60	19,80

Ter toelichting op deze kengetallen het volgende:

- De Interest Coverage Ratio (ICR) is de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven ten opzichte van de rente-uitgaven op het vreemde vermogen. De signaleringsnorm voor deze ratio is 1,4. De Delthe voldoet in het eerste jaar niet aan deze norm. Uitgaande van een gewogen gemiddelde van vijf prognose jaren waarbij de eerste vijf maal meeweegt en de laatste nog slechts eenmaal dan bedraagt de ICR 3,43.
- De solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen (basis beleidswaarde). De norm hiervoor is 20% en de Delthe voldoet aan deze norm.
- De Loan to Value (LTV) is de verdien capaciteit van de voorraad (beleidswaarde) ten opzichte van het vreemd vermogen. De norm is dat het vreemde vermogen maximaal 75% van de beleidswaarde mag zijn en de Delthe voldoet aan deze norm.
- 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.

De Delthe wil haar weerstandsvermogen op een zodanig peil houden dat de Autoriteit Wonen bij de jaarlijkse beoordeling geen aanleiding heeft tot het doen van interventies. De huidige financiële prognoses geven aan dat deze doelstelling, bij ongewijzigde parameters realistisch is.

## **6. Eigen vermogen**

Door de jaarlijkse exploitatieresultaten vanaf 2021 bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2025 €42.307.000. In het eigen vermogen ultimo 2020 zit begrepen een herwaarderingsreserve van ca. €27,7 miljoen.

Verwachte verloop van het eigen vermogen over de jaren 2020 - 2025 (bedragen in €):

Jaar	Saldo per 1 januari	Jaar- resultaat resultaat	Saldo per 31 dec.
2021	42.811.000	611.000	43.422.000
2022	43.422.000	-496.000	42.926.000
2023	42.926.000	-1.464.000	41.462.000
2024	41.462.000	-361.000	41.101.000
2025	41.101.000	1.206.000	42.307.000

## 7. Treasury.

Het in 2018 vastgestelde treasurystatuut zal in 2021 opnieuw worden bekeken en vastgesteld.

### 7.1 Leningen

De omvang van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 9,47 miljoen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 1,98% en de gemiddelde looptijd 16,6 jaar. In 2020 is er een nieuwe lening aangetrokken van € 0,89 miljoen tegen 0,255% met een looptijd van 25 jaar. Op 15 november 2020 is een lening fix afgelost van € 1 miljoen, waarvoor een nieuwe lening van € 1 miljoen is aangetrokken. Op basis van de meerjarenprognose 2021 t/m 2025 zal er medio 2021 een nieuwe lening worden aangetrokken van ruim een € 0,213 miljoen.

### 7.2 Beleggingen

Door het bestuur van de stichting is een treasurystatuut vastgesteld waarin is vastgelegd dat de overtollige liquide middelen van de stichting risicoloos dienen te worden belegd. De Delthe heeft geen derivaten. Over de liquide middelen van de stichting wordt rente ontvangen volgens de met de bank afgesproken percentages.

### 7.3 Kasstroom

De netto kasstroom in 2020 uit operationele activiteiten (directe methode) ad. € 1,146.000 en de inzet van aanwezige liquide middelen was voldoende om de contractueel verschuldigde aflossingsverplichtingen ad. € 374.000 te voldoen.

Het geprognosticeerde verloop van de kasstroom over de jaren 2021 tot en met 2025 is als volgt (bedragen x € 1.000):

	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo liquide middelen per 1-1	1.060	500	500	500	500
Kasstroom operationele activiteiten	420	577	843	594	485
Kasstroom (des)investeringen	771-	1.501-	2.732-	2.160-	211-
Kasstroom financieringsactiviteiten:					
- Nieuwe leningen	213	1.395	2.364	2.046	214
- Aflossing leningen o/g	422-	470-	474-	480-	488-
Mutatie geldmiddelen	560-	0	0	-	-
Saldo liquide middelen per 31-12	500	500	500	500	500

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de Delthe over voldoende financieringsmiddelen beschikt.

## 8. Financieringspostie

Van de financieringspositie per de balansdatum kan het volgende overzicht worden gegeven (bedragen x € 1.000):

	x € 1.000	
	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Op lange termijn vastgelegde middelen:		
- Materiële vaste activa	52.187	45.295
- Financiële vaste activa	60	132
	<b>52.247</b>	<b>45.427</b>
Beschikbare middelen op lange termijn:		
- Reserves	42.811	37.146
- Leningen	9.051	7.583
- Voorzieningen	-	-
	<b>51.862</b>	<b>44.729</b>
Tekort financieringsmiddelen 2020 (werkkapitaal)	385-	698-
	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Op korte termijn beschikbare middelen:		
- Overige schulden	1.797	3.074
- Overige vorderingen	61	43
Liquide middelen ultimo boekjaar	<b>1.350</b>	<b>2.333</b>

## **9. Administratie en controle**

De administratie wordt in eigen beheer verzorgd. De accountantscontrole wordt uitgevoerd door Accon AVM.

## **10. Bestuursverklaring**

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

Vastgesteld door het bestuur op 10 juni 2021,

Dhr. R.T. Kramer  
directeur-bestuurder





## Kengetallen

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	
<b>Gegevens woningbezit</b>							
Aantal verhuureenheden in exploitatie							
1	Zelfstandige woonegelegenheden (factor 1)	556	550	535	535	537	540
2	Maatschappelijk onroerend goed (factor 2)	2	2	2	2	2	2
3	idem in aanbouw	-	-	-	-	-	-
4	Garages (factor 0,2)	11	11	11	11	11	11
Totaal		569	563	548	548	550	553
Gemiddeld verzekerde waarde per woning		85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning		102.000	96.000	93.000	91.000	92.000	93.000
<b>Mutaties in het woningbezit</b>							
1	Aantal opgeleverd	8					
2	Aantal aangekocht		32				
3	Aantal verkocht	2	4		2	3	1
4	Aantal uit exploitatie ( woning boven kantoor)						
5	Aantal gesloopt		13				
6	Aantal in aanbouw huur						
7	Aantal in aanbouw koop						
<b>Kwaliteit</b>							
1	Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	392	343	413	421	400	346
2	Kosten planmatig onderhoud per woning	1.840	1.191	1.634	1.478	1.382	1.374
3	Totaalkosten onderhoud per woning	2.232	1.534	2.047	1.899	1.782	1.720
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>							
1	Gemiddeld aantal punten WWS	141	142	135	136	136	142
2	Gemiddelde nettohuurprijs (€)	6.093	5.847	5.777	5.744	5.675	5.526
<b>Het verhuren van woningen</b>							
1	Mutatiegraad	10,7	10,1	10,1	10,1	13,1	9,4
2	Huurachterstand in % jaarhuur excl. vertr. huurders	0,85	1,22	1,17	1,31	1,25	1,22
3	Huurderving wegens leegstand in % jaarhuur	0,98	1,89	1,50	1,41	1,60	1,39
<b>Financiële continuïteit</b>							
1	Solvabiliteit	79,78	77,71	78,05	77,09	77,41	76,47
2	Liquiditeit	0,79	0,77	1,70	1,54	2,10	1,73
3	Rentabiliteit eigen vermogen	13,23	19,66	3,87	2,37-	2,09	3,90
4	Rentabiliteit vreemd vermogen	2,26	3,28	3,54	3,54	3,53	3,69
5	Rentabiliteit totaal vermogen	11,32	16,88	3,80	1,17-	2,38	3,85
6	Interne financiering per woning (€)	77.050	68.059	54.821	51.538	51.734	50.895
7	Cash-flow per woning (€)	2.421	4.226	1.896	2.725	3.302	2.728
<b>Balans en winst- en verliesrekening (€)</b>							
1	Eigen vermogen per woning	76.722	67.293	55.576	53.428	54.492	53.058
2	Totaal opbrengsten per woning	6.032	5.725	5.691	5.665	5.532	5.441
3	Kapitaallasten per woning						
4	Heffingen per woning	722	531	990	922	885	837
5 a	Onderhoudslasten per woning excl toegerekende kosten	2.232	1.533	2.046	1.899	1.782	1.720
b	Onderhoudslasten per woning incl toegerekende kosten	2.543	1.884	2.412	2.413	2.179	2.112
6	Overige bedrijfslasten per woning	1.027	958	841	1.115	719	1.139
<b>Personeelsbezetting</b>							
<b>Aantal personeelsleden per 1.000 woningen gesplitst naar activiteiten (excl. extra uren aardbevingschade)</b>							
1	Leiding	1,79	1,81	1,55	1,86	1,86	1,85
2	Verhuur- en bewonerszaken	1,13	1,14	1,10	0,83	0,83	0,82
3	Financieel-economische zaken	2,69	1,81	1,86	1,86	1,44	1,44
4	Onderhoud TD Toezicht	1,59	1,81	1,86	1,86	1,86	1,85
5	Ambtelijk secretaris	1,39	1,21	1,24	0,61		
6	Schoonmaak	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,16
Totaal personeelsbezetting per 1000 woningen		8,60	7,78	7,62	7,03	5,99	6,13
Totaal personeelsbezetting per fte		4,80	4,30	4,09	3,77	3,23	3,32

**WONINGSTICHTING " STICHTING DE DELTHE " TE USQUERT**

Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming en bedragen in €)

<b>ACTIVA</b>	Toe- lich- ting	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	2		
- DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	51.950.836	44.769.776
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	71.855	19.876
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	21.987	362.396
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>52.044.677</b>	<b>45.152.048</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	142.060	142.986
<b>Financiële vaste activa</b>	4		
- Latente belastingvorderingen	4.1	59.657	132.015
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>59.657</b>	<b>132.015</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>52.246.395</b>	<b>45.427.049</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorderingen</b>	5		
- Huurdebiteuren	5.1	23.216	19.911
- Belastingen en premies van sociale verzekering	5.2	-	-
- Overige vorderingen	5.3	28.973	21.848
- Overlopende activa	5.4	8.891	1.283
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>61.080</b>	<b>43.041</b>
<b>Liquide middelen</b>	6	<b>1.350.741</b>	<b>2.332.915</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>1.411.821</b>	<b>2.375.956</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>53.658.216</b>	<b>47.803.005</b>

Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming en bedragen in €)

<b>PASSIVA</b>	Toe- lich- ting	31-12-2020	31-12-2019
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	7		
- Herwaarderingsreserves	7.1	27.725.209	23.632.252
- Wettelijke en statutaire reserves	7.2	50	50
- Overige reserves	7.3	9.420.684	6.212.168
- Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.4	5.664.731	7.301.474
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>42.810.675</b>	<b>37.145.944</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	8		
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	-	-
- Overige voorzieningen	8.2	-	-
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	9		
- Schulden aan kredietinstellingen	9.1	9.050.946	7.583.216
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>9.050.946</b>	<b>7.583.216</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	10		
- Schulden aan kredietinstellingen	10.1	422.270	1.374.251
- Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	70.409	360.089
- Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	277.610	501.830
- Overige schulden	10.4	75.789	45.609
- Overlopende passiva	10.5	950.518	792.067
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>1.796.595</b>	<b>3.073.846</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>53.658.216</b>	<b>47.803.005</b>

### B.1 Winst- en Verliesrekening over 2020 (bedragen in €)

Functioneel model	Toe-lichting	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Huuropbrengsten	15	3.365.650	3.160.064
Opbrengsten servicecontracten	16.1	78.140	68.796
Lasten servicecontracten	16.2	65.513-	74.232-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	18	205.974-	207.723-
Lasten onderhoudsactiviteiten	19	1.429.612-	1.047.814-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20	730.505-	573.688-
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>1.012.186</b>	<b>1.325.402</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Toegerekende organisatiekosten			
Toegerekende financieringskosten			
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>21</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		185.223	282.758
Toegerekende organisatiekosten			
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		168.569-	198.316-
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>22</b>	<b>16.654</b>	<b>84.442</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	23.1	6.523.908	6.690.952
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.2	1.092.818-	254.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	23.3		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	23.4		
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>5.431.090</b>	<b>6.945.637</b>
Opbrengst overige activiteiten		14.128	20.102
Kosten overige activiteiten		20.687-	13.102-
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>24</b>	<b>6.559-</b>	<b>7.000</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>28</b>	<b>19.715-</b>	<b>21.371-</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>29</b>	<b>44.897-</b>	<b>43.894-</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10.143	7.877
Rentelasten en soortgelijke kosten		214.292-	256.366-
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>30</b>	<b>204.149-</b>	<b>248.489-</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>6.184.611</b>	<b>8.048.726</b>
Belastingen	31	519.880	747.252
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>5.664.731</b>	<b>7.301.474</b>

**Kasstroomoverzicht 2020 volgens de directe methode (bedragen in €).**

	Verslagjaar 2.020	Verslagjaar 2.019	
<b>(A) Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huurontvangsten	3.344.599	3.172.832	
Vergoedingen	78.140	68.796	
Overige bedrijfsontvangsten	93.979	-	
Ontvangen interest	9.319	7.877	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.526.037		3.249.504
<b>Uitgaven:</b>			
Betalingen aan werknemers	454.785-	387.445-	
Onderhoudsuitgaven	2.557.810-	952.368-	
Overige bedrijfsuitgaven	581.975-	582.243-	
Betaalde interest	226.227-	247.902-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		2.342-	
Verhuurdersheffing	116.578-	7.763-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		44.545-	
Vennootschapsbelasting	734.789-	7.770-	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	4.672.165-		2.232.379-
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-1.146.128</b>		<b>1.017.125</b>
<b>(B) (Des) Investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	185.223	282.758	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)			
Verkoopontvangsten nieuwbouw			
Verkoopontvangsten grond			
(Des)investeringenontvangsten overig			
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	185.223		282.758
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur	-864.779	-700.093	
Verbeteruitgaven	2.058	-89.333	
Aankoop		-1.285.704	
Nieuwbouw verkoop			
Sloopuitgaven			
Investeringen overig	325.702	475.328	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-537.019		-1.599.802
Ontvangsten verbindingen			
Ontvangsten overig			
Uitgaven verbindingen			
Uitgaven overig			
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>			
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa</b>	<b>-351.795</b>		<b>-1.317.043</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>			
Nieuwe te borgen leningen	890.000	1.900.000	
<b>Uitgaven</b>			
<b>Uitgaand:</b>			
Aflossing geborgde leningen	-374.251	-285.191	
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	515.749		1.614.809
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-982.174</b>		<b>1.314.891</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	2.332.915		1.018.024
<b>Geldmiddelen aan het eind van de periode</b>	1.350.741		2.332.915

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. 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 2020 tot en met 31 december 2020. 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 Stelselwijziging

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.

Tot en met 2019 hanteerde de Delthe een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. In het oude stelsel werden ook verduurzamingsactiviteiten als onderhoud aangemerkt. In het nieuwe stelsel zijn de verduurzamingsactiviteiten gesplitst in onderhoud en verbetering. Het onderhoud is in het resultaat verwerkt en de verbetering als kostprijs van het vastgoed.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht).

Indien sprake is van andere stelselwijzigingen wordt verwezen naar RJ 140 'Stelselwijzigingen'.

#### 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.

Ten behoeve van het bepalen van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen welke worden geëxploiteerd, zijn er in de categorieën DAEB en niet-DAEB diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken. Voor een toelichting in dit kader wordt verwezen naar de sectie vastgoedbeleggingen. Vanwege de aard van deze schattingswijzigingen, kan niet bepaald worden welke invloed dit heeft op het resultaat in het boekjaar.

## 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 €52 miljoen en deze is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden 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 vervaardigingsprijs is €25 miljoen en de beleidswaarde op basis van de methodiek die door het WSW wordt gehanteerd is ca. €20,8 miljoen. De waarde van deze woningen volgens de aanslag onroerendzaakbelasting 2020 bedraagt rond €54,1 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.

De uitkomst van de schadestaat procedure is, als het gaat om de omvang van de waardedaling, nog onzeker. Enige richting 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 uitgangspunten 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. Eind 2020 is hier nog geen verder uitsluitsel over.

### **1.3.5. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw**

De Delthe heeft op dit moment nog geen volledig zicht op de te verwachten kosten als gevolg van versterkingsschade en/of bouwschade, mede omdat de aardbevingen continu plaatsvinden. Meerkosten worden ingediend bij de NAM. 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 Mijnraad (met sub-vragen aan TNO, Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) en een hooglerarenpanel) over de toekomst van de versterking.

In Usquert zijn in 2020 8 levensloopbestendige woningen opgeleverd. De start van de bouw was in 2019.

### 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.

In 2020 zijn er € 7.680,20 aan kosten overheadsclaim gemaakt. Deze kosten zijn inmiddels ingediend en op de Balans terug te vinden op de Balans onder 5.4 Overlopende activa.

### 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 2020. 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 NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog 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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). 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 welke 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 en 2020. Voor de volgende jaren zal worden bezien 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 2020, 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 markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de

eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencplexen, 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 einde 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 2021 zijn ook de plannen voor nieuwbouw over de periode 2022 tot en met 2025 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 (2,33%) 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.

## **Vlottende 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.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 mag de huursom niet hoger zijn dan gemiddeld 2,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Binnen deze huursomstijging geldt op een individueel niveau een huurverhoging van maximaal 5,1 procent (inkomen tot en met € 43.574).

De maandhuur is bij de Delthe is in december 2020 ca. 2,9% hoger dan de maandhuur over december 2019 en blijft binnen de grens van 5,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### **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 Delthe 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 ABC heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2019 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De Delthe heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 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 welk 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-20	31-dec-19
Deze post is als volgt samengesteld:		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	51.950.836	44.769.776
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	71.855	19.876
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.987	362.396
Totaal	<u>52.044.677</u>	<u>45.152.048</u>

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

		31-dec-20	31-dec-19
Sociale huurwoningen	556	51.845.670	44.608.504
Maatschappelijk onroerend goed	2	141.949	150.257
Parkeergelegenheden (garageboxen)	11	35.072	30.887
Totaal	<u>569</u>	<u>52.022.691</u>	<u>44.789.648</u>

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

	2020		2019	
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.384.656	5.953	21.249.902	5.953
- Cumulatieve herwaarderingen	22.385.120	13.924	15.230.285	10.044
- Boekwaarde per 1 januari	<u>44.769.776</u>	<u>19.876</u>	<u>36.480.187</u>	<u>15.996</u>
- Oplevering verschil marktwaarde/verkrijgingsprijs	-397.192		872.728	
- Oplevering/ vervaardigingsprijs	1.612.341		1.285.704	
- Overboeking van DAEB naar niet DAEB	-49.172	49.172		
- Investerings na eerste waardering	1.092.815		83.156	
- Verkopen verschil marktwaarde/verkrijgingsprijs	-117.206		-149.152	
- Verkopen mutatie in vervaardigingsprijs	-51.363		-49.164	
- Sloop verschil marktwaarde/verkrijgingsprijs	0		-349.945	
- Sloop mutatie in vervaardigingsprijs	0		-184.942	
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:				
- Overige mutatie MVA in exploitatie	6.183.655	2.808	6.864.360	3.880
Kasstroom investering verbeteringen	-1.092.815		-83.156	
- Totaal mutaties	<u>7.181.064</u>	<u>51.980</u>	<u>8.289.589</u>	<u>3.880</u>
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	24.989.277	55.125	22.384.656	5.953
- Cumulatieve herwaarderingen	26.961.559	16.730	22.385.120	13.924
- Boekwaarde per 31 december	<u>51.950.836</u>	<u>71.855</u>	<u>44.769.776</u>	<u>19.876</u>
- Beleidswaarde onr. zaken in exploitatie 31/12	<u>20.570.739</u>	<u>71.854</u>	<u>18.793.609</u>	<u>19.876</u>

In 2020 waren er geen aankopen.

	2020		2019	
	Marktwaarde	Verv. prijs	Marktwaarde	Verv. prijs
- Oplevering 8 nieuwbouw	1.215.149	1.612.341		
- Aankoop 32 woningen Molemastraat te Warffum			2.158.432	1.285.704
<b>Totaal</b>	<b>1.215.149</b>	<b>1.612.341</b>	<b>2.158.432</b>	<b>1.285.704</b>

De investeringen na eerste waardering hebben betrekking op:

	2020		2019	
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
- Investering 9 NOM won. A. vd Zielstr, Zandeweer				
- Energiemaatregelen 16 woningen te Usquert			-3.800	
- Energiemaatregelen 15 woningen te Warffum			1.300	
- Duurzaamheidsmaatregelen 18 woningen	358.075			
- Duurzaamheidsmaatregelen 34 woningen	648.484			
- Geriefsverbeteringen	86.255		85.656	
<b>Totaal</b>	<b>1.092.814</b>	<b>0</b>	<b>83.156</b>	<b>0</b>

De verkopen hebben betrekking op:

	2020		2019	
	Marktwaarde	Verv. prijs	Marktwaarde	Verv. prijs
- Bredeweg 15 Kantens cpl 52			47.417	10.935
- Bredeweg 17 Kantens cpl 52			35.207	15.208
- Onnemaweg 35 Zandeweer cpl 51			51.252	8.114
- Bevrydingsweg 7 Usquert cpl 82			64.440	14.907
- P Hutstraat 8	79.945	19.580		
- H v Oostenstraat 3	88.624	31.782		
<b>Totaal</b>	<b>168.569</b>	<b>51.363</b>	<b>198.316</b>	<b>49.164</b>

In 2020 is er geen sloop geweest.

	2020		2019	
	Marktwaarde	Verv. prijs	Marktwaarde	Verv. prijs
- Woningen Biewemastraat cpl 82 (13 vhe's)			534.887	184.942
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>534.887</b>	<b>184.942</b>

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 26.961.559. Deze heeft voor € 26.979.289 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 16.730 (afg.) op het niet-DAEB-vastgoed.

Het DAEB bezit bestaat uit 556 wooneenheden, 1 huisartsenpraktijk en 4 garageboxen die zijn verhuurd aan de zittende huurder. Het niet-DAEB bezit bestaat uit 7 garageboxen die niet zijn verhuurd aan een zittende huurder en een overige huuruimte verhuurd aan een kapper.

Er zijn geen contractuele verplichtingen tot aankoop van woningen. Eind 2020 is er nog een contractuele verplichting van €400.000 in verband met de verduurzamingswerkzaamheden in Usquert, Warffum en Kantens. Half mei zijn de werkzaamheden gereed.

### **Marktwaarde**

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

Bij het bepalen van de marktwaarde 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 2020 heeft er een update plaatsgevonden en is de nieuwbouw aan de Biewemastraat voor het eerst getaxeerd. Ook alle woningen die bij de verduurzaming betrokken zijn hebben de taxateur op bezoek gehad.

De ontwikkeling van de marktwaarde 2020 ten opzichte van 2019 is als volgt weer te geven:

	Marktwaarde		
	Daeb	Niet Daeb	Totaal
Totaal marktwaarde per 31 december 2019 (x € 1.000):	44.770	20	44.790
Totaal marktwaarde per 31 december 2020 (x € 1.000):	51.951	72	52.023
Mutatie marktwaarde (-/- = afname)	7.181	52	7.233

### **De mutatie heeft betrekking op:**

#### **1. Voorraadmutaties**

a Verkoop	-169		-169
b Sloop			-
c Aankoop			-
d Nieuwbouw	1.215		1.215
e van Daeb naar Niet daeb	51-	51	-
Subtotaal voorraadmutaties	996	51	1.047

#### **2. Mutatie Objectgegevens**

a Contractuur en leegstand	357		357
b Maximaal redelijke huur	24		24
c WOZ-waarde	-101	1	-100
d Contractgegevens BOG/MOG/ZOG			
e Complexdefinitie en verkooprestricties	197		197
Subtotaal mutatie objectgegevens	477	1	478

### 3. Methodische wijzigingen handboek en software

a Versieverschil	-85		85-
b Overdrachtskosten	-324	1-	324-
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	409-	1-	409-

### 4. Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

a Macro-economische parameters	-113		-113
b Mutatie- en verkoopkans	-191		-191
c Reguliere huurstijging	-3		-3
c Markthuurstijging	871	5-	866
d Leegwaarde	2.125		2.125
f Leegwaardestijging	715		715
g Splitsings- en verkoopkosten	22		22
h Instandhoudings- en mutatieonderhoud	338-		338-
i Beheerkosten	48-		48-
j Belastingen en verzekeringen	66		66
k Verhuurderheffing	171		171
l Overige kosten en opbrengsten			-
m Disconteringsvoet	589		589
n Exit yield	2.256	2-	2.254
Subtotaal mutatie waardingsparameters	6.123	7-	6.116
Totaal mutatie marktwaarde	7.187	44	7.233

Hieronder volgt de toelichting op de afzonderlijke onderdelen:

- 1a In 2020 zijn 2 woningen verkocht met een gemiddelde marktwaarde van 84.285 euro.
- 1b In 2020 zijn er geen woningen gesloopt.
- 1c In 2020 zijn er geen woningen aangekocht.
- 1d Er zijn 8 VHE's opgeleverd met een gemiddelde marktwaarde van 151.894.
- 1e Er is per saldo 1 VHE's overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB.
- 2a De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 499,02 in 2019 naar € 513,83 in 2020 (+2,97%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 5 naar 3.
- 2b De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 710,85 in 2019 naar € 729,30 in 2020 (+2,6%).
- 2c De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 93.378 in 2019 naar € 96.120 in 2020 (+2,94%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen.
- 3a In het handboek van 2020 wordt ten opzichte van 2019 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woongelegenheden ingerekend.
- 3b In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
- 4a De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaarde.
- 4b De gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten van woningen is gedaald van 9,87% in 2019 naar 9,0% in 2020 (-0,87 procentpunt). De gemiddelde mutatiegraad uitponden van woningen is gedaald van 9,97% naar 9,08% (-0,89 procentpunt).
- 4c De gemiddelde markthuurstijging van woningen is gestegen van 603,41 naar 654,07 (+8,4%).
- 4e De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 106.231 naar 118.318 (+11,38%).
- 4f De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 6,4% naar 8,95% (+2,55 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 1,13% naar 1,84% (+0,71 procentpunt).
- 4g De verkoopkosten van woongelegenheden zijn gedaald van 1,4% naar 1,3% van de leegwaarde.
- 4h Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van 1.508,20 naar 1.607,92 (+6,61%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 613,13 naar 688,52 (+12,3%).

- 4i De beheerkosten zijn, conform handboek, met gemiddeld tien euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
- 4j Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2020 lager dan in 2019, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
- 4k Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
- 4m De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 7,79% naar 7,64% (-0,15 procent punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gedaald van 8,04% naar 7,89% (-0,15 procent punt).
- 4n De gemiddelde exit yield doorexploiteren van woningen is gestegen van 9,25% naar 9,32% (+0,07 procentpunt). De gemiddelde exit yield uitponden van woningen is gedaald van 9,75% naar 7,26% (-2,49 procentpunt).

De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in exploitatie zijn in beide jaren, is gestegen van € 81.095 in 2019 naar € 92.391 in 2020 (+13,93%).

#### 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 2020, 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 2020
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 (doorexploiteren of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteren of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

De waarde van de onroerende goederen zijnde woningen bedroeg volgens de aanslag onroerendezaakbelasting 2021 rond €57.000.000 voor 557 woningen, prijspeil 1 januari 2020 (2020 - €53.100.000 voor 550 woningen). Verder zijn er 11 garages met een totale WOZ-waarde van €60.000 (2020 €55.000).

### 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 doorexploiteerscenario, 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:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt in 2020 voor:		
- Disconteringsvoet		7,61%
- Streefhuur per maand	€	534
- Lasten onderhoud en beheer per jaar	€	3.298

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (bedragen x € 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 1.393 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 1.910 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 1.163 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 1.139 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 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, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 27,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de herwaarderingsreserve begrepen (2019 € 23,6 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 waarden 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 bestuur van De Delthe heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 23,6 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	€	52.023
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	-9.301
2. Betaalbaarheid (huren)	€	-10.147
3. Kwaliteit (onderhoud)	€	-8.312
4. Beheer (beheerkosten)	€	-3.620
Sub-totaal	€	-31.380
Beleidswaarde	€	<u>20.643</u>

Dit impliceert dat circa 60% 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-20	31-dec-19	
<u>Vorbereidende werkzaamheden 76 woningen Kantens, Zandeweer</u>			
Bureau Rizoem	21.987		
<u>Complex 109 Biewemastraat</u>			
<b>Grondkosten</b>			
- Verhuiskostenvergoedingen	47.382	-	47.382
- Honorarium adviseur	19.192		19.192
- Kosten afsluiting gas en electra	17.049		17.049
- Sloopkosten 13 woningen	71.665		71.665
- Omgevingsvergunning	19.103		19.103
- Bodemonderzoek	4.023		4.023
- Terreinwerk	99.041	99.041	
- Aansluitkosten elektriciteit/ water	12.052	12.052	
- Overige kosten	14.509	12.848	1.661
Totaal grondkosten complex 109 Biewemastraat	<u>304.016</u>	<u>123.941</u>	<u>180.075</u>
<b>Bouwkosten</b>			
- Anneemsom	1.308.325	391.367	916.958
Totaal bouwkosten complex 109 Biewemastraat	<u>1.308.325</u>	<u>391.367</u>	<u>916.958</u>
- Kosten ten laste/ ten gunste van de ORT	397.192-	337.445	734.637-
Totaal complexen in ontwikkeling	<u>397.192-</u>	<u>852.752</u>	<u>362.396</u>
Specificatie:			
- Grondkosten complex 109 Biewemastraat	304.016	123.941	180.075
- Bouwkosten complex 109 Biewemastraat	1.308.325	391.367	916.958
- Ten laste/ ten gunste van Onrendabele investeringen	397.192-	337.445	734.637-
Totaal Overboeking naar vaste activa	<u>1.215.149</u>	<u>852.752</u>	<u>362.396</u>
totale onrendabel top	397.192		
marktwaarde 2020	<u>1.215.149</u>		
totale kosten	<u>1.612.341</u>		



### 3 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa na is als volgt:

	2020	2019
Saldo begin boekjaar		
- aanschaffingswaarde	206.685	171.786
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	63.699	94.081
Boekwaarde	142.986	77.705
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	+ 16.049	76.941
- afschrijvingen	-/ 16.974	11.660
- Correctie aanschafwaarde in verband afgeschreven activa	-/ 42.042	42.042
- Correctie cumulatieve afschrijving in verband afgeschreven activa	+ 42.042	42.042
Saldo	925-	65.281
Saldo einde boekjaar		
- aanschaffingswaarde	180.692	206.685
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	38.631	63.699
Boekwaarde	142.060	142.986
<u>Specificatie investeringen :</u>		
	2020	2019
Automatisering	16.049	75.312
Totaal investering	-	1.629
	16.049	76.941

### 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 € 1.092.200 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 2021 en peildatum 1-1-2020 van het kantoorpand bedraagt € 335.000 (WOZ 2020 € 336.000).

### 4 Financiële vaste activa

Het grootste deel van het fiscale waarderingsverschil heeft betrekking op vastgoed in exploitatie dat als bestemming "doorexplotatie" heeft. Gezien het feit dat het waarderingsverschil oneindig ver in de toekomst ligt zal de waarde van de latentie nihil zijn en daarom ius 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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	132.015	155.877
Afname latente belastingvoorziening	72.358	23.862
Boekwaarde per 31 december	<u>59.657</u>	<u>132.015</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op de balansdatum een bedrag van €9.236 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	-	75.302
Toename latente belastingvoorziening		
Afname latente belastingvoorziening		75.302
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

In 2019 was er al geen sprake meer van verliescompensatie.

Totaal latente belastingvordering	<u>59.657</u>	<u>132.015</u>
-----------------------------------	---------------	----------------

### VLOTTENDE ACTIVA

#### 5 Vorderingen

	<u>31-dec-20</u>	<u>31-dec-19</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
5.1 Huurdebiteuren	23.216	19.911
5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-
5.3 Overige vorderingen	28.973	21.848
5.4 Overlopende activa	8.891	1.283
Totaal	<u>61.080</u>	<u>43.041</u>

## 5.1 Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-20	31-12-19	31-12-20	31-12-19
Kleine bedragen	5	4	61	126
tot 1 maand	15	14	3.264	4.520
1 tot 2 maanden	21	16	12.805	9.467
2 tot 3 maanden	3	3	3.595	4.411
3 tot 4 maanden	2	1	3.431	1.393
4 tot 5 maanden	-	2		3.886
5 maanden of meer	2	5	5.921	15.499
vertrokken huurders			30.338	10.710
<b>Totaal</b>	<b>48</b>	<b>45</b>	<b>59.416</b>	<b>50.011</b>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,75% (2019: 1,57%) van de bruto jaar huur inclusief vertrokken bewoners en 0,86% exclusief de vertrokken huurders (2019: 1,23%).

### Recapitulatie huurdebiteuren

	31-dec-20	31-dec-19
Huurdebiteuren	59.416	50.011
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	36.200	30.100
	<b>23.216</b>	<b>19.911</b>

### Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren:

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	30.100	28.700
Bij : Toevoeging huurdebiteuren (28 Overige organisatiekosten)	6.100	1.400
Af : Onttrekking		
Afboeking oninbaar		
Saldo einde boekjaar	<b>36.200</b>	<b>30.100</b>
Samenstelling voorziening dubieuze debiteuren:		
- huurdebiteuren - huurders van 4 tot 5 maanden	-	3.900
- huurdebiteuren - huurders van 5 maanden of meer	5.900	15.500
- huurdebiteuren - vertrokken huurders	30.300	10.700
Totaal voorziening dubieuze huurdebiteuren	<b>36.200</b>	<b>30.100</b>

## 5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-dec-20	31-dec-19
- Vennootschapsbelasting		
Totaal belastingen	<b>-</b>	<b>-</b>

De fiscale jaarrekeningen zijn tot en met 2017 vastgesteld en verliescompensatie over de voorgaande zijn verrekend. Vanaf het jaar 2018 wordt er vennootschapsbelasting afgedragen.

### 5.3 Overige vorderingen

		<u>31-dec-20</u>	<u>31-dec-19</u>
Specificatie:			
	<u>Dubieus</u>		
- Overige debiteuren	49.300	66.954	50.817
- Vordering MVGM - VvE Bliedewieder			676
- NAM, declaratie herstel aardbevingsschade i.v.m. wijz btw perc		7.971	7.971
- Deel kosten brandschade Geerlingstraat 18 (uitkering verzekering 2020)			6.258
- Vordering betaalde kosten t.b.v. zeven corporaties			3.933
- Loonkostenvoordeel oudere wn		3.331	
- WNT B Krajenbrink		17	
- Mooiland, afrekening servicevergoeding			1.017
- Klachtencommissie			1.475
Sub - totaal	<u>49.300</u>	<u>78.273</u>	<u>72.148</u>
Af: Voorziening vertrokken bewoners/onderhoudsdebiteuren/overige debiteuren		<u>49.300</u>	<u>50.300</u>
		<u>28.973</u>	<u>21.848</u>

#### Voorziening voor dubieuze overige vorderingen:

		<u>31-dec-20</u>	<u>31-dec-19</u>
Saldo begin boekjaar		50.300	26.000
Bij : Toevoeging overige debiteuren (28 Overige organisatiekosten)			24.300
Af : Onttrekking overige debiteuren (28 Overige organisatiekosten)		1.000	
Afboeking oninbaar			
Saldo einde boekjaar		<u>49.300</u>	<u>50.300</u>
Samenstelling voorziening overige vorderingen:			
- onderhoudsdebiteuren/overige debiteuren		49.300	50.300
Totaal voorziening dubieuze overige vorderingen		<u>49.300</u>	<u>50.300</u>

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 2020 zijn er externe overheadkosten gemaakt door de Delthe.

### 5.4 Overlopende activa

		<u>31-dec-20</u>	<u>31-dec-19</u>
Deze post is als volgt samengesteld:			
- Rente bedrijfsrekening		10	10
- Overheadsclaim NAM		7.680	
- Vooruitbetaalde kosten overige		1.201	1.273
Totaal		<u>8.891</u>	<u>1.283</u>

## 6 Liquide middelen

	31-dec-20	31-dec-19
Deze post is als volgt samengesteld:		
Direct opvraagbaar:		
- Kas	862	625
- Rekening - courant banken	670.556	1.652.976
- Rabo Bedrijfsspaarrekening	679.323	679.313
Totaal liquide middelen	<u>1.350.741</u>	<u>2.332.915</u>

## PASSIVA

### 7 EIGEN VERMOGEN

#### 7.1 Herwaarderingsreserves

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

	2020	2019
Totaal herwaarderingsreserve per 1-1	23.632.252	17.093.807
Saldo mutaties	4.092.957	6.538.445
Herwaarderingsreserve per 31-12	<u>27.725.209</u>	<u>23.632.252</u>

	aantal	Oorspr. Invest.	Marktwaarde	Herwaardering
Totaal per 31-12-2019	563	22.390.608	44.789.652	22.399.044
Woningen waarbij de marktwaardes lager zijn dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs	-36	-5.447.884	4.214.676-	1.233.208
Totaal basis herwaarderingsreserve 31-12-2019	<u>527</u>	<u>16.942.724</u>	<u>40.574.976</u>	<u>23.632.252</u>

	aantal	Oorspr. Invest.	Marktwaarde	Herwaardering
Totaal per 31-12-2020	569	25.044.402	52.022.691	26.978.289
Woningen waarbij de marktwaardes lager zijn dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs	-76	-6.610.478	5.863.564-	746.914
Totaal basis herwaarderingsreserve 31-12-2020	<u>493</u>	<u>18.433.924</u>	<u>46.159.127</u>	<u>27.725.209</u>

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 2020	23.618.328	13.924	23.632.252
Afname door verkoop (saldo marktwaarde/verkrijgingsprijs)	117.206-		117.206-
Afname door sloop (saldo marktwaarde/verkrijgingsprijs)	-		-
Toename door aankoop (saldo marktwaarde/verkrijgingsprijs)	397.192-		397.192-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	6.183.656	2.808	6.186.464
Investeringen na eerste verwerking	1.092.815-		1.092.815-
Mutatie in de oorspronkelijke verkrijgingsprijs	486.294-		486.294-
Saldo mutaties	<u>4.090.149</u>	<u>2.808</u>	<u>4.092.957</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>27.708.477</u>	<u>16.732</u>	<u>27.725.209</u>

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 64% van van het totale vermogen (2019 64%).

## 7.2 Wettelijke en statutaire reserves

	31-dec-20	31-dec-19
- Kapitaal	50	50

Het kapitaal is een vast bedrag van € 50.

## 7.3 Overige reserves

	2020	2019
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	6.212.168	11.596.970
Winstverdeling vorig boekjaar	7.301.474	1.153.642
Mutatie in de herwaarderingsreserve	4.092.957-	-6.538.445
Saldo eind boekjaar	9.420.684	6.212.168

## 7.4 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	7.301.474	1.153.642
Resultaatverdeling		
Overboeking naar overige reserves	-7.301.474	-1.153.642
Resultaat boekjaar	5.664.731	7.301.474
Stand per 31 december	5.664.731	7.301.474

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de raad van toezicht voor het voordelig resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 5.664.718 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

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

Het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 7.301.474 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 355.837 gerealiseerd resultaat en € 6.945.637 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 25-06-2020. 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.

Er is sprake van de volgende gebeurtenissen na balansdatum:

- per 1 juni 2020 heeft er een bestuurswisseling plaatsgevonden en de RvT heeft aangegeven

dat deze wisseling een mooi moment is om te onderzoeken of De Delthe ook op langere

termijn zelfstandig wil blijven of dat samenwerken of samengaan met de SUW wenselijker is.

Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar het verslag van de directeur-bestuurder en naar het eind van deze toelichting op de balans bij de post "Gebeurtenissen na balansdatum".

## 8 VOORZIENINGEN

	31-dec-20	31-dec-19
8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
8.2 Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	-	-

### 8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Saldo einde boekjaar	-	-
Saldo begin boekjaar	-	487.893
Toevoegingen:		
- Onrendabel deel investering nieuwbouw Biewemastraat		177.288
Vrijval:		
- investering grondkosten in ontwikkeling Biewemastraat tot en met 2019		665.181
Saldo eind boekjaar	-	-

### 8.2 Overige voorzieningen

	2020	2019
Saldo einde boekjaar	-	-
Saldo begin boekjaar	-	4.503
Toevoegingen		
Vrijval		4.503
Saldo eind boekjaar	-	-

In 2020 zijn er geen toevoegingen cq. vrijval geweest m.b.t. de overige voorzieningen.

## 9 LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-dec-20	31-dec-19
Deze post is als volgt samengesteld:		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	9.050.946	7.583.216
Totaal	9.050.946	7.583.216

## 9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-dec-20	31-dec-19
Saldo begin boekjaar	8.957.467	7.342.658
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	1.890.000	1.900.000
- nog te ontvangen leningen		
- aflossingen	1.374.251	285.191
Saldo mutaties	515.749	1.614.809
Saldo einde boekjaar	9.473.216	8.957.467
Aflossing volgend boekjaar	422.270	1.374.251
Totaal langlopend einde boekjaar	9.050.946	7.583.216
<u>Marktwaarde per 31 december</u>	<u>9.821.000</u>	<u>9.879.000</u>

### Marktwaarde

De marktwaarde 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 1,96%.

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 2020 bedraagt € 9.473.216 en het borgingsplafond is ultimo 2020 € 9.564.000 (ultimo 2021 € 9.847.000). 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*

Per 31 december 2020 heeft De Delthe een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 364.719 (31-12-2019: € 344.862) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

### **Aflossingsverplichting leningen in 2021**

Het aflossingsdeel voor het komende boekjaar bedraagt € 422.270.

Het verloop van de leningen in 2021 is als volgt:

	Schuldrestant 31-dec-20	Nieuwe leningen 2021	Resteert	Aflossing 2021	Schuldrestant 31-dec-21
- Leningen kredietinstellingen	9.473.216		9.473.216	422.270	9.050.946
Totaal	9.473.216	-	9.473.216	422.270	9.050.946



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%	1.832.685				1.832.685
40114252	0,050%	1.000.000				1.000.000
W26317	0,13%	747.607,25				747.607
40114100	0,255%	890.000				890.000
68892	0,395%	326.752,23				326.752
82271	1,49%	801.127				801.127
68895	2,575%		210.221			210.221
82270	2,60%		824.990			824.990
68894	3,95%			312.869		312.869
82272	4,06%				872.925	872.925
W27183	4,10%				1.383.249	1.383.249
68893	4,19%				270.790	270.790
		5.598.172	1.035.210	312.869	2.526.965	9.473.216

Op 1 september 2020 is er voor de lening van de BNG (68892) een renteaanpassing geweest en vastgesteld op 0,395%.

Lening nr.:	Renteherz.	van 1 tot 5 jr	5 tot 10 jr	>10 jr	Totaal
W26317	n.v.t.			747.607	747.607
82271	n.v.t.			801.127	801.127
40114252	n.v.t.			1.000.000	1.000.000
40112821	n.v.t.			1.832.685	1.832.685
40114100	n.v.t.			890.000	890.000
82272	7-3-2021	872.925			872.925
W27183	3-5-2021	1.383.249			1.383.249
68893	1-6-2021	270.790			270.790
68894	1-9-2021	312.869			312.869
68895	1-3-2023	210.221			210.221
82270	7-3-2024	824.990			824.990
68892	1-9-2020			326.752	326.752
				0	0
		3.875.044	-	5.598.172	9.473.216

Lening nr.:	Resterende looptijd	van 1 tot 5 jr	5 tot 10 jr	10 tot 15 jr	15 tot 20 jr	> 20 jr
40114252	10			1.000.000		
68892	10			326.752		
68893	11			270.790		
68894	11			312.869		
68895	13			210.221		
82270	14			824.990		
82271	14			801.127		
82272	14			872.925		
40112821	23					1.832.685
W26317	19				747.607	
W27183	21					1.383.249
W27183	25					890.000
		-	-	4.619.674	747.607	4.105.935
						9.473.216

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 422.270 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Daarnaast zal in 2021 nog een lening moeten worden aangetrokken ter financiering van investeringen in de

verduurzaming. De verwachting is dat er nog een lening moet worden aangetrokken van ca. €0,4 miljoen.

## 10 KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-dec-20</u>	<u>31-dec-19</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	422.270	1.374.251
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	70.409	360.089
10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	277.610	501.830
10.4 Overige schulden	75.789	45.609
10.5 Overlopende passiva	950.518	792.067
Totaal	<u>1.796.595</u>	<u>3.073.846</u>

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Betreft de aflossing welke vervallen binnen 1 jaar na balansdatum	<u>422.270</u>	<u>1.374.251</u>
---	----------------	------------------

### 10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Specificatie:

- Schulden aan leveranciers en handelskredieten	70.409	360.089
Totaal	<u>70.409</u>	<u>360.089</u>

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

	<u>31-dec-20</u>	<u>31-dec-19</u>
- Belastingdienst, afdracht december	15.488	12.658
- Belastingdienst, BTW	70.869	10.324
- Belastingdienst, VPB 2018		179.094
- Belastingdienst, VPB 2019 voorlopige berekening	39.852	294.403
- Belastingdienst, VPB 2020 voorlopige berekening	146.060	
- Pensioenpremie december	5.341	5.351
Totaal	<u>277.610</u>	<u>501.830</u>

### 10.4 Overige schulden

	<u>31-dec-20</u>	<u>31-dec-19</u>
Specificatie:		
- Controlekosten jaarstukken en overige verklaringen, raming	15.579	14.650
- MVGM taxatiekosten vastgoed	17.914	26.523
- Rente en kosten december	217	506
- Huurdersvereniging		101
- Bur 073, kosten zelfevaluatie RvT 2019		2.118
- Overige	42.079	1.712
Totaal	<u>75.789</u>	<u>45.609</u>

## 10.5 Overlopende passiva

	31-dec-20	31-dec-19
Specificatie:		
- Niet vervallen rente leningen	121.160	133.909
- Vooruitontvangen huren	32.959	43.898
- Vooruit ontvangen vergoeding NAM i.v.m. aardbevingsschade (oude regeling)	6.649	6.649
- Saldo vakantiedagen per 31 december	5.700	7.500
- Vooruitontvangen schadeuitkeringen 2019/ 2020	444.974	264.955
- Vergoeding huurders bijkomende kosten herstel aardbevingsschade	11.455	7.535
- Verduurzamingsbijdrage NAM	327.620	327.620
Totaal	950.518	792.067

### *Verduurzamingsbijdrage NAM*

In 2021 zal een gedeelte (€ 215.525) van de € 327.620 worden aangewend van deze bijdrage als de verduurzaming van 34 woningen is afgerond. Het restant van de werkzaamheden waar de bijdrage voor wordt gebruikt (€ 112.073) zal worden aangewend in 2022 (€ 77.589) en 2023 (€ 34.484).

## **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.**

### **Voorwaardelijke verplichtingen**

#### a. Voorzieningen voor pensioenen

De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt per 31 december 2020 103,1% (vorig jaar 110,7%). Bij een dekkingsgraad van 103,1 procent heeft SPW 103,1 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2019 op 126,6 procent. Het fonds heeft 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

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het tarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening per eind van het verslagjaar. Voor de Delthe bedraagt deze verplichting € 364.719.

#### 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 Delthe 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.

#### d. Investeringsverplichting

Voor de verduurzamingsactiviteiten 2e fase staat er per 31 december 2020 nog een bedrag open van afgerond € 318.652,25. De werkzaamheden zijn half mei 2021 afgerond.

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

**Algemeen**

De afwijking ten opzichte van de begroting 2020 en de jaarrekening 2019 is als volgt weer te geven:

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
<b>Resultaat na belastingen</b>	18.100	5.664.700	7.301.500
Voordelig verschil ten opzichte van de begroting		5.646.600	
Nadelig verschil ten opzichte van voorgaand jaar			1.636.800-
<b>Resultaat na belastingen en excl. waardeverandering (23)</b>	646.100	233.600	355.900
Nadelig verschil ten opzichte van de begroting		412.500	
Nadelig verschil ten opzichte van voorgaand jaar			122.300

	t.o.v. begroting 2020		t.o.v. jaarrekening 2019	
<b><u>Voor- nadelige factoren:</u></b>				
15 Huuropbrengsten minus derving	5.600		205.500	
18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	20.100			
19 Lasten onderhoudsactiviteiten			381.800-	
20 Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	27.500		156.800-	
22 Netto gereal. resul. verkoop vastgoedportefeuille	44.300-		67.800-	
24 Netto resultaat overige activiteiten	7.600-			
30 Saldo financiële baten en lasten	16.300		44.300	
Totaal voordelige factoren	17.600			-356.600
<b><u>Voor- nadelige factoren :</u></b>				
16 Saldo Opbrengsten/Lasten servicecontracten	1.000		18.100-	
18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten			1.700-	
19 Lasten onderhoudsactiviteiten	77.800			
24 Netto resultaat overige activiteiten			13.600	
28 Overige organisatiekosten	300-		1.700-	
29 Leefbaarheid	5.400		1.000	
31 Belastingen	346.200		227.400-	
Totaal nadelige factoren		430.100		-234.300
Saldo resultaat (excl. 23 Waardeverandering vastgoed)	nadeliger	412.500	nadeliger	122.300
Mutaties waardeveranderingen vastgoed:				
23 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	voordelig	6.059.100	nadelig	1.514.500-
Saldo resultaat (incl. 23 Waardeverandering vastgoed)	voordeliger	5.646.600	voordeliger	-1.636.800

## Bedrijfsopbrengsten

15 Huuropbrengsten	Begroting	Verslagjaar	Verslagjaar
	2020	2020	2019
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Woningen en woongebouwen	3.401.331	3.395.017	3.226.661
- Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.068	1.068	1.046
	<u>3.402.399</u>	<u>3.396.084</u>	<u>3.227.707</u>
Af: huurderwing wegens leegstand	44.200	29.685	28.555
Af: huurderwing wegens leegstand sloopwoningen			24.494
Af: huurderwing wegens te verkopen woning		3.756	7.907
Af: huurderwing wegens leegstand wisselwoningen aardbevingsschade			
- Af: huurderwing wegens oninbaarheid		2.823	8.601
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.358.199</u>	<u>3.359.820</u>	<u>3.158.149</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Woningen en woongebouwen			
- Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.955	5.830	1.915
	<u>1.955</u>	<u>5.830</u>	<u>1.915</u>
Af: huurderwing wegens leegstand			
- Af: huurderwing wegens oninbaarheid			
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.955</u>	<u>5.830</u>	<u>1.915</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>3.360.154</u>	<u>3.365.650</u>	<u>3.160.064</u>
De functionele verdeling is als volgt:			
15 Huuropbrengsten	3.360.154	3.365.650	3.160.064
24 Ten laste van overige activiteiten:			
Beschikbaarstelling wisselwoningen (herstel aardbevingsschade)		0	0
Totaal	<u>3.360.154</u>	<u>3.365.650</u>	<u>3.160.064</u>
Huurderwing excl. oninbaarheid/sloop/verkoop	1,30%	0,87%	0,88%
Nadeel huidig verslagjaar huuropbrengsten t.o.v. begroting		-2.400	
Voordeel huidig verslagjaar huuropbrengsten t.o.v. vorig verslagjaar (minus derwing slo		172.300	
Voordeel huidig verslagjaar huurderwing t.o.v. begroting		7.900	
Voordeel huidig verslagjaar huurderwing t.o.v. vorig verslagjaar		33.300	
Voordeel huidig verslagjaar oninbaarheid t.o.v. vorig verslagjaar		5.800	
Nadeel huidig verslagjaar oninbaarheid t.o.v. begroting		-2.800	

De huren (minus derwing sloop en verkoop) laten ten opzichte van de begroting een stijging zien van ca. € 5.500 en dit is te wijten aan een lagere huurderwing (€ 7.900). Daartegenover staat een lagere realisatie aan opbrengst huren (€ 2.400).

De gemiddelde toegepaste huurverhoging per 1 juli 2020 is 2,3%. Er is in de begroting uitgegaan van 2,6%.

Op 31 december 2020 stonden er 4 woningen leeg. Twee zijn in januari 2021 weer verhuurd. De andere twee woningen vroegen wat meer aandacht i.v.m. (brand)schade.

De achterstand in de huurbetalingen per 31 december 2020 is € 26.457 (september € 14.148). Hiervan heeft € 28.532 (sept € 26.385) betrekking op vertrokken huurders. De actieve huurders hebben per saldo een voorstand van € 2.075 (in september was dit € 12.237). De achterstand van de actieve huurders uitgedrukt in een percentage van de maandhuur december 2020 is 10,10%. In september was dit nog 7,36% (december 2019 14,23%). Op jaarbasis is dit 0,84%

Het aantal huurders met achterstand is 48 (in september 36) waarvan 5 huurders een achterstand hebben < € 50,-.

De achterstand van de vertrokken huurders heeft betrekking op 16 voormalige huurders. Dat zijn er 6 meer dan in september 2020.

Het aantal mutaties t/m december 2020 bedraagt 59. Er zijn 58 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	21	10.474	2	1.617
- achterstanden via de deurwaarder	6	9.029	7	24.093

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

	2.020	2.019
Afboeken oninbare huren	-	7.201
5.1 Dotatie voorziening oninbare huurdebiteuren	6.100	1.400
<b>Totaal mutatie wegens oninbare huren</b>	<b>6.100</b>	<b>8.601</b>

#### 16.1 Opbrengsten servicecontracten

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
- Glasverzekering	7.500	7.571	7.314
- Fonds Klein Onderhoud (incl. ontstoppingsfonds)	46.000	46.915	44.742
- Servicekosten Bliedewieder	6.200	5.597	6.173
- Overige vergoedingen (portiekverlichting/afkoop groot onderhoud)	35	33	33
- Energieprestatievergoeding	9.900	9.734	9.714
- Zonnepanelen	4.965	9.008	2.371
- Bijdrage huurdersvereniging		318	101
	74.600	79.176	70.448
- Af: Derving wegens leegstand	1.000	719	1.551
- Af: I/Afdracht bijdrage huurdersvereniging		318	101
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>73.600</b>	<b>78.140</b>	<b>68.796</b>

#### 16.2 Lasten servicecontracten

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
- Glasverzekering	7.500	8.845	7.946
- Fonds Klein Onderhoud	46.000	48.302	57.874
- Kosten portiekverlichting	300	338	384
- Servicekosten VvE Bliedewieder doorberekend aan huurders	6.200	5.648	5.648
- Servicekosten VvE Bliedewieder rekening Delthe (excl. onderhoud)		2.381	2.381
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>60.000</b>	<b>65.513</b>	<b>74.232</b>

#### 18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
- Toegerekende personeelskosten	128.808	121.398	112.722
- Toegerekende overige organisatiekosten	97.312	84.575	95.001
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>226.121</b>	<b>205.974</b>	<b>207.723</b>

**19 Lasten onderhoudsactiviteiten**

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
<i>Onderhoudslasten (niet cyclisch):</i>			
- Klachtenonderhoud	125.000	113.939	87.634
- Mutatieonderhoud	60.000	51.177	47.331
- C.V onderhoudscontract	60.000	55.167	55.544
<b>Totaal onderhoudslasten (niet cyclisch)</b>	<b>245.000</b>	<b>220.284</b>	<b>190.509</b>
	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
<i>Onderhoudslasten (cyclisch):</i>			
- Planmatig onderhoud overig	92.414	107.027	378.286
- Planmatig keukens en sanitair	189.000	90.889	
- Renovatie/ mutatie		131.139	
- Asbest incl inventarisatie	15.000	30.268	34.685
- Schilderwerk en houtrotherstel	37.506	57.843	117.804
- Onvoorzien planmatig onderhoud	25.000	38.791	21.397
- Kosten monitoring energie NOM-woningen	2.700	9.017	9.272
- Kosten vervangen CV installaties	24.068	11.652	12.051
- Dotatie onderhoud en technische installaties Bliederveer	18.000	17.072	17.072
<b>Totaal kosten planmatig onderhoud</b>	<b>403.688</b>	<b>493.698</b>	<b>590.568</b>
- Energiebesparende maatregelen		15.250	36.619
- Project verduurzaming 2019			35.126
- Project 1e fase verduurzaming 18 woningen	730.000	710.329	
- waarvan te activeren	567.072-	-358.075	
Ten laste van de exploitatie	162.928	352.254	-
- Project 2e fase verduurzaming 34 woningen	1.221.000	821.633	
- waarvan te activeren	926.406-	-648.484	
Ten laste van de exploitatie	294.594	173.148	-
- Project verduurzaming Langestraat 8 woningen	120.000	-	
- waarvan te activeren	91.478-	-	
Ten laste van de exploitatie	28.522	-	-
<b>Sub-totaal energiemaatregelen/verduurzaming</b>	<b>486.044</b>	<b>540.652</b>	<b>71.745</b>
<b>Totaal onderhoud (cyclisch)/energiemaatregelen</b>	<b>889.732</b>	<b>1.034.350</b>	<b>662.313</b>
<b>Totaal onderhoud exclusief toegerekende kosten</b>	<b>1.134.732</b>	<b>1.254.634</b>	<b>852.822</b>
Toegerekende personeelskosten	123.634	103.130	105.813
Toegerekende overige organisatiekosten	93.403	71.848	89.179
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>1.351.769</b>	<b>1.429.612</b>	<b>1.047.814</b>

De kosten voor niet-cyclisch onderhoud zijn ca. € 25.000 lager uitgevallen dan begroot en heeft betrekking op lagere kosten voor het klachten- en mutatieonderhoud en het cv onderhoudscontract.

De kosten voor het cyclisch onderhoud vallen ca. € 78.000 hoger uit dan begroot. Met name de mutatiekosten vallen op. Verder is er minder geactiveerd in de 1e fase verduurzaming. De activering heeft t.o.v de begroting nu op detail per woning plaats gevonden. De verduurzaming 2e fase is nog niet helmaal gereed. Er moeten alleen nog nieuwe kozijnen worden geplaatst. Half mei 2021 is dit gereed. De kosten t/m 2020 die geactiveerd kunnen worden zijn ook voor de 2e fase al op detail meegenomen.

De kosten vallen ten opzichte van 2019 ca. € 400.000 hoger uit. Het klachten- en mutatieonderhoud neemt daarvan ongeveer € 30.000 voor haar rekening.

De cyclische onderhoudslasten zijn t.o.v 2019 ca. € 100.000 lager maar daar tegenover staan de kosten verduurzaming in de exploitatie voor ca. € 525.000.



**20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
- Toegerekende personeelskosten	163.707	181.281	144.785
- Toegerekende overige organisatiekosten	123.678	126.294	122.024
- Toegerekende afschrijvingen (punt 25)	13.829	16.974	11.660
<b>Heffingen:</b>			
- Waterschapslasten	35.800	33.744	29.823
- WOZ belasting	97.000	91.858	91.217
- Rioolrechten	148.815	143.160	144.078
- Brand- en stormschadeverzekering	14.400	13.395	13.087
- Brand- en stormschadeverzekering eigen risico schade		1.250	1.250
- Aansprakelijkheidsverzekering		1.500	
- Contributie landelijke federatie	4.800	4.471	4.293
- Saneringsheffing vastgesteld door WSW	33.000		
- Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	3.100	2.283	2.513
- Inning obligo WSW	3.185		
- Verhuurderheffing	263.000	269.588	7.763
- Korting verhuurderheffing	147.486-	156.487-	1.193
- Verhuurderbijdrage	1.200	1.194	
Subtotaal heffingen	456.814	405.956	295.218
Totaal overige directe operationeel lasten exploitatie bezit	758.028	730.505	573.688

**Heffingen:**

De heffingen zijn ca. €28.000 lager uitgevallen dan begroot en dit komt met name doordat het WSW ook voor 2020 de saneringsheffing niet in rekening heeft gebracht. De Verhuurderheffing bedroeg in 2020 €269.588. Hierop is een vermindering toegepast als gevolg van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV) van €80.000 voor de bouw van de 8 woningen aan de Biewemastraat en het restant uit 2019 voor de sloop van de 13 woningen Biewemastraat (€76.487).

De kosten in 2020 zijn ten opzichte van 2019 toegenomen met €157.000. Dit komt met name door de Verhuurderheffing.

**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 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Opbrengst verkopen bestaand bezit	180.000	190.000	289.500
- Af: overige (verkoop)kosten	4.000	4.777	6.742
- Af: boekwaarde verkochte woningen	115.000	168.569	198.316
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	61.000	16.654	84.442

In 2020 zijn er 2 woningen verkocht. Dit aantal was ook begroot.

In 2019 zijn er 4 woningen verkocht.

### 23.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
<i>Overige waardeverandering verbeteringen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Toename marktwaarde		6.186.463	6.868.240
- Toe/ afname marktwaarde	-1.210.000	337.445	-177.288
<b>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.210.000-</b>	<b>6.523.908</b>	<b>6.690.952</b>

De mutatie heeft betrekking op:

- sloopkosten woningen aan de Biewemastraat			
- mutatie in materiële vaste activa		6.186.463	6.868.240
- onrendabel deel van de investering in de nieuwbouw van woningen aan de Biewemastraat		337.445	-177.288
- onrendabel deel bestaand bezit	-1.380.000		
- activering grondkosten woningen Biewemastraat	170.000		

<b>Totaal</b>	<b>-1.210.000</b>	<b>6.523.908</b>	<b>6.690.952</b>
---------------	-------------------	------------------	------------------

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

### 23.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Toename marktwaarde	582.000		254.685
- Afname marktwaarde		-1.092.818	
<b>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>582.000</b>	<b>-1.092.818</b>	<b>254.685</b>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille heeft betrekking op:

- Overige mutatie vaste activa in exploitatie	541.000		
- Overige mutatie aankoop 32 woningen Mooiland	41.000	-	2.158.432
- Overige mutatie activa in exploitatie nieuw	992.000		-534.887
- activering NOM woningen		0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.574.000</b>	<b>0</b>	<b>1.623.545</b>

#### Overboeking van materiële vaste activa in ontwikkeling:

- mutatie MVA in ontwikkeling	-746.000		
<b>Investeringskasstroom:</b>			
Activering grondwaarde nieuwbouw huur Biewemastraat	-170.000		-665.181
- Kasstroom grond nieuwbouw huur	-605.000		
- kasstroom aankoop 32 woningen van Mooiland		0	-1.285.704
- kasstroom invest. energiemaatregel 31 won Warffum/Usquert		0	2.500
- Kasstroom investering Zonnepanelen	-75.000		
- Kasstroom Verbeterslag t/m 2035	-1.294.000	-1.006.563	
- Kasstroom Invest. Pluspakket			
- Kasstroom Aanleg CV	-11.000		
- Kasstroom Invest. Overige verbeteringen		-86.255	-85.656
<b>Totaal investeringskasstroom</b>	<b>-2.155.000</b>	<b>-1.092.818</b>	<b>-2.034.041</b>

<b>Totaal overboeking MVA in ontwikkeling</b>	<b>-2.901.000</b>	<b>-1.092.818</b>	<b>-2.034.041</b>
---	-------------------	-------------------	-------------------

#### Reeds gepresenteerde onrendabels:

- bestaand bezit	1.380.000		
- nieuwbouw	529.000		665.181
<b>Totaal reeds gepresenteerde onrendabels</b>	<b>1.909.000</b>	<b>0</b>	<b>665.181</b>

<b>Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>582.000</b>	<b>-1.092.818</b>	<b>254.685</b>
---	----------------	-------------------	----------------

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

**24 Totaal van netto resultaat overige activiteiten**

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
<i>Opbrengst overige activiteiten:</i>			
- IMG opnamevergoeding woningen i.v.m. aardbevingsschades		10.508	17.261
- Saldo NAM uitkering/uitgevoerde werkzaamheden aardbevingsschades			
- NAM vergoeding kosten overhead			
Subtotaal NAM vergoedingen aardbevingsschade	-	10.508	17.261
- <i>Opbrengst overige activiteiten</i>	1.000	3.620	2.841
Totaal opbrengst overige activiteiten	1.000	14.128	20.102

De opbrengst overige activiteiten betreft een vergoeding van verzekeraar Raetsheren voor werkzaamheden bij de brandschade B Geerlingstraat 18 in Usquert.

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
- Toegerekende personeelskosten	0	20.687	13.102
- Kosten begeleiding bewoners bij versterken 9 woningen Zandeweer			
Totaal kosten overige activiteiten	0	20.687	13.102

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 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
Te specificeren als volgt:			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.829	16.974	11.660
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	13.829	16.974	11.660

De afschrijving heeft betrekking op de afschrijving op het kantoorpand (€ 13.158) en automatisering (€ 3.816).

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

**26 Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten**

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
- Lonen en salarissen	306.900	323.290	287.579
- Jubileumuitkering	6.068	5.461	
- Loonkostenvoordeel oudere wn		3.331-	
- Ontvangen ziekengeld		2.438-	
- Totaal lonen en salarissen	<u>312.968</u>	<u>322.983</u>	<u>287.579</u>
- Sociale lasten - UWV	50.561	48.543	45.977
- Sociale lasten - verzuimverzekering	11.877	10.693	9.173
- Pensioenpremie	52.136	55.896	45.291
- Totaal Sociale lasten en pensioenpremie	<u>114.574</u>	<u>115.133</u>	<u>100.440</u>
Totaal	<u>427.542</u>	<u>438.116</u>	<u>388.019</u>

	Secr.	Dir-best	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Lonen en salarissen	44.731	76.472	56.464	30.227	115.062
Sociale lasten	9.076	12.718	12.207	6.428	18.834
Pensioenpremie	7.305	14.824	8.261	5.308	20.199
Totaal	<u>61.112</u>	<u>104.013</u>	<u>76.932</u>	<u>41.964</u>	<u>154.095</u>

	Secr.	Dir-best	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Normale bezetting (basis 36 uur)	0,78	1,00	0,73	0,67	1,00
Extra i.v.m. overdracht					0,50
Inzet i.v.m. aardbevingsschade			0,15		
Bezetting op jaarbasis	<u>0,78</u>	<u>1,00</u>	<u>0,88</u>	<u>0,67</u>	<u>1,50</u>
Totaal bezetting 2020	4,83				
Verslagjaar 2019	0,67	1,00	0,85	0,63	0,95
Werkzaamh. aardbevingsschade			0,15		
Sub-totaal	<u>0,67</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>0,63</u>	<u>0,95</u>
Totaal bezetting 2019	4,25				

	Secr.	Leiding/TD	TD/Toezicht	Huur	Administratie
<b>Te verdelen in functionele ER (uren per week):</b>					
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	12,00	7,00	4,00	17,80	12,00
19. Lasten onderhoudsactiviteiten		8,00	22,60		9,00
20. Ov. directe operationele lasten exploitati	12,00	20,00		6,20	30,30
24. Overige activiteiten - aardbevingsschade			5,40		2,70
28. Overige organisatiekosten	4,00	1,00			
Totaal gemiddelde uren op jaarbasis	<u>28,00</u>	<u>36,00</u>	<u>32,00</u>	<u>24,00</u>	<u>54,00</u>

Lonen en salarissen	Sociale lasten	Pensioenpremie	Totaal
---------------------	----------------	----------------	--------

<b>Te verdelen in functionele ER (in €):</b>				
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	89.086	16.841	15.471	121.398
19. Lasten onderhoudsactiviteiten	76.049	14.586	12.495	103.130
20. Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	134.026	23.184	24.071	181.281
24. Overige activiteiten - aardbevingsschade	15.281	3.002	2.404	20.687
28. Overige organisatiekosten	8.514	1.650	1.455	11.620
Totaal verdeelde kosten	<u>322.956</u>	<u>59.263</u>	<u>55.896</u>	<u>438.115</u>

Vergelijking tussen begrote en gerealiseerde personeelskosten:

De personeelskosten vallen ten opzichte van de begroting ca. € 14.000 hoger uit en wordt voornamelijk veroorzaakt door uitbetaling overuren aan twee medewerkers (€ 10.500), uitbreiding van uren van een medewerker (€ 5.300).

Hiertegenover staat een daling van de kosten doordat het saldo aanverlofdagen is afgenomen met € 1.800,-.

Vergelijking personeelskosten 2020 en 2019:

De salariskosten 2020 vallen ten opzichte van 2019 € 54.000 hoger uit en is als volgt te specificeren:

	Totaal	Secr.	Dir-best	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Loon	38.752	6.744	1.137	-9.307	-581	40.759
Soc I	4.114	585	-727	-903	-212	5.369
Pensioe	11.170	2.186	1.265	-203	728	7.194
Totaal	<b>54.036</b>	9.515	1.675	-10.412	-64	53.323

**28 Overige organisatiekosten**

		Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
Beheerkosten:				
- Algemene beheers- en administratiekosten	Zie bijlage 1	69.900	66.171	64.221
- Automatiseringskosten		62.000	60.819	57.351
- Bestuurs- en toezichtkosten	Zie bijlage 1	47.600	33.177	34.626
- Huisvestingskosten	Zie bijlage 1	24.200	18.620	25.475
- Overige personeelskosten	Zie bijlage 1	40.300	24.733	32.204
Subtotaal beheerkosten		<b>244.000</b>	<b>203.519</b>	<b>213.877</b>

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
Overige bedrijfslasten:			
- Incassokosten/ deurwaarderskosten	2.500	2.044	231
- Lasten in verband met leegstand	7.500	5.301	6.336
- Dotatie/onttrekking dubieuze huurdebiteuren	5.000	6.100	
- Dotatie/onttrekking overige dubieuze debiteuren		1.000-	24.300
- Afboeken oninbare overige debiteuren			
- Marktonderzoek	3.500		
- Benchmark (lidmaatschap KWH)	3.300	3.240	3.158
- Kosten NCCW i.v.m. huurdersonderzoek KWH			
- Kosten visitatie	1.000		9.849
- Risicomangement (licentie automatiseringspakket)			
- Overige lasten	1.500	781	708
- Taxatiekosten makelaar ivm marktwaardering vrg jaar			
- Taxatiekosten makelaar/kadaster ivm marktwaardering	19.000	17.914	27.168
- Marktwaardering (licentie TMS)	4.200	4.289	4.181
- Marktwaardering (licentie Wals)		4.982	
- Diverse analyses ivm marktwaardering	4.000	4.320	3.630
<b>Overige bedrijfslasten (excl advieskosten)</b>	<b>51.500</b>	<b>47.971</b>	<b>79.561</b>
<b>- Advieskosten:</b>			
- Advieskosten accountant (zie afzonderlijke specificatie)	17.500	16.977	22.542
- Advieskosten overige	12.500	3.158	
- Advieskosten BAZ		10.185	
- Advieskosten Atrive		9.002	
- Kosten Dealoverleg Groningen	2.500		
<b>Totaal advieskosten:</b>	<b>32.500</b>	<b>39.322</b>	<b>22.542</b>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>84.000</b>	<b>87.294</b>	<b>102.103</b>
Totaal organisatiekosten (excl. toerekening personeelskosten)	328.000	290.813	315.980
- Toegerekende personeelskosten	11.392	11.620	11.597
Totaal overige organisatiekosten	<b>339.392</b>	<b>302.432</b>	<b>327.577</b>

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

	Percentage	Begroting 2.020	Verslagjaar 2.020	Verslagjaar 2.019
<b>Te verdelen in functionele ER:</b>				
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	29,1%	97.312	84.575	95.001
19. Lasten onderhoudsactiviteiten	24,7%	93.403	71.848	89.179
20. Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	43,4%	123.678	126.294	122.024
28. Overige organisatiekosten	2,8%	8.607	8.095	9.774
Totaal verdeling	100,0%	323.000	290.813	315.979

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
Totaal organisatiekosten:			
Toegerekende personeelskosten	11.392	11.620	11.597
Organisatiekosten	8.607	8.095	9.774
Totaal organisatiekosten	19.999	19.715	21.371

Hieronder worden de organisatiekosten per onderdeel nader toegelicht:

**Beheerkosten:**

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
De totale beheerskosten zijn	244.000	203.519	213.877

Analyse t.o.v. de begroting 2020.

De beheerkosten zijn in 2019 per saldo € 40.400 lager uitgevallen dan begroot en wel door de volgende factoren:

- Algemene beheers- en administratiekosten	Voordelig €	3.700
- Automatiseringskosten	Voordelig €	1.200
- Bestuurs- en toezichtkosten	Voordelig €	14.400
- Huisvestingskosten	Voordelig €	5.600
- Overige personeelskosten	Voordelig €	15.600
Per saldo lagere beheerkosten 2019 dan begroot		<u>€ 40.500</u>

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

- Drukkerwerk en kantoorbehoefte	3.600 voordelig
- Contributies en abonnementen	2.000 voordelig
- Bewonersinfo en advertentiekosten	5.000 voordelig
- Bijdrage huurdersvereniging	2.000 nadelig (aanschaf laptops)
- Controle accountant	2.800 nadelig
- Bankkosten	1.288 nadelig
- Overige algemene kosten	2.011 nadelig

De *automatiseringskosten* zijn t.o.v. de begroting gedaald met € 3.600. Dit komt o.a. door het beter in beeld brengen van de kosten voor Wals en TMS en de analyses. Deze staan nu apart vermeld in het rijtje overige bedrijfslasten.

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

- Reiskosten	1.200 voordelig
- Opleiding	6.200 voordelig
- Zelfevaluatie	4.500 voordelig
- Juridische advisering	1.000 voordelig
- Overige bestuurskosten	1.000 voordelig

De *huisvestingskosten* zijn ca. € 8.400 lager en dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door lagere kosten voor onderhoud kantoor en tuin.

Het voordeel ad. € 15.600 op *overige personeelskosten* is het gevolg van minder kosten voor opleiding dan begroot (€ 10.000) en minder reiskosten.

Hiervoor was in de begroting een bedrag geraamd van € 18.200 en de uitgaven zijn € 12.200.

### Analyse t.o.v. de jaarrekening 2019.

De volgende analyse is te geven:

- Algemene beheers- en administratiekosten	Nadelig €	-1.900
- Automatiseringskosten	Nadelig €	-3.500
- Bestuurs- en toezichtkosten	Voordelig €	1.400
- Huisvestingskosten	Voordelig €	6.900
- Overige personeelskosten	Nadelig €	7.500

Per saldo zijn de beheerkosten 2020 in vergelijking met 2019 gedaald met € 10.400

De *algemene beheers- en administratiekosten* zijn in 2020 ten opzichte van 2019 €2.200 nadeliger.

De opvallendste verschillen zijn:

- Controle accountant	2.500 nadelig
- Bijdrage huurdersvereniging	2.500 nadelig (aanschaf laptops)
- Groningen huurt	3.000 voordelig
- Kosten opzetten huurdersvereniging	3.000 voordelig

De *automatiseringskosten* laten een ietwat vertekend beeld zien door in 2020 de kosten m.b.t Wals apart in beeld te brengen.

De *bestuurs- en toezichtkosten* zijn in 2020 €1.400 voordeliger dan in 2019.

Opvallendste verschillen:

- Presentiegelden	6.000 nadelig (in 2019 niet met volledig bezetting)
- Opleiding	1.800 voordelig
- Zelfevaluatie	2.100 voordelig
- Advertentiekosten	2.200 voordelig
- Overige bestuurskosten	1.500 voordelig

De *huisvestingskosten* zijn afgenomen door lagere uitgaven voor tuinonderhoud in 2020 ad. €3.000, minder uitgaven onderhoud kantoor ad. €1.800 en geen onvoorziene kosten t.o.v. 2019 ad. €1.500.

De *overige personeelskosten* zijn gedaald t.o.v. 2019 door lagere reiskosten ad. €5.000 en minder kosten voor opleiding ad. 1.000. De lagere reiskosten is het gevolg van het meer thuiswerken van een aantal medewerkers door de corona.

#### **Overige bedrijfslasten behorend bij punt 28 Overige organisatiekosten:**

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
De totale overige bedrijfslasten zijn	<u>84.000</u>	<u>87.294</u>	<u>102.103</u>

De overige bedrijfslasten vallen ten opzichte van de begroting ca. €3.000 hoger uit. Het nadeel heeft met name betrekking op hogere advieskosten. De kosten voor BAZ en Atrive waren in 2019 bij de opmaak van de begroting nog niet te voorzien.

De overige bedrijfslasten 2020 zijn ten opzichte van 2019 ca. €30.000 lager uitgevallen. Dat komt met name door een veel lager dotatie aan de voorziening debiteuren. In 2019 werd er €24.300 aan de voorziening toegevoegd, in 2020 €5.100. In 2020 zijn er geen kosten voor de visitatie geweest en dat scheelt ook weer bijna €10.000.



**29 Kosten omtrent leefbaarheid**

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
De samenstelling van de leefbaarheidskosten is als volgt:			
- Leefbaarheid algemeen	9.950	9.889	26.199
- Leefbaarheid tuinonderhoudscontract	15.000	28.556	13.141
- Leefbaarheid, bijdrage dorpskrant	50		
- Leefbaarheid woonbegeleiding		2.919	4.474
- Leefbaarheid gemeensch. paden	12.000	3.394	
- Leefbaarheid sloten	2.500	-	-
- Leefbaarheid huurdersvereniging (naar apparaatskosten)			
- Leefbaarheid overige		139	80
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>39.500</b>	<b>44.897</b>	<b>43.894</b>

**Honoraria accountantsorganisatie:**

De accountantskosten van Accon AVM zijn zowel voor 2019 als 2020 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 2020 van de accountantsorganisatie zijn als volgt weer te geven:

	Kosten	Voorgaande	Totaal verwerkt
Accountantskosten:			
Controlekosten jaarrekening en overige controleopdrachten 2020	31.158		31.158
Controle afrekening en dVi voorgaand jaar		1.718	1.718
<b>Totaal verantwoord via algemene beheers- administratiekosten</b>	<b>31.158</b>	<b>1.718</b>	<b>32.876</b>
Andere niet-controlediensten via algemene beheers- en administratiekosten:			
- advieskosten aangifte vennootschapsbelasting tm aangifte 2019	16.977		16.977
<b>Totaal</b>	<b>16.977</b>	<b>-</b>	<b>16.977</b>
<b>Totaal kosten accountantsorganisatie</b>	<b>48.135</b>	<b>1.718</b>	<b>49.853</b>

De gemaakte kosten in 2019 van de accountantsorganisaties zijn als volgt weer te geven:

	Kosten	Voorgaande	Totaal verwerkt
Accountantskosten:			
Controlekosten jaarrekening en overige controleopdrachten 2019	29.300		29.300
Controle afrekening en dVi voorgaand jaar		-	-
<b>Totaal verantwoord via algemene beheers- administratiekosten</b>	<b>29.300</b>	<b>-</b>	<b>29.300</b>
Andere niet-controlediensten via algemene beheers- en administratiekosten:			
- advieskosten aangifte vennootschapsbelasting 2012 tm 2019	22.524		22.524
<b>Totaal</b>	<b>22.524</b>	<b>-</b>	<b>22.524</b>
<b>Totaal kosten accountantsorganisatie</b>	<b>51.824</b>	<b>-</b>	<b>51.824</b>

### 30 Totaal van financiële baten en lasten

#### Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
Te specificeren als volgt:			
- Rente op overige vorderingen		5.605	7.877
- Rente ontvangst huur via deurwaarder		130	
- Rente/ betalingskorting VpB 2020		4.408	
Totaal	-	10.143	7.877

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

Te specificeren als volgt:			
- Rente kosten op overige schulden			12.534
- Rente leningen kredietinstellingen	218.487	214.292	243.832
- Rente nieuwe leningen	2.000		
Totaal	220.487	214.292	256.366

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

### 31 Belastingen

	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
Totaal te betalen VPB 2020	154.632	408.080	
Totaal te betalen VPB 2019		39.852	386.649
Totaal te ontvangen/ betalen VPB 2018		569-	261.439
Mutatie belastinglatentie disagio geldleningen (7.3 Balans)			
Mutatie belastinglatentie activa met fiscale afschrijving (4.5 Balans)	19.089	72.358	23.862
Mutatie belastinglatentie compensabel verlies (4.5 Balans)		-	75.302
Mutatie belastinglatentie	19.089	72.358	99.164
Totaal vennootschapsbelasting	173.721	519.880	747.252
Totaal te betalen VPB 2020	154.632	447.363	648.088
Saldo te betalen respectievelijk te vorderen VPB	154.632	447.363	648.088

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2020.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:		2020	2019
Commercieel resultaat winst- en verliesrekening (voor belastingen)		6.184.611	8.048.726
Bij:	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.431.090-	6.945.637-
	Raming opwaardering onroerend goed 2020	1.000.000	700.000
	Activering algemene kosten	-	-
	Bijdrage saneringsheffing	-	-
	Subtotaal Bij	-4.431.090	6.245.637-
Af:	Fiscaal geen waardeveranderingen verkoop	168.569-	198.316-
	Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	185.223	282.758
	Fiscaal verlies woningverkoop	-	-
	Fiscale aanpassing afschrijving activa tdv exploitatie	4.570-	743
	Fiscale afschrijving Sociaal vastgoed in exploitatie	41.115	66.253
	Fiscale afschrijving complexen voor 2008		10.830
	Verbouwing kantoor		
	Hiervan betrekking op schilderwerk	-	20.420
	Fiscale investering verbouwing kantoor	0	
	Investering automatisering		
	Totaal	0	
	Kleinschaligheidinvesteringafrek 28%	-	15.826
	Fiscaal deel Verbeteringsinvestering		9.980
	Subtotaal Af	53.199	208.494
Fiscaal resultaat		1.700.322	1.594.595
Verliesverrekening			
Belastbare winst minus herbestedingsreserve		1.700.322	1.594.595

De berekening van de vennootschapsbelasting is als volgt:

Over bedrag tot € 200.000	16,5% (2019 19% =< € 200.000)	33.000	38.000
Over bedrag boven € 200.000	25,0% (2019 25% > € 200.000)	375.080	348.649
Totaal te betalen vennootschapsbelasting		408.080	386.649
Mutatie belastinglatentie per 31 december		72.358	99.164
Totaal vennootschapsbelasting		480.438	485.813

Effectieve belastingdruk van het commercieel resultaat 7,77% 6,04%

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 geeft 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 jaarrekening 2019 is nog niet door de belastingdienst vastgesteld, maar is wel al ingediend.

De WOZ-waarde die in de aanslag van 2021 staat is hiervoor bepalend. Er is bij de berekening van de aangifte 2020 wel uitgegaan van een waardestijging van 1milj euro van de woningen waarop is afgewaardeerd (ca. 5% van de WOZ waarde van de betreffende woningen waarop is afgewaardeerd).

De berekening van de vennootschapsbelasting over 2020 is nog niet beoordeeld door een fiscalist.

## 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 2020 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:

Liquide middelen per 31 december 2019	2.332.915
Balansmutatie geldmiddelen in 2020	982.174-
Liquide middelen per 31 december 2020	<u>1.350.741</u>

Over de geldmiddelen per 31 december 2020 kan vrij worden beschikt.

## Overige toelichtingen

### Bezoldiging van bestuurders en Raad van Toezicht

Voor de bezoldiging van bestuurders kwam in 2020 €93.645 (2019 €90.805) ten laste van De Delthe. De Delthe bevindt zich in bezoldigingsklasse A Woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 ad. €94.000 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. Op basis van de bindende beroepsregel VTW bedraagt het bezoldigingsmaximum bij klasseindeling A voor de voorzitter van de RvT €14.100 en voor een lid van de RvT €9.400.

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

<b>Gegevens 2020</b>			
bedragen x € 1		drs. S.J. Krajenbrink	R.T. Kramer
<b>Functiegegevens</b>		Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020		1-1 tm 31-5	1-6 tm 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,00	1,00
Dienstbetrekking?		ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		39.055	54.591
Beloningen betaalbaar op termijn		n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal		39.055	54.591
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		39.038	54.962
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		17	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		<b>39.038</b>	<b>54.591</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2019</b>			
bedragen x € 1			drs. S.J. Krajenbrink
<b>Functiegegevens</b>			Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019			1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			1,00
Dienstbetrekking?			ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen			90.805
Beloningen betaalbaar op termijn			n.v.t.
Subtotaal			90.805
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			91.000
<b>Bezoldiging</b>			<b>90.805</b>

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

<b>Gegevens 2020</b>				
bedragen x € 1	Dhr. M.A. Becherer	Dhr. H.E. Delicaat	Dhr. C. Mulder	
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1-1 tm 31-12	1-1 tm 31-12	10-3 tm 31-12	
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	13.189	8.833	6.625	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.100	9.400	7.628	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>13.189</b>	<b>8.833</b>	<b>6.625</b>	
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.	
<b>Gegevens 2019</b>				
bedragen x € 1	Dhr. M.A. Becherer	Dhr. H.E. Delicaat	Mevr. A. van Velde-Oudijk	Dhr. W. Zorge
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1 tm 31-12	1-1 tm 31-12	1-1 tm 31-3	1-10 tm 31-12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	9.940	6.560	1.640	456
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.650	9.100	2.244	2.269

**DATERING OPMAAK JAARREKENING**

De jaarrekening is op 10 juni 2021 vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Dhr. R.T. Kramer  
directeur-bestuurder

Vastgesteld door Raad van Toezicht op 10 juni 2021,

Dhr. M.A. Becherer, voorzitter

Dhr. H.E. Delicaat, vice-voorzitter en lid namens de huurders

Dhr. C.B. Mulder, lid



## **Overige gegevens.**

### **Voorstel tot bestemming van het resultaat.**

Het bestuur stelt aan de raad van toezicht voor resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van €5664731,32 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>233.641</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (niet gerealiseerd) (€)	5.431.090
Saldo resultaat (€)	<u>5.664.731</u>

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

### **Statuair 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







Omschrijving	Begroting 2020	Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
<b>I. Personeelskosten</b>			
Reis - en verblijfkosten	18.200	12.243	17.856
Kosten opleidingen	9.500	3.720	3.109
Kosten opleiding directeur-bestuurder	5.000	904	2.611
Overige personeelskosten	7.600	7.867	8.627
<i>Totaal personeelskosten</i>	40.300	24.733	32.204
<b>II. Huisvestingskosten</b>			
Onderhoud kantoor	1.500	734	2.597
Onderhoud inventaris	500		
Tuinonderhoud	4.000	2.819	4.419
Tuinonderhoud - bomenkap achter kantoor		-	1.483
Belastingen/waterschapslasten	3.500	3.013	2.940
Verzekeringen	1.000	803	753
Energiekosten	6.000	4.785	5.256
Schoonmaakkosten	6.300	6.352	5.909
Overige huisvestingskosten	400	112	604
Onvoorzien	1.000	-	1.513
<i>Totaal huisvestingskosten</i>	24.200	18.620	25.475
<b>III. Bestuurs- en toezichtkosten</b>			
Presentiegelden RvT	28.100	28.647	22.500
Reiskosten	2.100	921	1.261
Kosten opleiding RvT	6.200	-	1.770
Vergaderkosten	1.000	302	119
Representatie	400	-	46
Bestuurders aansprakelijkheidsverzekering	1.700	1.830	1.634
Lidmaatschap RvT aan VTW	1.000	924	899
Zelfevaluatie Raad van toezicht	4.500	-	2.118
Juridische advisering	1.000	-	
Advertentiekosten nieuw lid Raad van Toezicht		-	2.196
Overige bestuurskosten	1.600	553	2.085
<i>Totaal bestuurs- en toezichtkosten</i>	47.600	33.177	34.626
<b>IV. Algemene beheers- en administratiekosten</b>			
Drukkerwerk en kantoorbehoefte	8.200	4.464	4.918
Porti- en telefoonkosten	12.300	11.162	10.688
Contributies en abonnementen	3.700	1.681	1.170
Bewonersinformatie	4.100	392	362
Advertentiekosten	2.100	722	577
Kosten opzetten huurdersvereniging			3.041
Bijdrage huurdersvereniging	5.000	6.684	4.515
Kosten externe controle raming	30.000	31.158	29.300
Kosten externe controle afwikkeling voorgaande jaren		1.718	
Bankkosten	3.000	4.288	3.830
Overige algemene kosten	1.500	3.536	2.190
Groningen huurt.nl		367	3.630
Verhuurdersbijdrage (naar heffingen)		-	
<i>Totaal algemene kosten</i>	69.900	66.171	64.221
<b>TOTAAL GENERAAL</b>	<b>182.000</b>	<b>142.701</b>	<b>156.526</b>