

Jaarverslag 2017

22 juni 2018



1 Bestuursverslag

Werken aan nieuwe tijden.....	2
1 De klant voorop.....	3
1.1 Tevreden klanten.....	3
1.2 Digitale dienstverlening.....	4
1.3 Woningverhuur.....	4
1.4 Betaalbaarheid.....	8
1.5 Aedes Benchmark 2017: opnieuw AA-score!.....	10
1.6 Leefbaarheid.....	10
1.7 Klachten.....	11
1.8 KPI's.....	11
2 Vitale coalities.....	13
2.1 Formele samenwerking.....	13
2.2 Samenwerking met sociale partners.....	13
2.3 Acties in 2017.....	15
2.4 Stakeholdersbijeenkomsten.....	15
2.5 Prestatieafspraken.....	15
2.6 Jaar van de zeggenschap.....	15
2.7 Bewonersbetrokkenheid.....	16
2.8 Wonen en zorg: WWZ038.....	16
2.9 De Knarrenhof.....	16
3 Medewerker in zijn kracht.....	17
3.1. Beoordelingsbeleid.....	17
3.2 Strategische personeelsplanning.....	17
3.3. Het Nieuwe Werken en het cafetariamodel.....	17
3.4 Ziekteverzuim.....	18
3.5 In, door- en uitstroom.....	18
3.6 Visie Personeel en Organisatie.....	18
4 Organisatie en Processen.....	19
4.1 Organisatie.....	19
4.2 De Woningwet in 2017.....	19
4.3 Aedes Benchmark 2017.....	19
4.4 Implementatie primair systeem.....	20
4.5 Lean: Onze Manier van Werken.....	20
4.6 Start nieuwe strategie.....	21
4.7 Integriteit.....	21
4.8 Privacywetgeving.....	21
4.9 Visitatie.....	21
5. Duurzaam Bouwen & Ontwikkelen.....	22
5.1 Strategisch Voorraadbeleid.....	22
5.2 Nieuwbouw.....	22
5.3 E-renovaties & Onderhoud.....	24
5.4 Dagelijks Onderhoud.....	24

5.5	Ketensamenwerking.....	25
5.6	Asset management.....	25
5.7	KPI's.....	25
6.	Financieel Gezond	27
6.1	Meerjarenbegroting 2017-2026.....	27
6.2	Business Intelligence.....	28
6.3	Administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB.....	28
6.4	Reglement Financieel Beleid en Beheer.....	28
6.5	Investeringsstatuut.....	28
6.6	Programmamanagement.....	29
6.7	Risicomanagement.....	29
6.8	Het financiële resultaat van 2017.....	32
6.9	De KPI's.....	33

2. Governance jaarverslag

	Voorwoord.....	35
1	Over besturen en toezicht houden	37
1.1	Onze visie op besturen en toezicht houden.....	37
1.2	Governancecode woningcorporaties 2015.....	38
1.3	Implementatie governance in verslagjaar.....	38
1.4	Governance documenten.....	39
2	Verslag vanuit toezichthoudende rol	40
2.1	Toezicht op strategie.....	40
2.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties.....	41
2.3	Toezicht op volkshuisvestelijke- en maatschappelijke prestaties.....	42
2.4	Toezicht op stakeholderdialogoog.....	43
2.5	Toezicht op risicobeheersing.....	43
2.6	Toezicht op verbindingen.....	44
2.7	Opdrachtgeverschap externe accountant.....	44
3	Verslag vanuit werkgeversrol	45
3.1	Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming.....	45
3.2	Organisatiecultuur en integriteit.....	46
4	Het verslag over de invulling van de adviesrol en klankbordfunctie	48
5	Het verslag over de invulling van de 4e rol: relatie met belanghouders	49
6	Over de raad van commissarissen	50
6.1	Samenstelling.....	50
6.2	Functioneren.....	55
6.3	Bezoldiging.....	56
6.4	Vergaderingen.....	57
7.	Tot slot	60
7.1	Slotverklaring.....	60

3. Financieel jaarverslag

1 Financieel beleid en bedrijfsvoering

1.1 De resultaten.....	63
1.2 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en de bedrijfswaarde.....	74
1.3 Financiële kaders.....	75
1.4 Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties.....	76
1.5 Treasury	76
1.6 De verbindingen.....	83
1.7 Verklaring van besteding van middelen.....	83
1.8 Kengetallen 2017	84

2 Jaarrekening

2.1 Balans per 31 december 2017.....	88
2.2 Winst- en verliesrekening over 2017.....	90
2.3 Kasstroomoverzicht over 2017.....	91
2.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	93
2.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	109
2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	130
2.7 Overige toelichtingen.....	140
2.8 Ondertekening van de jaarrekening.....	145

3 Overige gegevens

3.1 Statutaire resultaatbestemming	147
3.2 DAEB en niet-DAEB openingsbalans en grondslagen	147
3.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	147

1 Bestuursverslag



Werken aan nieuwe tijden

Wat willen onze huurders? Die vraag stellen wij onszelf al jaren als het aankomt op de inrichting van onze dienstverlening en de ontwikkeling van onze producten. In 2017 hebben we Zeggenschap tot een 2-jarig thema binnen deltaWonen benoemd. Daarmee zijn we op een nieuwe manier naar die vraag gaan kijken; namelijk waarover willen onze huurders zeggenschap en hoe kunnen we zeggenschap vanuit onze organisatie organiseren? 8 mooie gesprekken tussen huurders, beleidsmakers en mensen uit het werkveld en 5 filmpjes waarin bewoners aangeven waarover zij willen beslissen waren in 2017 de start van de verkenning van het thema dat een vervolg gaat krijgen in 2018.

Om te weten of we de goede dingen doen, vragen we huurders, bij wie we bijvoorbeeld een reparatie hebben uitgevoerd, om deltaWonen te beoordelen. Ik ben blij te kunnen melden dat huurders over het algemeen tevreden zijn over deltaWonen. Zij beoordelen ons in 2017 met een 7,9.

In 2017 hebben we 192 nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd aan de woningmarkt, terwijl tegelijkertijd de bouw en ontwikkeling startten van nog eens een groot aantal woningen die in 2018 worden opgeleverd. Al deze woningen zijn bijzonder hard nodig, want nog steeds wachten te veel mensen op een betaalbare huurwoning. Deze woningen maken deel uit van de versnellingsactie die we met de gemeente Zwolle in 2015 overeen zijn gekomen en waarin we hebben afgesproken dat deltaWonen tot aan 2019 311 extra huurwoningen versneld gaat bijbouwen.

Kijkend naar de wereld om ons heen, zien we dat de veranderingen op allerlei gebieden in de samenleving elkaar snel opvolgen. Nieuwe tijden vragen om een herbezinning op onze positie en maatschappelijke meerwaarde als woningcorporatie, maar ook om een nieuwe koers. Daarom zijn we in 2017 gestart met de ontwikkeling van een nieuwe strategie voor deltaWonen. Hoewel we de strategie in 2018 presenteren, kan ik u al wel vertellen dat circulariteit en inclusiviteit belangrijke thema's worden in de doelen die we onszelf de komende jaren als woningcorporatie stellen.

Een andere manier waarop we ons klaar maken voor een nieuwe toekomst is de start in 2017 van de implementatie van ons nieuwe primair systeem, Dynamics Empire. Een spannend traject dat veel tijd en aandacht vraagt (en nog gaat vragen) van onze medewerkers. Voor onze huurders gebeurt dit achter de schermen, want wij blijven hen natuurlijk van dienst zoals zij dat van ons gewend zijn: verbindend, respectvol, professioneel en verrassend.

Ik ben trots op de medewerkers bij deltaWonen die elke dag klaar staan voor onze huurders en voor elkaar. Met een AA-status in de Aedes Benchmark behoren we in 2017 opnieuw én al voor het 3e jaar op rij tot de koplopers van woningcorporaties in Nederland.

De lat ligt hoog. We blijven onszelf verbeteren en hebben veel ambities. Deze maken we samen waar; zeker als medewerkers gelukkig zijn in hun werk!

Met vriendelijke groet,

Evert Leideman

1. De klant voorop

Wat ons drijft is dat de klant zich thuis voelt in zijn eigen huis en buurt. Een huis is een thuis als het de basis is van waaruit iemand zich kan ontwikkelen, waar hij zijn kinderen wil zien opgroeien, waar wonen, spelen, leren, werken, vrije tijd en zorg hand in hand gaan. Om dit goed te kunnen doen, moeten we onszelf continu blijven ontwikkelen. Dit betekent actualiteiten bijhouden, in gesprek blijven met huurders en belanghouders en onderzoeken wat we nodig hebben.

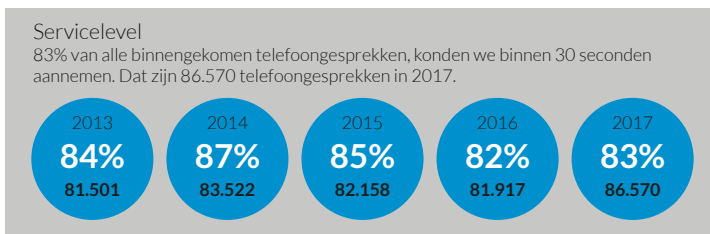
1.1 Tevreden klanten

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn. Daar werken wij continu aan, zowel zichtbaar als op de achtergrond. Intern verbeteren we doorlopend onze processen: we passen stappen aan en richten ze effectiever in. Dit merken onze huurders doordat ze snel en in 1 keer goed worden geholpen, met kennis van zaken. Zelf communiceren we ook actief over wat de klant van ons kan verwachten en wat níét. Dit is ook voor deltaWonen erg positief: op deze manier blijven we in contact met de huurders en weten we welke behoeften zij hebben. We vinden het erg belangrijk dat de huurder weet dat hij bij ons terecht kan; we zijn niet enkel in beeld wanneer er iets mis is.

1.1.1 Servicelevel

Wij zijn pas tevreden als de klant dat is. Dit betekent dat we onze huurders regelmatig om feedback vragen. Zo meten we sinds de oprichting van het Klanten Service Centrum (KSC) het servicelevel van deze afdeling. Het doel is om 80% van de binnekomende telefoongesprekken binnen 30 seconden te beantwoorden. De laatste jaren gaat dit goed, in 2017 was dit 83%. Daarnaast willen wij dat de klant in 1 keer goed wordt geholpen. Ons streven is dat 80% van de klantvragen in 1 keer wordt afgehandeld. In 2017 lukte dat in 80% van de gevallen.

Het Klanten Service Centrum, de balies en de afdeling Verhuur en Verkoop vormen sinds 2017 gezamenlijk het Klantpunt. We zetten in op intensievere samenwerking binnen het Klantpunt. Met het oog op brede inzetbaarheid werken de afdeling Verhuur en het KSC vanuit één team samen. Verhuurmedewerkers die zich met het primaire (klant)proces bezighouden zoeken hun werkplek dicht bij het KSC. Zo wordt er beter op elkaar ingespeeld en is er ruimte om pieken in capaciteit door klantvragen en interne projecten op te vangen. Door maximale interne flexibiliteit te creëren, kunnen we huurders sneller en efficiënter van dienst zijn. Zo houden we onze klanten tevreden.



In 2017 werd **80%** van de telefoontjes in 1 keer afgehandeld.



1.1.2 Resultaten klantmetingen

Digitale klantmetingen helpen ons om erachter te komen wat er goed gaat en waar verbeterpunten zijn. Iedere maand verzenden we een online vragenlijst aan de klanten met wie we contact hebben gehad. Dit kan over van alles gaan: een reparatieverzoek, verhuizing of een vraag. In 2016 werden we al beoordeeld met een 7,9 en ook in 2017 hebben we dat cijfer vast kunnen houden.

1.2 Digitalisering & dienstverlening

Als organisatie hebben wij een grote ambitie als het gaat om transparante en efficiënte bedrijfsvoering en nauwkeurige informatievoorziening via onze communicatiekanalen. Digitalisering en automatisering van onze werkprocessen ondersteunen ons bij deze ambitie. Dit draagt bij aan een kortere procestijd en een vlottere verwerking van huurdersgegevens en -vragen.

In juni 2017 lanceerden wij de 'Mijn deltaWonen omgeving' voor onze huurders. Ongeveer 20% van de huurders maakte binnen 6 maanden actief gebruik van dit 'Mijn deltaWonen' platform. Huurders kunnen op dit huurdersportaal onder meer reparatieverzoeken indienen en plannen, zien of er nog openstaande rekeningen zijn, een betaling doen en informatie bijwerken. Door het gebruik van 'Mijn deltaWonen' merken we dat er meer digitaal gecommuniceerd wordt. In plaats van ruim 83.500 telefoontjes in 2016, ontvingen we in 2017 81.501 telefoontjes. De digitalisering van de communicatie leidt tot een lichte stijging van het e-mail verkeer. Tegelijk vinden reparatieplanning, gegevensaanpassing en betaling vaker plaats zonder verder benodigde communicatie. Fijn voor de klant én fijn voor deltaWonen.

1.3 Woningverhuur

DeltaWonen is er voor iedere woningzoekende binnen de doelgroep. We helpen huurders graag om een passende woning te vinden. Afgelopen jaar werkten we voor het 2e jaar binnen de wettelijke kaders van 'Passend Toewijzen'. Het doel van passend toewijzen is dat mensen die in aanmerking komen voor huurtoeslag niet in een te dure woning komen. Het voorkomt dus scheefwonen én onnodig hoge huurtoeslagen. In 2017 kregen bij deltaWonen meer dan 95% van de nieuwe huurders met huurtoeslag een woning toegewezen onder de aftoppingsgrens. Onderzoek naar de gevolgen van passend toewijzen heeft voor ons werkgebied opgeleverd dat de kansen om een passende woning te vinden, voor alle groepen gelijk zijn gebleven in het afgelopen jaar.

1.3.1 Woningtoewijzingen

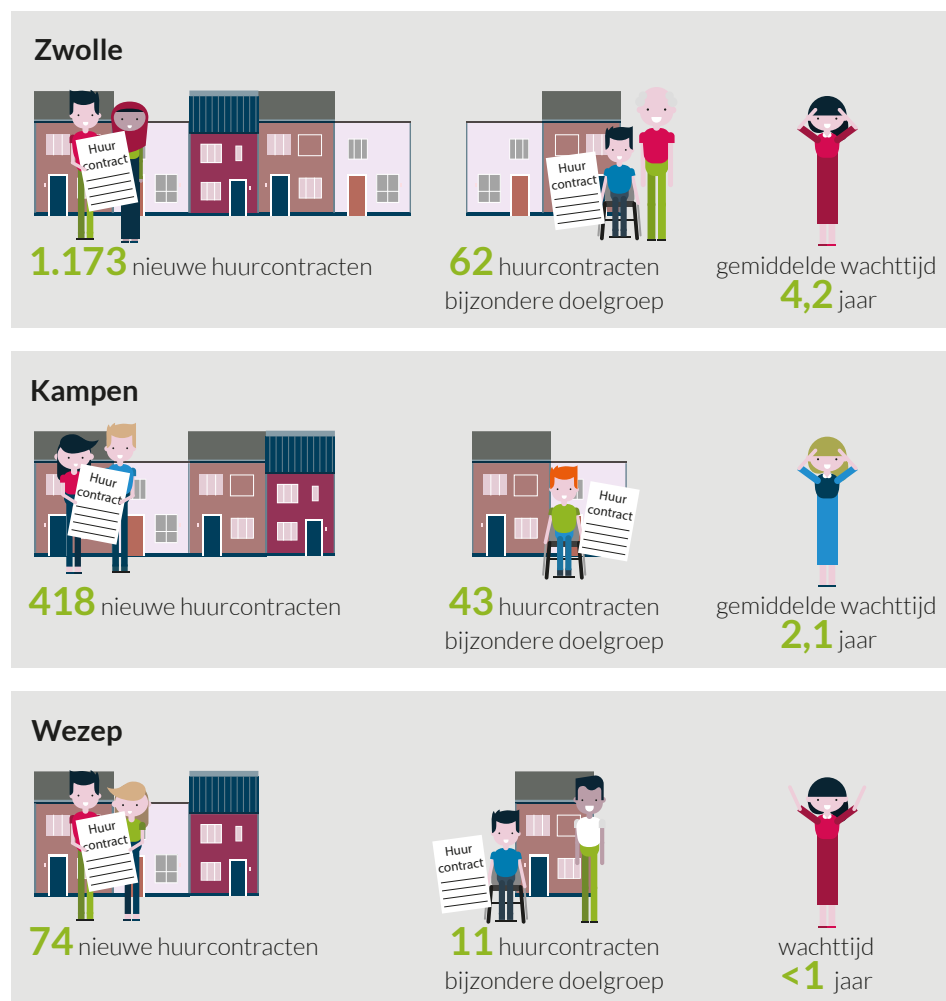
In 2017 is in 96% van de nieuwe verhuringen een woning toegewezen aan huurders met een inkomen tot aan € 35.740,-. In 3% van de nieuwe verhuringen is een woning toegewezen aan huurders met een inkomen tussen € 35.370,- en € 43.000,-. Daarnaast hebben we 1% toegewezen aan mensen met een inkomen hoger dan € 43.000,-.

Woningtoewijzing 2017



Gemiddelde woningprijs in 2017 minimaal € 531,-.

Aantal nieuwe verhuringen



Zwolle

Voor Zwolse deltaWonen woningen zijn er afgelopen jaar 1.173 nieuwe huurcontracten getekend. We sloten 62 huurcontracten af met huurders uit een bijzondere doelgroep. De gemiddelde wachttijd voor een woning (in de wensmodule) bedroeg in de gemeente Zwolle in 2017 4,2 jaar.

Kampen

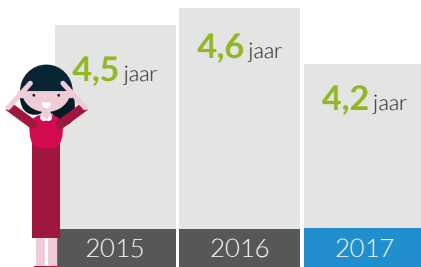
In Kampen zijn in 2017 418 nieuwe huurcontracten getekend. Hiervan zijn 43 verhuringen aan personen uit een bijzondere doelgroep. De gemiddelde wachttijd in Kampen voor een sociale huurwoning naar wens bedraagt iets meer dan 2,1 jaar.

Oldebroek

In Oldebroek zijn er het afgelopen jaar 74 nieuwe deltaWonen huurcontracten getekend. Hiervan zijn 11 woningen toegewezen aan huurders uit een bijzondere doelgroep.

1.3.2 Beschikbaarheid

Wachttijd Zwolle



Wachttijd Kampen



Woningcorporaties zijn continu op zoek naar een optimale invulling van de balans kwaliteit van woningen, betaalbare woning en beschikbaarheid van woningen. DeltaWonen streeft er in samenspraak met gemeenten, huurders en andere corporaties naar om voor onze doelgroep zoveel mogelijk gelijke kansen te creëren. Gegeven de krapte op de woningmarkt in Zwolle en Kampen sturen we daarom niet enkel op wachttijd, maar ook op slaagkans naar inkomen, gezinssamenstelling en leeftijd. Dit vertaalt zich in het prijsbeleid van onze woningen (we hebben betaalbare eengezinswoningen voor mensen met een laag inkomen), maar ook in het verleiden van mensen tot doorstroming waar dat kan. Ouders van wie de kinderen de deur uit zijn, kunnen zo doorstromen naar appartementen om kansen te creëren voor grote gezinnen. De gemiddelde wachttijd voor een woning (in de wensmodule) bedroeg in de gemeente Zwolle in 2017 4,2 jaar. In Kampen bedroeg het 2,1 jaar.

1.3.3 Leegstand

In 2017 stond 0,79% van onze woningen leeg. We proberen leegstand te voorkomen: het komt de leefbaarheid in een straat of wijk niet ten goede en kost geld. Daarnaast laten we met een leegstaande woning een mogelijkheid liggen om een huurder te bedienen.

Om de leegstand terug te dringen, monitoren we ieder jaar om welke reden een huis leegstaat. In 2017 waren dit de oorzaken:

Reden leegstand	percentage
Mutatieonderhoud	0,17 %
Niet Aansluitend Verhuurd	0,00 %
Nieuwbouw	0,01 %
Ontruiming	0,02 %
Te declareren	0,04 %
Verhuurbaarheid	0,08 %
Verkoop	0,03 %
Voorraadbeheer	0,44 %
Totaal	0,79%

Binnen deltaWonen is een leegstandsgroep opgericht, die ervoor zorgt dat de leegstand beter in beeld is. Dit Inzicht helpt ons om gericht actie te ondernemen. In 2017 was de leegstand 0,8% lager dan in 2016 (0,79% in 2017 ten opzichte van 1,6% in 2016).

1.3.4 Aantal woningen in verhuur

In januari 2018 heeft deltaWonen circa 13.500 sociale huurwoningen. In de meerjarenbegroting staat dat wij in de periode tot 2026 netto nog eens 1.272 woningen extra bijbouwen in Zwolle en Kampen. Op dit moment is deltaWonen druk met bouwen om aan deze vraag te kunnen voldoen. Omdat de vraag in onze groeiregio nog hoger is dan deze aantallen, zijn we met de gemeente Zwolle een versnellingsactie overeengekomen. Met andere woningcorporaties zijn we overeengekomen extra woningen bij te bouwen bovenop de bestaande ambitie. In hoofdstuk 5 kunt u hierover meer lezen.



Overzicht versnellingsactie

1.3.5 Wonen Noord-Veluwe

In 2016 ging het woonruimteverdeelsysteem www.hureninnoordveluwe.nl van start. Woningzoekers in de regio Noord-Veluwe kunnen zich inschrijven als woningzoekende en elke dag het nieuwe aanbod van huurwoningen van deltaWonen, Omnia Wonen, UWoon en Woningstichting Putten vinden.

Wij investeren in de gemeente Oldebroek met verduurzaming door E-renovatie. We investeren niet in nieuwe woningen omdat Oldebroek buiten onze woningmarktregio valt.

1.3.6 Bijzondere doelgroepen

Onze bijzondere doelgroepen hebben een woning nodig die bij hen past. Ouderen, statushouders, mensen met een lichamelijke beperking of zorgvragers proberen we zoveel mogelijk passende huurwoningen te bieden. Hierin werken we samen met verschillende zorgpartijen zoals bijvoorbeeld Leger des Heils, het RIBW, Limor, JP van den Bentstichting, Vitree en anderen. Ook werken we samen met de sociale wijkteams.

Vanuit de taakstelling zijn de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek verplicht om in 2017 271 statushouders woonruimte te verschaffen. In 2017 heeft deltaWonen 57 woningen toegewezen aan deze doelgroep. Hiervan waren er 20 in Zwolle, 32 in Kampen en 5 in Oldebroek. De voornaamste uitdaging is het feit dat de gezinnen vaak groot zijn en er daardoor weinig geschikte woningen voor deze groep zijn. Grote gezinnen blijven daardoor helaas vaak langer op de wachtlijst staan.

1.4 Betaalbaarheid

Het is voor al onze huurders van belang om het wonen betaalbaar te houden. Daarbij hebben wij in het bijzonder oog voor de mensen met de allerlaagste inkomens. Dit vraagt om passende maatregelen op het gebied van betaalbaarheid en toewijzing. DeltaWonen neemt hier proactief besluiten in, die in onderstaande onderdelen worden toegelicht.

1.4.1 Huurprijzen

In 2017 hebben we een gematigd huurbeleid doorgevoerd. De generieke huurverhoging was voor het merendeel van de huurders 0,3% (inflatiepercentage 2016). Naast deze generieke gematigde huurverhoging, zijn de streefhuren voor woningen naar beneden bijgesteld, zodat bij nieuwe verhuringen de nieuwe huurprijs lager is dan de streefhuur die tot 1 juli 2017 van toepassing was.

Voor inkomens tot € 40.349,- was het wettelijk toegestaan om de huren te verhogen met 2,8%. DeltaWonen heeft voor deze inkomensgroep de huren slechts gematigd laten stijgen met 0,3%. Voor huishoudens die een gezamenlijk jaarinkomen boven € 40.349,- hadden, hebben we wel de maximale huuraanpassing van 4,3% toegepast. Voor onzelfstandige woningen, veelal studentenwoningen, was de huurverhoging in 2017 1,3%.

We wijzen onze huurwoningen passend toe. Dit betekent dat het inkomen van de kandidaat-huurder passend moet zijn bij de huurprijs van de woning. In de afgelopen jaren heeft deltaWonen huurders actief benaderd om in een huis met een passende huur te wonen. In 2017 zijn enkele huurders met voorrang naar een goedkopere woning gegaan.

1.4.2 Huurachterstanden

Huurachterstanden zijn voor niemand prettig. De huurder is een probleem tegengekomen waardoor het bedrag niet betaald wordt en deltaWonen ontvangt de afgesproken huursom niet. Door in nauw contact te blijven met de huurder, vinden we samen oplossingen. Deze oplossingen zijn deels preventief en deels curatief. Zo hebben we een gesprek met kandidaat-huurders over de mogelijkheden in relatie tot hun inkomen en de (financiële) consequenties van het huren van een huis.

Mensen met schuldproblemen vinden het vaak moeilijk om hulp te zoeken of te vragen. Toch is het belangrijk om bij huurachterstand en andere betaalproblemen snel goede hulp te krijgen. Want zo kunnen grotere (schuld)problemen voorkomen worden. Daarom wil deltaWonen huurders met betalingsproblemen zo goed en zo snel mogelijk helpen.

Vindplaats Schulden

De gemeente Zwolle is samen met enkele woningcorporaties, energiebedrijven, drinkwaterbedrijf Vitens, Zilveren Kruis/Achmea en Stichting BKR de pilot 'Vindplaats schulden' gestart. Deze pilot heeft het doel om mensen met financiële problemen zo snel mogelijk te kunnen helpen. Ook deltaWonen werkt mee aan deze pilot. Inwoners van de gemeente Zwolle die betalingsproblemen hebben bij minimaal 2 van de genoemde bedrijven, krijgen ondersteuning aangeboden bij het op orde brengen van hun geldzaken. Hiermee geven we invulling aan 1 van de prestatieafspraken met de gemeente Zwolle om hoge schuldenlasten te voorkomen.

Sinds de invoer van de 'Mijn deltaWonen omgeving' (zie ook hoofdstuk 1.2) op onze website, kunnen huurders zelf zien wanneer ze een betalingsachterstand hebben. Dit gaat soms om erg kleine bedragen, als bijvoorbeeld een huurder vergeet om na een huurverhoging zijn maandelijkse overschrijving te wijzigen. Huurders worden hier altijd direct op gewezen als er contact met deltaWonen is, of dat nu via de 'Mijn deltaWonen omgeving' is, aan de telefoon of de balie. Betalen gaat ook steeds makkelijker: de 'Mijn deltaWonen omgeving' is vanaf juli 2017 gelinkt aan iDeal, waardoor de betaling met 1 druk op de knop gedaan wordt. Dit is een groot succes gebleken.

Aanpak bij schulden

In het afgelopen jaar hebben we voor de 2e keer een ansichtkaart gestuurd met de tip om het vakantiegeld te gebruiken voor de aflossing van een achterstand. We komen graag zo snel mogelijk in contact als er achterstanden ontstaan. Dit begint met een e-mail of telefoontje om te zien of en hoe we kunnen helpen. Medio oktober 2017 is ook onze nieuwe incassosoftware in gebruik genomen; hiermee hebben we makkelijker inzicht in de achterstanden en kunnen we sneller hulp aanbieden.

Al onze inspanningen leveren resultaat op: het aantal huurders met een achterstandsdossier is afgenomen, namelijk tot 1.777 in 2017 tegenover 1.793 huurders in 2016. Ook het saldo betaalachterstand sociale huur is lager dan in 2016: € 1.005.000,- eind 2016, versus € 886.000,- eind 2017.

Ontruimingen

Ondanks al deze methodes kunnen wij niet voorkomen dat bij sommige mensen de betalingsachterstanden verder oplopen. Er is dan vaak sprake van zware schuldenproblematiek. We hebben een goede samenwerking met ketenpartners uit het sociale domein, waardoor we in gevallen van zware schuldenproblematiek snel specialistische hulp kunnen inschakelen. Zo proberen we samen te voorkomen dat de huurachterstand uitloopt op een huisuitzetting. In veel gevallen lukt dat. We zien al jaren een dalende lijn in het aantal aanzeggingen tot ontruiming. In het 4e kwartaal 2017 hebben er zelfs helemaal geen ontruimingen meer plaatsgevonden. Dit betekent dat het totale aantal ontruimingen over 2017 uitkomt op 9 woningen (in 2016 waren dit er 11). In 2017 hebben enkel ontruimingen als gevolg van betaalachterstanden plaatsgevonden en geen enkele op basis van leefbaarheidsproblematiek.

Betaalachterstanden

	Betaalachterstanden	Aantal dossiers	Betaalachterstand t.o.v. huuropbrengst
2017	€ 1.225,-	1.793	1,3%
2016	€ 1.319,-	1.777	1,95%
2015	€ 1.548,-	1.900	2,21%
2014	€ 1.155,-	1.973	pm

(bedragen x € 1.000)

Aantal ontruimingen versus aanzeggingen in 2017

	Aanzeggingen tot ontruiming	Ontruimingen
2017	19	9
2016	25	11
2015	33	12
2014	47	9

1.5 Aedes Benchmark 2017: opnieuw AA-score!

De Aedes Benchmark, een jaarlijkse vergelijking tussen de aangesloten woningcorporaties bij Aedes, geeft inzicht in de prestaties van woningcorporaties. In de Benchmark worden zij vergeleken op basis van 5 prestatievelden: 'Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Deze laatste 3 thema's zijn in 2017 toegevoegd aan de benchmark. DeltaWonen presteert binnen deze drie thema's op het landelijke gemiddelde niveau.

De gemiddelde bedrijfslasten (per verhuureenheid) komen uit op € 648,-. Dat is ruim lager dan het landelijke gemiddelde (€ 790,-). We zijn trots dat huurders deltaWonen in de Benchmark gemiddeld beoordelen met een 7,7. Landelijk beoordelen huurders hun woningcorporatie gemiddeld met een 7,5. DeltaWonen behaalde met deze scores voor het 3e jaar op rij een AA-score op het oordeel van onze huurders en op onze (gemiddelde lage) bedrijfslasten. DeltaWonen is de enige corporatie in de grootteklasse 10.000 tot 25.000 verhuureenheden, die dit resultaat heeft weten te behalen.

1.6 Leefbaarheid

Een huis moet ook een prettig thuis kunnen zijn. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd en deltaWonen vindt het belangrijk dat huurders zich ook prettig en veilig voelen in hun huurhuis. Iedere wijk biedt ruimte voor verschillende mensen, rekening houdend met inkomen, huishouden, afkomst, opleiding of zorgbehoefte. Hierdoor dragen wij bij aan sterke wijken en een inclusieve samenleving: iedereen heeft er een plek en iedereen telt mee.

DeltaWonen en de huurders werken samen aan een schone en veilige woonomgeving. Als het woonplezier verstoord wordt, bijvoorbeeld door burenoverlast, gaan we in eerste instantie uit van een proactieve houding van de huurder. Als het burenonderling niet lukt om eruit te komen, gaan onze wijk- en/of woonconsulenten met hen in gesprek. Soms zijn de problemen zo groot dat wij niet kunnen helpen. In zo'n geval werken we samen met verschillende gespecialiseerde organisaties voor bemiddeling, zorg, ondersteuning of begeleiding. Samen maken we wonen prettig!

1.6.1 Leefbaarheid in 2017

Wijkconsulenten en complexbeheerders hebben elke dag contact met huurders en wijkbewoners en kunnen zo vroeg en alert inspelen op wat er speelt. Onze woonconsulenten zijn gespecialiseerd in specifieke vraagstukken die nader gesprek, verwijzing of onderzoek vragen. Al onze consulenten en beheerders werken nauw samen met wijkteams, welzijnsorganisaties en politie. In deze verbanden komen nieuwe initiatieven tot stand die bijdragen tot verbetering van leefbaarheid van de wijk.

Een van die initiatieven is de samenwerking in september 2017 aan de leefbaarheid in de Zwolse wijk Holtenbroek. We tekenden samen met SWZ, de politie, Travers en de gemeente Zwolle een convenant. De doelen van de samenwerking en het convenant zijn 2-ledig:

1. Het vertrouwen van de bewoners terugwinnen. Op deze manier wil deltaWonen met hen de leefbaarheid binnen delen van de wijk Holtenbroek verbeteren en versterken;
2. Binnen de 4-jarige looptijd van het convenant de positieve trend op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en sociale stabiliteit continueren. Bewoners moeten zich veilig voelen in de wijk en hun leefomgeving positief beoordelen.

Deze doelen worden bewerkstelligd door kleine, lokale initiatieven die worden ondersteund door de partners uit het convenant. Een speciaal uitvoeringsteam ziet erop toe dat de ideeën van de bewoners handen en voeten gaan krijgen. Zo is onder andere het 'Bewonerscafé' gestart.

Bewonerscafé

DeltaWonen organiseerde samen met collega-corporatie SWZ een bewonerscafé, waar een aantal bewoners uit de Holtenbroekse flats bij aanwezig waren. Er werd gesproken over het wonen aan de Palestrinalaan. Bewoners deelden hun ideeën over prettig wonen, waaronder:

- een spreekuur met de huismeester;
- een barbecueplek op het grasveld;
- een welkomstgesprek met de huismeester voor nieuwe huurders;
- een wekelijks koffie-uurtje organiseren.

Door de betrokkenheid van deze bewoners kan deltaWonen het woongenot in Holtenbroek nog verder verhogen. De tevredenheid van bewoners over veiligheid en leefbaarheid is al een volle punt gestegen ten opzichte van het onderzoek van 2012. Bewoners zien de toekomst in Holtenbroek zonnig in!

1.7 Klachten

Onlangs de moeite die we doen voor tevreden klanten, lukt het niet altijd om de verwachtingen waar te maken. Als een huurder een klacht heeft over de dienstverlening, gaan we allereerst in gesprek. Als we er samen niet uitkomen, is er de Klachtenadviescommissie.

De Klachtenadviescommissie heeft in 2017 27 klachten behandeld over deltaWonen. De klachten hadden betrekking op onder andere bejegening, communicatie, overlast, huurprijs, verhuiskostenvergoeding en onderhoud en uitvoering van de werkzaamheden. 20 klachten heeft de organisatie zelf in overleg met klager afgehandeld en 1 klacht is door de Klachtenadviescommissie niet-ontvankelijk verklaard. 6 klachten heeft de commissie in 2017 behandeld in een zitting. De commissie heeft geadviseerd om 4 klachten (deels) voor zover deze ontvankelijk waren, (deels) gegrond te verklaren. De bestuurder heeft 2 adviezen niet geheel overgenomen. Eind 2017 waren er nog 2 klachten over deltaWonen in behandeling bij de commissie. Verder zijn bij de Klachtenadviescommissie 2 klachten binnengekomen over de woonruimteverdeling. Deze klachten zijn afgehandeld door de corporaties.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het jaarverslag van de Klachtenadviescommissie dat op de website van deltaWonen is gepubliceerd.

1.8 KPI's

Klantmeting

	2017	2016
Dienstverlening	7,9	8,0
Klantcontact	7,9	8,0
Reparatieverzoek	8,0	8,1
Vertrekkende huurder	7,6	7,6
Nieuwe huurder	7,6	7,4

Huurderving (door leegstand)

In 2017 misten wij in het totaal € 719.570,- aan huurpenningen (2016 € 1.096.346,-).

Huurachterstand

De huurachterstanden lopen ieder jaar terug. Ook het saldo betaalachterstand is in 2017 lager dan in 2016: respectievelijk € 886.000,- eind 2017 tegenover € 1.005.000,- eind 2016.

Betaalbare woningen

Het budget van iedere huurder is anders. DeltaWonen zorgt voor betaalbare woningen voor hen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. In 2017 was onze gemiddelde woningprijs € 531.

Percentage toewijzing DAEB

In 2017 is in 96% van de nieuwe verhuringen een woning toegewezen aan huurders met een inkomen tot aan € 35.740,-.

Verkoop bestaand bezit conform begroting/SVB

Conform onze begroting zijn er dit jaar 30 woningen verkocht in de 3 deltaWonen gemeenten: Zwolle, Kampen en Oldebroek. DeltaWonen heeft een beperkte verkoopambitie. Onze verkoopselectie wordt getoetst aan onze wensportefeuille. Hierover zijn afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. De gemeenten geven een zienswijze op de selectie. We verkopen geen woningen met slechte labels en streven ernaar woningen te verkopen aan huurders.

Plaats	Aantal woningen
Zwolle	10
Kampen	11
Oldebroek	9

2. Vitale Coalities

Het sluiten en onderhouden van vitale coalities met onze samenwerkingspartners vinden wij heel belangrijk. Samenwerkingen gaan we enkel aan met partijen die onze missie en visie onderschrijven én iets toevoegen op het gebied van woongenot, werken, leren, vrije tijd of goede zorg. Ook in 2017 hebben we op verschillende terreinen actief verbinding gezocht met klanten, zakelijke relaties en samenwerkingspartners. In dit hoofdstuk lichten we graag een aantal van deze samenwerkingsvormen toe.

2.1 Formele Samenwerking

Een prettig leefklimaat creëren we samen. Daarom vinden we het belangrijk om onze huurders te betrekken bij ideeën, besluiten en toekomstplannen. Er zijn verschillende bewonersorganen: de Bewonersraad deltaWonen en de bewonerscommissies. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet in 2015 hebben bewonersorganisaties meer zeggenschap gekregen op beleidsonderwerpen van deltaWonen. Zij zijn nu volwaardig partner geworden bij de lokale prestatieafspraken die gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast heeft de Bewonersraad het recht om tenminste een derde van de leden van de raad van commissarissen voor te dragen. DeltaWonen houdt de Bewonersraad en de commissies betrokken en voorziet de leden van de juiste informatie.

2.1.1 Bewonerscommissies

In 2017 zijn er 13 bewonerscommissies, waarvan er 1 in het afgelopen jaar is gestart. Wij gaan 2 keer per jaar met hen om tafel om het te hebben over thema's zoals woonwensen, servicekosten en de staat van het pand. De leden van de bewonerscommissies nemen, samen met betrokken huurders, onder andere deel aan de zogenaamde 'complexschouw'. Tijdens een dergelijke schouw wordt er gekeken naar de staat van onderhoud van het gebouw, waarbij de wensen van de bewoners met betrekking tot het onderhoud worden opgenomen. Deze wensen worden getoetst aan het onderhoudsbeleid in onze Meerjaren Onderhoudsplanning. Vaak zien we dat deze wensen overeenkomen met onze plannen. In 2017 hebben we 24 complexen samen met de bewoners geschouwd.

2.1.2 De Bewonersraad

De Bewonersraad van deltaWonen is een zelfstandige stichting met een eigen bestuur. In 2017 zijn er wisselingen geweest. Zo nam de voorzitter na 8 jaar afscheid. Inmiddels is er weer een volledig 7-hoofdig bestuur. Zij overleggen over beleid, huurdersbelangen, leefbaarheid, prestatieafspraken en andere bewonersthematiek. Op sommige gebieden is de raad meer dan adviserend: bijvoorbeeld bij de prestatieafspraken zaten zij als volwaardig partner aan tafel. Afgelopen jaar is de Bewonersraad nauw betrokken geweest bij het proces en de inhoud van de huurverhogingen. De Bewonersraad is vanuit deltaWonen extra ondersteund met een woonconsulent, om zo advies en inhoud professioneel aan te bieden.

Huurdersdag

Een bijzondere gebeurtenis was de huurdersdag, die 1 keer in de 2 jaar samen door de Zwolse huurdersorganisaties van deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang wordt georganiseerd. Tijdens deze dag werden de bewoners bijgepraat over actuele onderwerpen en konden zij workshops volgen over thema's zoals Passend Toewijzen en Tiny Houses. Bij deze unieke samenwerking door de Zwolse huurdersorganisaties waren zo'n 200 huurders aanwezig.

2.2 Samenwerking met sociale partners

2.2.1 Woonlastenfonds

De betaalbaarheid van sociaal wonen staat hoog op de agenda bij deltaWonen. Om deze reden werken we samen met 2 collega-corporaties en de gemeente Zwolle aan het betaalbaar houden van woningen. Huurders die een te dure huurwoning toegewezen kregen tussen 2012 en 2015, konden vanuit het woonlastenfonds een lagere huurprijs of andere woning krijgen. Huurders die in aanmerking komen voor verhuizing, kunnen een (gedeeltelijke) verhuisvergoeding aanvragen bij het noodfonds van de gemeente Zwolle.

2.2.2 Sociale Wijkteams

De Sociale Wijkteams (SWT's) in Zwolle en Wezep zijn zeer belangrijke samenwerkingspartners voor deltaWonen. Met hen werken we samen aan vroegsignalering van problemen. Ook helpen ze ons om extra hulp of zorg te bieden als een huurder die nodig heeft. De wijkteams hebben een functie met betrekking tot goed en zelfstandig kunnen wonen in een wijk, en daarmee ook tot (inter)persoonlijke problematiek. Als wij signaleren dat het niet zo goed gaat met een huurder, zoeken wij de verbinding met Sociale Wijkteams. Onze maatschappelijke bijdrage gaat verder dan wonen alleen.

Op het 'Festival der verantwoording' van de VNG hebben wij samen met de gemeente Zwolle een presentatie gegeven over onze gezamenlijke inzet om de samenwerking tussen de corporaties en de SWT's te optimaliseren.

De woonconsulenten zijn aanwezig geweest op het Platform Woningcorporaties, waar zij hun ervaringen in de deltaWonen-regio hebben gedeeld. In 2017 hebben de 5 sociale wijkteams in Zwolle ook diverse ontmoetingen met elkaar gehad. Op deze manier worden ervaringen uitgewisseld en helpen de teams elkaar. Zo werken we samen aan de leefbaarheid in de wijk.

2.2.3 Laaggeletterdheid

In Nederland zijn nog steeds veel laaggeletterde mensen die niet of nauwelijks kunnen lezen of schrijven. Onderzoek wijst uit dat dit maar liefst 1 op de 6 mensen betreft. Dat betekent dat er ook onder onze huurders mensen zijn die niet of nauwelijks kunnen begrijpen wat wij schrijven in onze correspondentie. Om deze reden schrijft deltaWonen alle communicatie naar huurders op Nederlands niveau B1, ook wel 'eenvoudig Nederlands' genoemd. Ook doen we moeite om wat vaker te bellen in plaats van een brief versturen, als zich problemen zoals betaalachterstanden voordoen. Daarnaast gebruiken we meer filmpjes, cartoons en gekleurde enveloppen zodat mensen het verschil zien tussen een rekening en een informatieve brief.

Stichting Lezen & Schrijven koos Zwolle uit als stad voor de landelijke proef. Wehkamp en Zilveren Kruis doen ook mee aan deze proef. De stichting ziet deltaWonen echt als voorbeeldorganisatie: 'De manier waarop jullie vanuit jullie maatschappelijke rol actief bezig zijn/gaan in het rekening houden met de communicatie richting de doelgroep. Maar ook in het herkennen en doorverwijzen van mensen die moeite hebben met lezen en schrijven. Daarnaast het feit dat jullie dit thema hebben ingebracht in het Sociaal Team in Oldebroek en betrokken zijn bij de pilot 'laaggeletterde schuldenaren' in gemeente Zwolle'.

Het initiatief sluit goed aan bij onze ambitie om huurders optimaal te faciliteren zodat zij deel kunnen nemen aan de samenleving. Als corporatie staan we dicht bij onze huurders en weten we wat mensen bezighoudt of waar ze vragen over hebben. Als corporatie signaleren we en verwijzen we. We hebben een belangrijke signaalfunctie als het bijvoorbeeld gaat over schulden, laaggeletterdheid en huiselijk geweld.

2.2.4 Vroeg eropaf

In Kampen werd al in 2016 met de gemeente, Beter Wonen IJsselmuiden en Stichting De Kern het convenant 'Vroeg eropaf' voorbereid. Hiermee zetten wij ons samen in voor goede hulp- en dienstverlening aan huurders met (problematische) huurschulden. De doelstellingen van het convenant zijn:

- vroeg opsporen van problematische schuldsituaties;
- voorkomen van ontruiming en het opzetten van goede betalingsregelingen;
- voorkomen van verdere (sociale) problemen door hoge schulden;
- verbeteren van de onderlinge samenwerking;
- goede begeleiding van mogelijke cliënten naar een integraal (schuld)hulpverleningstraject. Het convenant is in 2017 ondertekend en leidt nu al tot lagere huurschulden en een vroegere signalering. In Hoofdstuk 1 staat meer informatie over de precieze hoogte van de huurschulden en betaalachterstanden.

2.2.5 Kadera

In juli van het afgelopen jaar is er door team Leefbaarheid een intentieverklaring getekend voor het project Safe at Home. Kadera, de initiator van het project, heeft 15 corporaties vanuit het hele land gevraagd om deel te nemen. Medewerkers van de deelnemende corporaties worden getraind in het signaleren van huiselijk geweld en kindermishandeling. 50 collega's die direct klantcontact hebben (van KSC tot en met onze vakmannen in de wijk), namen hieraan deel.

2.3 Acties in 2017

2.3.1 Voorzitter Aedes op bezoek

Dit jaar begon Marnix Norder als nieuwe voorzitter van Aedes. Omdat hij graag in contact kwam met het werkveld legde hij bezoeken af bij woningcorporaties in het land, waaronder bij de Zwolse en Kampense woningcorporaties. Hij werd rondgeleid langs 4 projecten van deltaWonen en collega-corporaties SWZ, Openbaar Belang en Beter Wonen IJsselmuiden. Zo kon Marnix Norder zien dat samenwerken en verbinden in onze genen zit. Wij lieten hem ons project op het Talentenplein zien; 3 woontorens in het Zwolse centrum waar studenten hun gebouw delen met Tactus Verslavingszorg en het Leger des Heils. Norder gaf aan onder de indruk te zijn van hoe deltaWonen samen met de andere corporaties en de gemeenten een inclusieve samenleving nastreeft.

2.4 Stakeholdersbijeenkomsten

We begonnen het jaar 2017 met een stakeholdersbijeenkomst. Het thema was 'Beter door Verbinding'. Het doel van de bijeenkomst was om de strategische doelstellingen zoals die in ons ondernemingsplan 'Durf en Duurzaamheid' staan, samen met onze belanghouders tegen het licht te houden. Dit ook als vertrekpunt voor de ontwikkeling van een nieuwe strategie voor deltaWonen, waar we in de zomer intern mee van start zijn gegaan. Op het deltaWonen event gingen we, op basis van de strategische doelstellingen, met de aanwezigen in gesprek tijdens 5 verschillende workshops:

- Plek voor iedereen: de inclusieve samenleving en hoe plekken nog leefbaarder te maken;
- Samen werken, samen versterken: Met het project WWZ038 werd in kaart gebracht of Zwolle en Kampen genoeg kwalitatieve woningen hebben om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Tijdens de workshop hebben we de stand van zaken besproken en samen gekeken wat eventuele volgende stappen in het project moeten worden;
- De sleutel tot goed werkgeverschap: hoe binden we goede medewerkers aan deltaWonen in een veranderende arbeidsmarkt?
- De Lean reis: deltaWonen werkt al 5 jaar Lean, waar staan we en wat hebben we nog te leren?
- DeltaWonen game: hoe maak je de afweging tussen maatschappelijk en financieel rendement?

De workshops werden verzorgd door deltaWonen medewerkers uit alle afdelingen van de organisatie. De aanwezige belanghouders waren zeer diverse samenwerkingspartners van zorgpartijen en de gemeente maar ook collega-corporaties, banken en huurders.

2.5 Prestatieafspraken

In Zwolle, Kampen en Oldebroek werken we – conform de verplichting in de Woningwet – met prestatieafspraken die afgesproken, en vastgelegd worden in een 3-ledig overleg tussen gemeente – corporaties en huurdersorganisaties. In alle 3 gemeenten werken we daarbij intensief samen met de andere corporaties en worden gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt.

In Zwolle en Kampen hebben we in de afgelopen jaren al meerjarige prestatieafspraken vastgelegd, en werken we binnen die kaders in gezamenlijkheid de jaarschijf voor het komende jaar uit. Voor Zwolle lopen de afspraken van 2016-2019 en hebben wij samen met de huurdersorganisaties, gemeente en andere corporaties gewerkt aan het uitvoeren van de acties in de jaarschijf 2017, en hebben we gezamenlijk de acties voor de jaarschijf 2018 bepaald.

Deze werkwijze hebben we in 2017 voor het eerst ook toegepast in Kampen. In Kampen zijn meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2016-2021 en hebben wij samen met de andere corporatie, Beter Wonen IJsselmuiden, de huurdersorganisaties en de gemeente Kampen de activiteiten voor 2017 uitgevoerd en de jaarschijf 2018 bepaald.

In Oldebroek hebben we voor 2017 1-jarige prestatie-afspraken gemaakt en dit jaar hebben we gewerkt aan het voorstel van de raamovereenkomst 2018-2023.

2.6 Jaar van de zeggenschap

Ieder jaar staat in het teken van een thema bij deltaWonen. In 2017 en 2018 is dit het thema 'Zeggenschap'. Het doel is om met elkaar uit te vinden waar huurders zeggenschap over willen hebben en hoe we dat binnen deltaWonen kunnen vormgeven. Dit mondt in 2018 uit in een visie op zeggenschap. Het thema zeggenschap is belangrijk voor ons omdat de huurder het beste weet wat goed voor hem of haar is.

We zien deze behoefte aan zeggenschap door een toename aan particuliere zorginitiatieven, energiecoöperaties en wooncoöperaties. Zeggenschap en invloed zijn belangrijke maatschappelijke thema's waar we niet omheen kunnen - en ook zeker niet omheen willen.

Om input op te halen over het thema hebben we 8 gesprekken georganiseerd tussen de medewerkers van deltaWonen en externe inspirators op het gebied van zeggenschap: van huurder tot kunstenaar, van medewerker tot bestuurder. Deze gesprekken hebben we gepubliceerd op een externe website: www.latenwezeggen.nl. Daarnaast daagden we huurders uit om op een zeepkist te vertellen waar zij inspraak in zouden willen. Hier hebben we 5 filmpjes van gemaakt die op Youtube staan gepubliceerd onder de titel 'Zegt u het maar'.

In 2018 organiseerden we op basis van deze gesprekken onder andere een Stadsontmoeting, waarbij we met huurders, beleidsmakers en geïnteresseerden in verder gesprek gaan over zeggenschap. Het doel hiervan is om onze visie op zeggenschap verder uit te kristalliseren: uiteindelijk willen we agendastellend zijn in hoe we zeggenschap opnemen in onze organisatie.

2.7 Bewonersbetrokkenheid

Onze huurders gaan niet alleen een relatie met deltaWonen aan, maar ook met hun buurt. Ze worden een buur en dat brengt verantwoordelijkheden met zich mee. Het deel uitmaken van de buurt is een proces dat deltaWonen graag faciliteert en stimuleert. We gaan uit van de kracht van de klant en sturen erop aan dat deze kracht wordt ingezet. Zo maken we samen sterke wijken.

2.7.1 Nette tuinen

In 2017 heeft deltaWonen een aantal straten aangemerkt om tuinen te controleren. Het ging daarbij om hoe net de tuin was. Lag er afval in, of stond het vol onkruid? In dat geval kregen mensen een kaartje met dat er nog wat werk aan de winkel was. Mensen die de tuin al netjes op orde hadden, kregen een bos bloemen. De respons was overweldigend, zowel van de wijkconsulenten als van de huurders. Huurders die hun buur al schoffeland tegenkwamen, werden aangestoken en gingen zelf ook aan de slag. De straten waar deze actie is geweest, zien er nu stukken netter uit.

2.7.2 Welkom thuis

6 weken nadat mensen in de nieuwe sociale huurwoning getrokken zijn, komt deltaWonen langs om zich voor te stellen. We leggen uit wat de huurder van ons mag verwachten en wat wij van hen verwachten. Deze kennismakingsrondes worden gedaan door de complexbeheerder of wijkconsulent. Hierdoor komen we soms situaties tegen waarin we hulp kunnen bieden. Zo bleek bijvoorbeeld dat een huurder 6 weken na haar verhuizing nog steeds alle dozen in de gang had staan. Bij het kennismaken bleek dat zij door omstandigheden haar huis noodgedwongen kamer voor kamer op moest knappen. Door haar in contact te brengen met haar burens, kreeg zij hulp uit de straat en ging dit een stuk sneller.

2.8 Wonen en zorg: WWZ038

Samenwerken is in Zwolle verankerd in de cultuur. Met het programma WWZ038 zorgen corporaties, zorgorganisaties en de gemeente dat inwoners met of zonder ondersteuning zelfstandig kunnen blijven wonen. In 2017 werd WWZ038 in Zwolle en Kampen voortgezet.

Voor 2017 is in zowel Zwolle als Kampen, binnen WWZ038 een nieuwe analyse gemaakt van de woonzorgmarkt in Zwolle en Kampen. Er zijn woningmarktonderzoeken geweest, zowel kwalitatief als kwantitatief, om inzicht te krijgen in hoeveel huizen er nodig zijn per doelgroep om mensen langer zelfstandig in de wijken te kunnen laten wonen. Onderzoeksbureau HHM voerde dit onderzoek uit. De inzichten worden verwerkt in de Woningzoeker: daar wordt vanaf 2018 aangegeven welke voorzieningen een woning heeft. Al met al is WWZ038 een project waar deltaWonen en de samenwerkingspartners trots op zijn en met energie voortzetten in 2018!

2.9 De Knarrenhof

In 2011 werd bij een aantal 50+'ers het idee geboren voor een gezamenlijk woonproject waarbij het om meer gaat dan wonen alleen: Knarrenhof. Met onze medewerking is het eerste Knarrenhof in Nederland nu werkelijkheid geworden in Zwolle: 34 koopwoningen en 14 sociale huurwoningen in de wijk Aa-landen in Zwolle. DeltaWonen is trots dat we hieraan hebben kunnen bijdragen. Meer over dit project staat in hoofdstuk 5.2.2.

3. Medewerker in zijn kracht

De ruim 180 medewerkers van deltaWonen zetten zich elke dag in voor het belang van huurders uit Zwolle, Kampen en Oldebroek. Samen geven zij deltaWonen vorm: van strategie tot stucwerk. Het is voor ons dan ook van groot belang dat deze medewerkers met plezier werken en hun talenten kunnen inzetten. DeltaWonen vindt goed werkgever- en nemerschap heel belangrijk. De aandacht gaat hierbij uit naar de ontwikkeling van de medewerker, werkplezier, leiderschap en eigen verantwoordelijkheid.

3.1 Beoordelingsbeleid

Is het nog wel van deze tijd? Dat is een vraag die deltaWonen zich regelmatig stelt. Zo ook als het gaat over de cyclus van planning, voortgang en beoordeling. Wij vinden het erg belangrijk om onze medewerkers scherp en in hun kracht te houden. Dit doen we vooral door het geven van eigen verantwoordelijkheid. Binnen de teams worden eigen afspraken gemaakt en de medewerkers houden elkaar daaraan.

DeltaWonen geeft haar medewerkers de ruimte om grenzen op te zoeken: waar is iemand goed in en hoe kan hij of zij zich binnen deltaWonen verder ontwikkelen? De leidinggevende voert hierover gesprekken. Natuurlijk wordt er ook vanuit de functieomschrijving gekeken of taken op de juiste manier vervuld worden, en of hier ondersteuning bij nodig is. Als het nodig blijkt, of een medewerker dit zelf ambieert behoort het volgen van een opleiding tot de mogelijkheden.

In het afgelopen jaar is het beoordelingsbeleid, na een ronde van feedback, weer verbeterd. De medewerkersscan die al geruime tijd wordt ingezet, is verder doorontwikkeld. In deze scan geeft iedere leidinggevende samen met de medewerker een inschatting van het ontwikkelvermogen van de medewerker. Ontwikkeling is iets persoonlijks. Om deze reden zijn medewerkers nadrukkelijk betrokken bij de ontwikkeling van het beoordelingsproces. Er is ruimte om te ontdekken en dit leidt tot nieuwe kansen voor de medewerker én deltaWonen.

3.2 Strategische personeelsplanning

De strategische personeelsplanning is geschreven met het duurzaam inzetbaarheidsbeleid in het achterhoofd. Hoe kan de medewerker op een plezierige manier zijn werk blijven doen? Onze corporatie heeft een heel divers personeelsbestand, van strateeg tot onderhoudsmedewerker. Niet al het werk is fysiek te doen tot het pensioen. Daarom zoeken we met medewerkers steeds naar oplossingen om op een goede manier het werk te kunnen blijven doen.

Juist als het gaat om strategie, kijken we naar de toekomst. De samenleving verandert, het werkveld verandert, functies veranderen, maar ook de behoefte van de werknemer verandert. We zoeken met elkaar naar oplossingen die hierbij passen. Als deltaWonen denken we graag in kansen: hoe kunnen we mensen zo goed mogelijk in staat stellen de juiste keuzes te maken? Ook denken we actief na over welk type medewerkers we in de toekomst nodig hebben.

Vanuit de Participatiewet werken we met mensen die afstand hebben tot de arbeidsmarkt. We bieden hen de ondersteuning die ze nodig hebben op plekken waar dat kan. Ook zoeken we naar partners die deltaWonen hierbij ondersteunen, zoals facilitair dienstverlener First Service One.

3.3 Het Nieuwe Werken en het cafetariamodel

De toekomst is niet alleen aan verandering onderhevig met betrekking tot het soort werk dat onze medewerkers doen, maar ook waar ze dat doen. Het Nieuwe Werken wordt dan ook volop toegepast. De verbinding tussen de deltaWonen medewerkers is belangrijk: succesvolle samenwerking geeft energie. Medewerkers kunnen een werkplek zoeken die past bij hun werk, deze kan dus variëren. Sinds eind 2016 is ons eetwerkcafé in gebruik. Een inspirerende plek om elkaar te ontmoeten, te overleggen, te lunchen of een kop koffie te drinken.

Wij hanteren het zogenaamde 'cafetariamodel': medewerkers kunnen een deel van hun eigen arbeidsvoorwaarden samenstellen. In 2017 boden we medewerkers de mogelijkheid tot het fiscaal vriendelijk aanschaffen van een mobiel apparaat voor maximaal € 300,- per jaar per medewerker. In 2017 is hier door 24 medewerkers gebruik van gemaakt.

3.4 Ziekteverzuim

De medewerkers van deltaWonen zijn in het algemeen erg vitaal. Het ziekteverzuim was in 2017 4,2% (de norm is 4%). Dit is hoger dan in 2016 (3,70%). De verzuimfrequentie bedraagt 0,9 en is daarmee lager dan de norm van 1,2%. Wij proberen uitval van medewerkers zoveel mogelijk voor te zijn door een goede begeleiding en samenwerking met de arbodienst. Als een collega toch uitvalt werken we met elkaar aan een spoedige terugkeer in het arbeidsproces.

3.5 In-, door- en uitstroom

DeltaWonen is trots op haar medewerkers. We zien ze dan ook niet graag vertrekken. Maar mochten medewerkers toch een functie buiten de organisatie ambiëren, biedt deltaWonen een goede uitgangspositie. Door in gesprek te blijven met medewerkers kijken we vanuit de unieke talenten naar welke positie en uitdaging er gezocht wordt: binden en boeien. Mensen krijgen eigen verantwoordelijkheid en hierdoor zijn ze bijvoorbeeld met regelmaat onderdeel van projecten die niet in hun primaire proces zitten. DeltaWonen kijkt naar de mens achter de medewerker.

In 2017 is 8,47 fte in dienst getreden bij deltaWonen. Intern is 2,03 fte doorgestroomd naar een andere functie en 9,00 fte is uitgestroomd. De oorzaak hiervan was gelegen in onder andere functiewijziging, loopbaanperspectief, einde tijdelijk contract en langdurige arbeidsongeschiktheid.

3.6 Visie personeel en organisatie

De visie op personeel en organisatie ontwikkelen wij volgens het uitgangspunt: 'minder regels, meer zelfregie'. In het afgelopen jaar hebben we gezien dat dit ook een prominente plek kreeg in de ontwikkeling van de nieuwe strategie. Hierin zien we dat zelfregie en eigenaarschap ook echt in de organisatie landt.

Onderzoeksbureau SKB heeft ons in 2017 ondersteund bij het uitvoeren van een medewerkersonderzoek, waarin onze eigen vragen over eigenaarschap en leiderschap zijn opgenomen. Met de uitkomsten van dit onderzoek hebben de collega's van de afdeling P&O workshops gegeven aan hun collega's. Zo worden doelen minder abstract en komt het gesprek over werkplezier, werkdruk, zingeving en betrokkenheid op gang.

De verbinding tussen de afdelingen en het werkplezier van onze medewerkers leidt voor onze klanten tot een betere dienstverlening en meer tevredenheid.

4. Organisatie en Processen

Bij deltaWonen staan we nooit stil. We blijven altijd in beweging en zijn altijd op zoek naar verbetering. Van het opnemen van de telefoon tot de uitvoering van een compleet nieuw project: klanttevredenheid en kwaliteit staan voorop. Onze medewerkers werken dan ook continu aan het verbeteren van de productiviteit en de kwaliteit van onze producten en diensten.

4.1 Organisatie

Eind 2016 werd het verhaal van deltaWonen opgetekend: 'Beter door Verbinding'. Dit verhaal over wie wij zijn werd vormgegeven door een grote groep belanghouders, van oud-medewerkers tot toezichthouders en van klanten tot samenwerkingspartners. We zijn een koplopersorganisatie met veel tevreden klanten, medewerkers en partners.

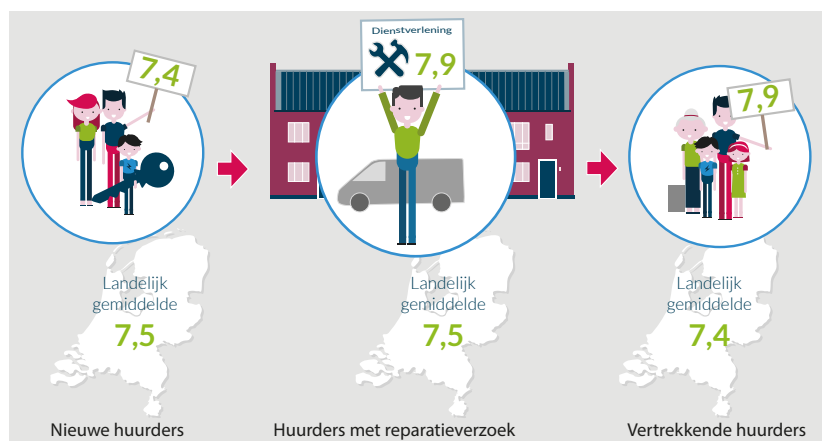
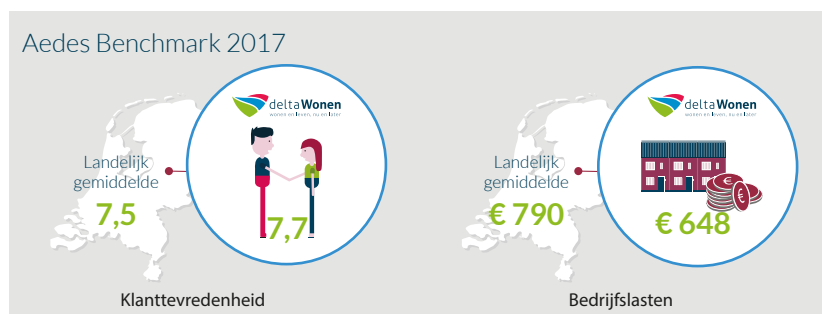
4.2 De Woningwet in 2017

Sinds de Woningwet in 2015 in is gegaan, zijn er diverse werkgroepen bezig geweest met het doorvoeren van de bepalingen. Ook in 2017 hebben we ons bezig gehouden met diverse aspecten van de Woningwet, waaronder het treffen van voorbereidingen om wijzigingen in de administratie door te voeren in 2018. Meer hierover wordt in hoofdstuk 6 beschreven.

4.3 Aedes Benchmark 2017

Ook in 2017 behoorde deltaWonen tot de koplopers binnen de woningcorporaties. Dit werd in november 2017 bekend gemaakt in de Benchmark van Aedes, de vereniging van woningcorporaties. We zijn trots op de AA-score, die we al jaren weten vast te houden. Het oordeel van onze huurders en de gemiddeld lage bedrijfslasten bevestigen onze stabiele positie. Wij zijn de enige woningcorporatie met een omvang tussen de 10.000 vhe's en 25.000 vhe's met deze waardering.

De Aedes Benchmark wordt jaarlijks uitgegeven en is een overzicht van de prestaties van de verschillende woningcorporaties. DeltaWonen doet het erg goed. Zo zijn de gemiddelde bedrijfslasten per verhuureenheid € 648,-, ten opzichte van het landelijke gemiddelde van € 790,-. Ook wordt deltaWonen bovengemiddeld gewaardeerd door de huurders. Zo wordt deltaWonen met een 7,9 beoordeeld op het gebied van reparaties, waar dit in het land gemiddeld een 7,5 is. Huurders die vertrekken naar een koopwoning of andere huisvesting, geven ons een 7,9. Dit is een half punt hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit laat zien dat onze klantgerichtheid ook door de huurder zelf wordt opgemerkt. Nieuwe huurders waarderen ons met een 7,4 tegenover een landelijk gemiddelde van 7,5. Hier liggen nog kansen voor verbetering. (Zie ook hoofdstuk 5.1)



4.4 Implementatie primair systeem

Het huidige primair systeem, First NOA van NCCW, hebben we ruim 8 jaar geleden in gebruik genomen. Met ingang van 1 januari 2019 wordt het echter niet meer onderhouden door de leverancier. Om deze reden is het noodzakelijk het primair systeem van deltaWonen tijdig te vervangen. Een uitgebreid selectietraject werd doorlopen, waarna we in 2017 Dynamics Empire van Cegeka-dsa hebben gekozen als nieuw primair systeem. De implementatie van Dynamics Empire is op 1 september 2017 van start gegaan.

Het primaire systeem ondersteunt deltaWonen bij nagenoeg alle processen, met nadruk op de primaire klant- en bedrijfsprocessen. De belangrijkste doelstelling van de implementatie van Dynamics Empire is het veiligstellen van de continuïteit van onze bedrijfsvoering op het gebied van de geautomatiseerde ondersteuning.

Met Dynamics Empire zien we mogelijkheden tot verbetering van klantwaarde, medewerkerstevredenheid en efficiency van de bedrijfsvoering. Dit doen we door bij de implementatie tegelijkertijd te werken aan het verbeteren van onze klant- en bedrijfsprocessen. Zo realiseren we optimale baten binnen een beperkte doorlooptijd. Hierbij hanteren we de Best Practice (proces uitwerkingen en systeemrichting) van Cegeka-dsa. Waar de systeemrichting in Dynamics Empire niet past bij een deltaWonen proces maken we een afweging aan de hand van baten, kosten en tijd, of we de Best Practice aan (laten) passen of dat we ons proces aanpassen. Op 1 juli 2018 gaat de knop om naar Dynamics Empire.

4.4.1 Het implementatieproject

Het implementatieproject voeren we uit onder de titel 'Het Glazen Huis'. Dit omdat het nieuwe primair systeem het hart van de organisatie wordt en bijna alle medewerkers van deltaWonen op één of andere manier betrokken zijn bij de implementatie. In de kamer van Het Glazen Huis, met daadwerkelijk een glazen wand, kunnen medewerkers altijd binnen lopen met vragen en suggesties voor het nieuwe systeem. Vanuit ons Glazen Huis hebben we in december 2017 verbinding gemaakt met Het Glazen Huis van Serious Request van 3FM. Dit jaar was het goede doel van Serious Request om geld in te zamelen voor het Rode Kruis voor de hereniging van gebroken gezinnen in oorlogsgebied. Dit doel staat heel dicht bij onze primaire doelgroep, waarin bij bijvoorbeeld statushouders schrijnende situaties spelen. Met acties die in ons eigen Glazen Huis werden bedacht door de medewerkers voor medewerkers, hebben we geld ingezameld voor dit belangrijke doel. Veel stakeholders deden ook een bijdrage, van ICT-leveranciers tot onderhoudsmedewerkers. De totale opbrengst die we hiermee konden doneren aan Serious Request was maar liefst € 5.300,-.

4.5 Lean: onze manier van werken

2017 was het 4e 'LEAN'-jaar van deltaWonen. Ieder jaar zien we meer van de invloed hiervan op de kwaliteit van de productie en dienstverlening. Het project LEAN: Onze Manier Van Werken heeft voor meerdere processen een fundament neergezet, van waaruit gerichte optimalisatieslagen gemaakt kunnen worden. Procesgericht denken is hiermee nog meer verankerd binnen de organisatie. De werkwijze en methodiek vanuit LEAN: Onze Manier Van Werken heeft ertoe geleid dat er meer inzicht is ontstaan in de huidige processen, variaties in het proces, KPI's, risico's en Lean Verbeter Potenties. Teams zijn vervolgens zelf aan de slag gegaan om verbeteringen door te voeren. Een voorbeeld hiervan is het proces Planmatig Onderhoud, waar een nieuwe werkwijze is geïmplementeerd waardoor ze met dezelfde bezetting hogere taakstellingen aankunnen. Ook wordt binnen het verhuurmutatieproces door Lean meer gestuurd op aansluitende verhuur. Binnen het proces 'betalen' worden handmatige betalingen waar mogelijk omgezet naar automatische betalingen. Naast de procesgerichte aanpak zijn medewerkers op eigen initiatief verbeteringen aan het doorvoeren, zoals het real-time dashboard voor klanttevredenheid.

4.5.1. Interne Succesviering

De LEAN-werkmethode biedt medewerkers en afdelingen zelf mogelijkheden om processen beter in te richten en verbeteringen door te voeren. Elk kwartaal inventariseren we welke processen we daardoor konden verbeteren. Iedere procesverbetering is een succes en dat vieren we eens per kwartaal met alle medewerkers tijdens de zogenaamde successenviering.

4.6 Start nieuwe strategie

Nieuwe tijden vragen om een herbezinning op onze positie en maatschappelijke meerwaarde als woningcorporaties. Omdat óók de klant van de toekomst op ons moet kunnen rekenen, zijn we in de zomer van 2017 gestart met de ontwikkeling van een nieuwe strategie voor deltaWonen. Medewerkers uit verschillende afdelingen dachten in 4 werkgroepen mee over duurzame woon- en leefkwaliteit van de toekomst. Vragen over de invloed van maatschappelijke ontwikkelingen, onze producten en onze doelstelling als woningcorporatie stonden hierbij centraal. Aan de hand van voorbereidende denksessies werden eind 2017 mogelijke strategische richtingen met elkaar besproken. In de 1e helft van 2018 stellen we onze nieuwe strategie vast.

4.7 Integriteit

DeltaWonen doet veel om de integriteit van de corporatie en de sector te versterken. In 2017 hebben we dit onder meer gedaan door de organisatie van zogenaamde 'dilemmasessies'. Hierin gingen de medewerkers in gesprek met elkaar over het thema integriteit: Wat betekent het in relatie tot de organisatie én de buitenwereld? Zijn we ons al bewust van de consequenties? En hoe zit het eigenlijk met onze integriteitscode?

In maar liefst 16 sessies deed iedereen een bijdrage. Met de input uit de dilemmasessies herschrijven we in 2018 de integriteitscode tot een up-to-date document.

4.8 Privacywetgeving

Sinds de invoering van de Meldplicht Datalekken op 1 januari 2016 hebben zich 10 datalekken voorgedaan. Conform de wettelijke voorschriften zijn deze datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. De (mogelijke) gevolgen van deze datalekken zijn gelukkig beperkt. In 8 van de 10 gevallen blijkt 'onoplettendheid' ten grondslag te liggen aan het datalek.

In 2017 is een projectgroep geformeerd die zich heeft beziggehouden met de ontwikkeling van het beleid rondom bescherming persoonsgegevens. Begin 2018 zijn de beleidsdocumenten vastgesteld en is de Privacyverklaring opgenomen op onze website. Er zijn verwerkersovereenkomsten afgesloten met zo'n 70 leveranciers. Deze overeenkomsten regelen de verantwoordelijkheden bij de verwerking van persoonsgegevens. Ook is de mailbox Datalekken ingevoerd en wordt een registratie van Datalekken bijgehouden.

In 2018 gaan we werken aan de bewustwording van medewerkers rondom informatieveiligheid en het beschermen van privacygevoelige gegevens.

4.9 Visitatie

DeltaWonen laat zich, conform de wetgeving, iedere 4 jaar visiteren. Een visitatiecommissie kijkt of we de juiste dingen doen en of we deze dingen ook goed doen. Door middel van het rapport van de onafhankelijke commissie leggen we verantwoording af en krijgen we handvatten om onze eigen prestaties te verbeteren. In 2014 was de laatste visitatie.

De 2e helft van 2017 hebben we ons voorbereid op een nieuwe visitatieronde, die begin 2018 van start zal gaan. Dit hebben we gedaan door het aanleveren van (financiële) stukken en het opstellen van een position paper, factsheets en een terugblik op de vorige visitatie. De verwachting is dat het visitatierapport rond de zomer kan worden gepubliceerd.

5. Duurzaam Bouwen & Ontwikkelen

In 2017 zagen we dat de recessie eindelijk ten einde was. De deltaWonen regio - Zwolle, Kampen en Oldebroek - is een groeiregio met veel vraag naar woningen. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

5.1 Strategisch Voorraadbeleid

Eind 2016 presenteerden we ons Strategisch Voorraadbeleid (SVB) 2.1 aan de lokale gemeenten en corporaties. Op basis van de doelstellingen van het Strategisch Voorraadbeleid kijken we naar onze investeringen. Voorafgaand aan definitieve investeringskeuzes wegen we verschillende scenario's tegen elkaar af op basis van maatschappelijke, markttechnische, bouwtechnische en financiële argumenten. Dit wordt expliciet gemaakt in startnotities en fasedocumenten die in het managementteam worden besproken en vastgesteld. Door te werken met een streefrendement en een 'rock-bottom'-rendement dat altijd minimaal moet worden gerealiseerd wordt concreet invulling gegeven aan rendementsturing op complexniveau.

In 2017 is er hard gewerkt om de doelstellingen uit het Strategisch Voorraadbeleid waar te maken. Dit had in het bijzonder betrekking op het bouwen van 200 semipermanente woningen en het verminderen van verkoop zodat er meer woningen beschikbaar blijven voor de sociale huur. Om aan de extra vraag van bijzondere doelgroepen te kunnen voldoen, hebben we besloten om in de periode 2017-2026 circa 1.250 sociale huurwoningen aan onze voorraad toe te voegen, door een combinatie van nieuwbouw, sloop en verkoop van bestaand bezit. Ook de doelstelling met betrekking tot duurzaamheid is een belangrijk thema in het Strategisch Voorraadbeleid. We hebben onszelf ten doel gesteld om in 2024 alle woningen op tenminste Energie Index 1,37 (het voormalige label B) te hebben.

Het doen van onderzoek is een doorlopend proces waarmee we de woningmarktopgave scherp houden. In 2017 hebben we, in samenwerking met de gemeenten en collega-corporaties, in al onze werkgebieden woningmarktonderzoek verricht. De uitkomsten bieden input voor een nieuwe cyclus van het Strategisch Voorraadbeleid. Dit versnelt de besluitvorming, wat zowel voor medewerkers als voor huurders prettig is.

5.1.1. Verkoop Bedrijfs Onroerend Goed en woningen

Op 1 januari 2018 moet de administratieve scheiding tussen ons DAEB en niet-DAEB bezit rond zijn. Om deze reden hebben we in 2016 ons Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) zorgvuldig onder de loep genomen. Een deel willen we behouden, bijvoorbeeld voor onze eigen huisvesting, of omdat we mogelijkheden zien om de bestemming DAEB te maken. Conform de afspraken zijn in 2017 30 sociale huurwoningen verkocht. 10 hiervan stonden in Zwolle, 11 in Kampen en 9 in Oldebroek.

5.2 Nieuwbouw

5.2.1 Versnellingsactie

De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn soms lang. DeltaWonen wil deze graag inkorten of in ieder geval niet verder op laten lopen. Daarom zijn we in 2015 met de gemeente Zwolle overeengekomen om een versnellingsactie te starten. Deze actie staat los van de bouwprojecten die al in de planning stonden. De afspraak gaat over het versneld opleveren van in totaal 445 extra woningen in Zwolle. Hiervan bouwt deltaWonen 311 woningen en SWZ neemt 84 woningen voor haar rekening. Daarnaast worden 50 woningen verdeeld tussen onze collega corporaties SWZ en Openbaar Belang. De afgelopen jaren zijn hier al flink wat stappen in gezet. Inmiddels hebben we zelfs een groot deel van de doelstelling gehaald: in 2017 werden 192 woningen opgeleverd. We realiseren dit door compacter te bouwen en te kijken naar slimme samenwerkingen met de aannemers. De LEAN-werkmethode van deltaWonen speelt hierin een grote rol. In de meerjarenbegroting staat het voornemen om in de periode 2017-2026 circa 1.250 nieuwe sociale huurwoningen in Zwolle te realiseren.

5.2.2 Vastgoedprojecten in aanbouw

In 2017 zijn we aan de slag gegaan met de bouw van verschillende nieuwbouwprojecten. Waar 2016 het jaar van planning was, was 2017 het jaar van voeten in de klei en 'stenen stapelen'. Aan de slag en op weg naar een veelheid aan opleveringen in 2018.

Hierna volgt een opsomming van de nieuwbouwprojecten waarmee we in 2017 zijn gestart:

Harm Smeengekade 20 (Zwolle)

Een lange tijd van voorbereiding en planontwikkeling ging eraan vooraf: de renovatie van de Harm Smeengekade 20 in Zwolle. Het voormalige verzorgingshuis staat op een prominente stadslocatie en is het decor van 26 sociale huurwoningen en 39 koopwoningen. Op de plek van het voormalig klooster komen er nog eens 22 sociale huurwoningen bij. Een uniek project: de koop en huur wordt in samenwerking met een marktpartij ontwikkeld binnen het bestaande casco van de hoogbouw. De Harm Smeengekade 20 wordt in de 1e helft van 2018 opgeleverd.

Stadshagen: Frankhuis-Noord (Zwolle)

DeltaWonen is er voor jong en oud, altijd maatschappelijk betrokken. Dit zien we terug in onze bedrijfsvoering. In 2017 hebben we samen met de leerlingen van het Deltion College in Zwolle gewerkt aan de bouw van 4 dijkwoningen. Op deze manier konden de jongeren hun theoretische kennis direct in de praktijk brengen.

Knarrenhof (Zwolle)

De Knarrenhof is een project dat in Collectief Opdrachtgeverschap tot ontwikkeling is gekomen en waar senioren straks langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen doordat men hier naar elkaar omkijkt. De Knarrenhof is een mooi voorbeeld van hoe deltaWonen meedenkt in de wensen van haar huurders. Vijf maanden vóór de bouwstart waren alle 48 woningen verhuurd. Hiervan zijn 14 sociale huurwoningen van deltaWonen en 34 koopwoningen. In april werd de bouw aangevangen, in 2017 werden de 1e woningen opgeleverd. Het restant wordt begin 2018 opgeleverd.

5.2.3 Opgeleverde vastgoedprojecten

Kammerpoort (Zwolle)

De Zwolse wijk Kammerpoort was lange tijd een gebied in ontwikkeling. Anno 2017 is het een moderne plek met alle voorzieningen voor jong en oud. Al eerder realiseerde deltaWonen hier 61 duurzame huurwoningen. In 2017 leverden we in deze wijk nog eens 23 woningen op.

Stationskwartier (Kampen)

In Kampen is het Stationskwartier opgeleverd en op 24 februari kregen de eerste bewoners de sleutel. Er zijn hier 32 woningen gerealiseerd in samenwerking met Rotij en BPD. Het gaat om woningen met een energieprestatiecoëfficiënt van nul: zeer energiezuinige woningen. De 'woongebonden energie', de energie die nodig is om het huis te verwarmen en van water te voorzien, kan zelf worden opgewekt. Voor dit project is dan ook 700 m² aan zonnepanelen gebruikt. Dit zijn de 1e energiezuinige woningen van deltaWonen in Kampen die op deze manier zijn gebouwd.

5.2.4 Flexibele woningbouw

In de prestatieafspraken met de gemeente Zwolle hebben we vastgelegd dat deltaWonen zorgdraagt voor 40 semi-permanente woningen per jaar. In 2017 hebben we dit aantal weten te behalen. Dat hebben we op deze plekken gedaan:

Oosterenk

Afgelopen jaar is de bouw van 40 flexibele woningen in Oosterenk gestart. De terreinen die deltaWonen daar heeft worden optimaal ingezet: in dit geval met verplaatsbare woningen zodat we flexibel mee kunnen denken in de mogelijkheden van de wijk en huurder. Het totale project wordt in januari 2018 opgeleverd.

Overige plekken Zwolle

We onderzoeken of we op verschillende locaties zoals Monteverdilaan, Veemarkt, Scholtensteeg nog meer flexibele woningen toe kunnen voegen aan het bezit van deltaWonen. De verschijningsvorm van deze flexibele woningen kan variëren van tiny-house tot container-unit. Deze vorm wordt dan ook gekoppeld aan de betaalbaarheid. De flexibele woningen zijn met name geschikt voor huishoudens van 1 of 2 personen.

5.3 E-renovaties & Onderhoud

Afgelopen jaar was het 4e jaar van de E-renovaties. In die tijd zijn er ruim 3.000 woningen verduurzaamd, waarvan 871 woningen in 2017. Het deelnemingspercentage lag afgelopen jaar bijzonder hoog, maar liefst 99% van de huurders. De E-renovaties hebben dan ook een aantoonbaar effect: de Co2-uitstoot is gemiddeld verlaagd met 5,4% en het gasverbruik met 6,4%. Dat betekent duurzamere huizen én goedkoper wonen voor de huurder.

Tijdens de woningrenovatie is persoonlijke aandacht voor de huurder erg belangrijk. Daarom zetten we bewonersbegeleiders in bij onze renovatieprojecten: zij zijn een 1e aanspreekpunt voor onze huurders en kunnen antwoord geven op vrijwel alle renovatievragen. Verbouwingen zijn vaak niet leuk voor de huurder, maar de resultaten zijn wel fijn: minder maandelijkse kosten en meer comfort in de woning.

DeltaWonen betreft huurders bij het maken van verbouwkeuzes zoals bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast streven we er naar om bij iedere huurder maximaal 2 weken bezig te zijn, iets dat gelukkig vrijwel altijd lukt. Waar nodig ondersteunen we ook bij de voorbereidingen voor de renovatie. In de praktijk merken we dat zo'n 90% van de huurders dit zelf kan. Voor de 10% voor wie dit niet lukt, zoeken we samen oplossingen, bijvoorbeeld voor het verzetten van spullen of het omgaan met de geluidsoverlast.

De Proeftuin

Een mooi voorbeeld van onze zoektocht naar verduurzaming is het project 'De Proeftuin'. In 50 testwoningen in de Zwolse wijk Berkum zoeken we samen met de bewoners en partnerorganisaties naar de beste en meest rendabele oplossingen om een woning energiezuinig te maken. Zo zijn er bijvoorbeeld warmtepompen en luchtpompen geïnstalleerd in de verschillende huizen. DeltaWonen kijkt samen met de bewoners naar wat wel en vooral niet werkt en welke oplossing daadwerkelijk duurzaam is. Deze inzichten gebruiken we voor de duizenden woningen die we de komende jaren verder gaan verduurzamen.

5.4 Dagelijks Onderhoud

Er is in 2017 een toename in de kosten van het reparatieonderhoud geweest. Dit wordt met name verklaard door een toename in de complexe klachten die niet in de meerjarenonderhoudsbegroting werden meegenomen (zoals werkzaamheden aan riolering en intercominstallaties). Ook is het aantal begrote verhuizingen ten opzichte van 2016 in 2017 opgelopen, omdat de woningmarkt is aangetrokken. In 2017 is bovendien meer nieuwbouw opgeleverd, waardoor er een doorstroming op gang is gekomen.

In 2017 is het proces reparatieverzoeken verder geoptimaliseerd door de implementatie van 'Mijn deltaWonen'. Hieraan is een nieuwe planningsmodule (Marlin) gekoppeld, waarmee bewoners zelf afspraken in kunnen plannen. Dit is een grote verbetering, zowel voor de medewerkers als voor de huurder.

Voor 2018 heeft deltaWonen een budgetprognose gemaakt. Als basis daarvoor golden het verwachte aantal reparatieverzoeken en mutaties over geheel 2016 en de 1e 6 maanden van 2017. Dit heeft ertoe geleid dat we in de meerjarenbegroting vanaf 2018 rekening houden met een bedrag van € 368,- per woning per jaar voor klachten en mutatieonderhoud.

In 2017 werkten onze vakmannen voor het eerst het volledige jaar vanuit het nieuwe magazijn in Zwolle. Door de korte lijnen met de planners op het tegenovergelegen hoofdkantoor aan de Veerallee, konden klussen sneller worden opgepakt. Dit zorgt ervoor dat de afdeling Dagelijks Onderhoud in de jaarlijkse kwaliteitsmeting van het Maintenance Quality Management (MQM) voor 2017 glansrijk haar score heeft behaald. In 2017 hebben we ons voorbereid om in 2018 volgens een nieuw kwaliteitslabel, namelijk EFQ te gaan werken. EFQ is qua niveau te vergelijken met ISO 2001.

5.5 Ketensamenwerking

DeltaWonen werkt constructief samen met ketenpartners. We versterken elkaar, wat het proces ten goede komt. Het afgelopen jaar lag de focus van de ketensamenwerking binnen de processen planmatig onderhoud en de verduurzamingsopgave.

De samenwerking met aannemers is geïntensiveerd. Het volledige proces van douche-, keuken- en toiletrenovaties is LEAN gemaakt, zodat de huurder zo snel mogelijk kan genieten van de vernieuwing. In nauwe samenwerking gingen we van 10 dagen voor een doucherenovatie naar 8 dagen. Het doel voor 2018 is om dit in 5 dagen te kunnen doen; binnen 1 werkweek klaar. Dit bereiken we door nauw overleg met aannemers en onderaannemers. Ook brengen we het gehele proces in kaart zodat er precies duidelijk is waar eventuele knelpunten zitten. Dit kunnen bijvoorbeeld droogtijd van materialen of beschikbaarheid van diverse disciplines zijn.

De samenwerking met de gemeente Zwolle is ook een groot succes te noemen. Hierin zijn afspraken gemaakt over de versnellingsactie: de behoefte om sneller meer sociale huurwoningen te realiseren. We blijven hierin binnen de financiële kaders én hebben uitstekend contact met de samenwerkingspartners.

5.6 Asset management

DeltaWonen heeft asset management sinds 3 jaar organisatorisch ingebed. Met assetmanagement sturen we op direct en indirect financieel rendement van onze complexen. Dat doen we op basis van integrale afwegingen en kwaliteitskeuzes bij onderhoud en bij nieuwbouwinvesteringen. De kaders hiervoor zijn opgenomen in het portefeuilleplan en het investeringsstatuut.

In 2017 is versie 3.0 van ons investeringsstatuut vastgesteld. In deze versie is het investeringsstatuut verder uitgebreid met regels voor desinvesteringen. Verder zijn er activeringsregels voor onderhoud opgenomen en is de maatschappelijke afslag op rendement in beeld gebracht. Het werken met het investeringsstatuut is in 2017 nog meer in de organisatie ingebed. We zien dat kwaliteitsinvesteringen worden beloond.

5.7 KPI's



Duurzaamheidsambitie

Onze ambitie is om alle woningen in 2024 alle woningen op tenminste Energie Index 1,37 (voormalig level B) te hebben.

Realisatie E-renovatie en planmatig onderhoud

Eerder in dit hoofdstuk deelden we het succes van de E-renovaties en de betrokkenheid van onze huurders hierin. In 2017 hebben we 871 woningen verduurzaamd. Dit is hoe de verduurzaming vordert:

3.084 woningen verduurzaamd in 4 jaar



2014	2015	2016	2017
205	705	1.303	871

CO2 uitstoot



- 5,4%

Gasverbruik



- 6,4%

Afgelopen jaar was het 4e jaar van de e-renovaties. In die tijd zijn er 3.084 woningen verduurzaamd, waarvan 871 in het afgelopen jaar. De e-renovaties hebben een aantoonbaar effect: is de Co2 uitstoot verlaagd met gemiddeld 5,4% en het gasverbruik met 6,4%.

Omvang woningportefeuille

We streven ernaar om in de komende jaren de woningvoorraad met circa 1.250 woningen uit te breiden. Onze portefeuille heeft op dit moment circa 13.500 woningen,

Ambitie deltaWonen



6. Financieel Gezond

Financieel rendement is dé pijler voor een gezond toekomstscenario, maar we willen ook met onze woningvoorraad klaar zijn voor een nieuwe samenleving en veranderende woonwensen van onze (toekomstige) klanten. Iedereen heeft recht op een goede en betaalbare woning. Daar werken we bij deltaWonen dagelijks met veel plezier aan. Hierbij hebben we hoge ambities als het gaat om duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningen.

We hebben een solide toekomstplan ontwikkeld voor onze woningvoorraad, waarbij we niet hebben hoeven nuanceren op onze ambitie. Het toekomstplan past binnen onze financiële kaders. Het invoeren van passend toewijzen en de gezamenlijke ontwikkeling van een woonlastenfonds met de gemeenten Zwolle (2016) en Kampen (2017) en collega-corporaties, dragen bij aan de betaalbaarheid van wonen. Met de ontwikkeling van goedkopere huisvestingsprojecten kunnen we de toenemende druk op de woningmarkt grotendeels opvangen. In de periode 2017-2020 willen we in Zwolle en Kampen 200 semipermanente woningen aan ons bezit toevoegen. Daarnaast hebben we in onze meerjarenbegroting de komende jaren ingezet op groei van onze woningvoorraad in Zwolle en Kampen met circa 1.250 woningen door een combinatie van nieuwbouw, sloop en minder verkoop van bestaand bezit. Van deze doelstellingen hebben we in 2017 192 permanente woningen gerealiseerd. Verder gaan we het redden om de afspraak die corporaties met Aedes hebben gemaakt in het energieconvenant meer dan te behalen, door in 2024 voor het hele bezit minimaal een energielabel B te hebben.

Ons toekomstplan vraagt ons scherpe focus te houden op onze bedrijfslasten. Dat betekent dat we blijven zoeken naar manieren waarop we onze werkprocessen kunnen bijschaven en optimaliseren, terwijl we tegelijkertijd onze dienstverlening verbeteren. In 2017 hebben we gelijktijdig gewerkt aan de voor- én achterkant van onze dienstverlening met de implementatie van respectievelijk een digitale 'mijn omgeving' voor onze klanten en een nieuw primair systeem voor klantgegevens. Hiermee kunnen we onze klanten beter en sneller helpen bij vragen of (levens-) ontwikkelingen.

Zoals gezegd: iedereen heeft recht op een goede en betaalbare woning, waarbij we allereerst staan voor een respectvolle, professionele en verrassende dienstverlening in verbinding met onze klanten.

6.1 Meerjarenbegroting 2017-2026

De nieuwe Woningwet is in sterke mate bepalend geweest voor de inhoud van de meerjarenbegroting 2017-2016. De uitwerking van het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB heeft daarbij veruit de meeste invloed. DeltaWonen heeft in 2016 het besluit genomen om te kiezen voor administratieve scheiding, zonder overheveling van de woningen, die momenteel als DAEB worden verhuurd. Het gaat om woningen die voldoende WWS-punten hebben om in aanmerking te komen voor de niet-DAEB verhuur. Op deze voorlopige keuze hebben we positieve zienswijzen ontvangen van de 3 gemeenten, de Centrale Bewonersraad en een aantal huurders van maatschappelijk onroerend goed.

De zienswijzen bevestigen onze keuze voor administratief scheiden. Op basis van onze meerjarenbegroting hebben wij onze keuze voor administratief scheiden voorgelegd aan de minister. Hiervoor is het nodig, dat de meerjarenbegroting voldeed aan de financiële kaders, die de minister heeft gesteld. In de meerjarenbegroting 2017- 2026 is het financieel toetsingskader opgenomen, waaruit blijkt dat deltaWonen aan de door de minister gestelde financiële kaders voldoet. De definitieve aanvraag voor het scheidingsvoorstel is voor 1 juli 2017 naar de minister verstuurd. Eind oktober hebben we van de minister goedkeuring ontvangen voor de administratieve scheiding. Op basis hiervan zal met ingang van 1 januari 2018 de administratie gescheiden gevoerd gaan worden.

Verder zijn in de meerjarenbegroting 2017- 2026 de effecten van passend toewijzen verwerkt en is de financiering ingericht volgens de nieuwe regelgeving. De balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zijn opgemaakt voor zowel de DAEB als niet-DAEB. Daarnaast hebben we de winst- en verliesrekening zowel op basis van het functioneel model, als op basis van het categoriaal model opgesteld. DeltaWonen waardeert al sinds 2012 het vastgoed op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. We hebben voor de totstandkoming van de marktwaarde in de meerjarenbegroting 2017-2016 gebruik gemaakt van de full-versie van het handboek 'Modelmatig waarderen'.

Daarmee voldoen we aan de richtlijn uit de nieuwe Woningwet, waarin aangegeven is dat woningcorporaties met ingang van verslagjaar 2016 hun vastgoed moeten waarderen op marktwaarde in de verhuurde staat. In de waarderingsgrondslagen is uiteengezet hoe de activa, passiva, kosten en opbrengsten zijn toegerekend aan de DAEB en niet-DAEB tak.

Ook het toetsingskader is voor 2017 aangepast aan de kaders uit de nieuwe Woningwet. Vanuit interne argumenten zijn enkele kaders nog wat scherper geworden. Onze meerjarenbegroting over de periode 2017- 2026 voldoet aan deze kaders.

DeltaWonen blijft zoeken naar manieren om werkprocessen bij te schaven en optimaliseren. Tegelijkertijd blijven we bezig met onze dienstverlening aan de klant. Dit is in lijn met de doelen die deltaWonen formuleerde in de meerjarenbegroting.

6.2 Business Intelligence

DeltaWonen streeft haar strategische doelen na. Om de voortgang zo goed mogelijk te kunnen monitoren, werken we sinds 3 jaar met een business intelligence-tool. We weten met welke activiteiten we onze strategische ambities kunnen realiseren. De voortgang in deze activiteiten monitoren we door middel van dashboards. Dit stelt ons in staat om vroeg bij te sturen waar nodig.

In 2017 is deltaWonen bezig geweest met een aantal belangrijke stappen in onze Business Intelligence. Meerdere lagen van de organisatie zijn nu op tactisch-operationeel vlak bezig om trends te signaleren of op doelen te sturen. Doordat we de organisatie zo LEAN mogelijk inrichten, worden steeds meer overbodige stappen uit het proces geëlimineerd. Een voorbeeld van afgelopen jaar is het verhuur-mutatieproces. Een document dat van 136 pagina's is getransformeerd naar een bondig stuk waarmee het verhuur-mutatieproces inzichtelijk en meetbaar is gemaakt.

In 2018 heeft deltaWonen nog een grote ambitie op het gebied van Business Intelligence. Dan gaan we van start met ons nieuwe primair systeem, Dynamics Empire. Het nieuwe systeem moet passen bij de scherpe ambities die wij als corporatie hebben.

Dynamics Empire biedt deltaWonen meer mogelijkheden om informatie op allerlei werkvelden binnen het primair proces, zowel op operationeel als tactisch en strategisch niveau te ontsluiten in een dashboard. Hierdoor zal Business Intelligence de komende jaren meer onderdeel worden binnen de klant- en bedrijfsprocessen van deltaWonen.

6.3 Administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB

Vanaf 1 januari 2018 is het voor alle woningcorporaties verplicht om de administratie van DAEB en niet-DAEB gescheiden te voeren. In 2017 is er om deze reden veel inzet van de medewerkers geweest om te kijken hoe we dit aankunnen pakken binnen de bestaande processen. Een belangrijke vraag hierbij is hoe de niet-DAEB huren en kosten te vinden in de gehele administratie. Daarnaast zijn er kosten die voor zowel DAEB als niet-DAEB gemaakt worden. Om te zien hoe deze gesplitst kunnen worden, is een verdeelsleutel ontwikkeld. De administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB heeft een direct effect op de financiële ratio's waarop wij als woningcorporatie worden beoordeeld. Reden te meer om dit grondig aan te pakken. Het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB is ingediend zodat er per 1 januari 2018 aan de verplichting kan worden voldaan.

6.4 Reglement Financieel Beleid en Beheer

In 2016 werd het reglement Financieel Beleid en Beheer goedgekeurd. Dit is een verplicht reglement dat iedere corporatie moet hebben. Het afgelopen jaar was vooral een jaar van implementeren en bijschaven. De Veegwet Wonen ging in op 1 juli 2017. Deze wet repareert een aantal punten in de Woningwet en maakt deze beter uitvoerbaar voor de corporaties. Om deze reden moest er een nieuw addendum worden toegevoegd aan het reglement over ons DAEB en niet-DAEB vastgoed. Ook het verbindingsstatuut en treasurystatuut hebben aanpassingen ondergaan. De aanpassingen voor het laatste document zijn gereed en eind november goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (ILT).

6.5 Investeringsstatuut

Het afgelopen jaar is versie 3.0 van ons investeringsstatuut vastgesteld. In deze versie is het investeringsstatuut verder uitgebreid met regels voor desinvesteringen. Verder zijn er activeringsregels voor onderhoud opgenomen en is de maatschappelijke afslag op rendement in beeld gebracht. Het investeringsstatuut vormt samen met het portefeuilleplan het kader voor assetmanagement. Hierdoor is het werken met het investeringsstatuut in 2017 echt onderdeel geworden van de organisatie.

6.6 Programmamanagement

Enkele jaren geleden begon deltaWonen met programmamanagement, om te sturen in de voortgang van (ICT) projecten. Het programma-management richt zich op de verbinding tussen processen, ICT en medewerkers en zorgt ervoor dat projecten op tijd kunnen beginnen. De ICT- en andere teams zijn aan elkaar verbonden en de onderlinge afhankelijkheden zijn geborgd. De projectleiders kunnen effectiever samenwerken. Er wordt hier vanuit risico's gekeken; het kritieke pad wordt bepaald en er wordt samen een werkwijze gezocht. Hierdoor is het gelukt de implementatie van Dynamics Empire op tijd te laten beginnen. De lancering hiervan is op 1 juli 2018 en vergt samenwerking en voorbereiding.

6.7 Risicomanagement

Met onze dashboardrapportages kunnen we goed volgen of we nog op koers liggen in het behalen van onze doelstellingen. Maar dit is niet voldoende. Om onze strategische ambities te kunnen verwezenlijken, moeten we ook de risico's goed in beeld hebben. Daarmee kunnen we op tijd bijsturen en acties ondernemen om de risico's (of de kans dat de risico's zich voordoen) zoveel mogelijk te verkleinen of zelf te elimineren.

Onze uitgangspunten voor risicomanagement zijn in 2015 vastgelegd in het document 'Risicostrategie en het risicobeleid'. In datzelfde jaar hebben we al een brede risico-inventarisatie gehouden. Top down hebben we de risico's ingeschat op basis van professioneel inzicht en op basis van macro-economische factoren en ontwikkelingen. In 2016 en 2017 hebben we bottom-up de risico's benoemd, die we lopen in onze processen. Voor de onderkende risico's treffen we maatregelen, zodat het risico wordt verkleind. Met deze werkwijze wordt er bewustwording gecreëerd ten aanzien van de risico's die we lopen, maar ook ten aanzien van de in het verleden getroffen maatregelen. Als niet duidelijk is waarvoor een maatregel dient kan die (wellicht) achterwege gelaten worden. De procesrisico's worden binnen het project LEAN: Onze Manier Van Werken in kaart gebracht en vastgelegd. (Zie ook hoofdstuk 4.5. 'LEAN: Onze Manier Van Werken'). Na vaststelling van het nieuwe strategische beleidsplan houden we top-down een uitgebreide risico-inventarisatie. Deze toetsen we aan de risk appetite en treffen zo nodig maatregelen ter risicoreductie.

Met deze stappen hebben we de belangrijkste risico's voor onze bedrijfsvoering in beeld. Verder zijn er vanuit de raad van commissarissen risico's vastgesteld, waaraan zij vanuit hun toezichthoudende taak extra aandacht willen besteden. De mate waarin de procesrisico's onderkend zijn, compliance risico's worden gelopen en er risicobewustzijn is wordt beoordeeld tijdens de interne audits die gedurende het jaar worden gehouden (zie hoofdstuk 6.7.7). De modelmatige risicoanalyse stellen we jaarlijks vast bij de goedkeuring van de meerjarenbegroting.

6.7.1. Risk appetite

De mate waarin we risico's accepteren ('risk appetite') is in onderstaande tabel uiteengezet. Bij het inschatten van kans x impact wordt rekening gehouden met de beheersmaatregelen die op het moment van beoordeling aanwezig zijn om het risico te beperken. Voor de risico's die in de rode en oranje gebieden vallen moeten risicomaatregelen getroffen worden om het risico terug te brengen naar het witte gedeelte van de matrix (de zogenaamde risicotolerantiegrens). In ons risicobeleid zijn de grenzen gedefinieerd voor kans en impact. Ten aanzien van de mate waarin we risico willen lopen typeren we onszelf als voorzichtig en terughoudend.

Risicomatrix

	5	5	10	15	20	25	30
	4	4	8	12	16	20	24
	3	3	6	9	12	15	18
	2	2	4	6	8	10	12
	1	1	2	3	4	5	6
Kans		1	2	3	4	5	6
				Impact			

Bij het beoordelen van de risico's wordt voor de kans en de impact uitgegaan van onderstaande definities:

Kans:

Klasse	Kader	Percentage
1	minder of maximaal 1keer per 5 jaar	10%
2	1 keer per 2-5 jaar	30%
3	1 keer per 1-2 jaar	50%
4	1 keer per jaar	70%
5	Meerdere keren per jaar	90%

Impactscore imago:

Klasse	Kader	Imago gevolg
1	Individueel	Zeer klein
2	Persoonlijke kring	Klein
3	Plaatselijke pers	Midden
4	Regionale pers	Groot
5	Externe toezichhouders en stakeholders	Zeer groot
6	Landelijke pers	Zeer groot

Impactscore financieel:

Klasse	Impact	Financieel gevolg
1	< € 100.000,-	Zeer klein
2	> € 100.000,- en < € 250.000,-	Klein
3	> € 250.000,- en < € 400.000,-	Midden
4	> € 400.000,- en < € 650.000,-	Groot
5	> € 650.000,- en < € 800.000,-	Zeer Groot
6	> € 800.000,-	Zeer Groot

De impact van een risico wordt daar waar mogelijk financieel bepaald. Daar waar dat niet lukt wordt gekeken naar de mogelijke impact op het imago van het bedrijf.

Op basis van een uitgebreide risico-inventarisatie heeft het Management Team in 2015 ruim 50 risico's onderkend. Met de genomen maatregelen voor risicoreductie vallen verreweg de meeste risico's binnen de risk appetite grenzen. In de kwartaaloverleggen met het management bespreken we de veranderingen die zich voordoen in de gesignaleerde risico's. Na vaststelling van het nieuwe strategische beleidsplan in 2018 volgt een nieuwe top-down risico-inventarisatie.

Onderstaande risico's vielen begin 2016 nog niet binnen de risk appetite grenzen. Er wordt ingeschat, dat ze nog binnen de rode kaders vallen. Dit vraagt om extra maatregelen. Hieronder wordt dat uitgewerkt. De classificatie van de risico's is tussen haakjes aangegeven.

6.7.2. Betaalbaarheid (strategisch en operationeel; kans maal impact 5:5)

Om een aantal redenen kan het gebeuren dat huurders in de toekomst hun huurlasten niet meer kunnen betalen. Bijvoorbeeld als de overheid zou besluiten om te bezuinigen op de huurtoeslag; of in geval van financiële tegenslagen, zoals bijvoorbeeld ontslag; of als een huurder een te dure woning moet huren wanneer er onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep.

We hebben in de afgelopen periode een aantal maatregelen getroffen die de betaalbaarheid versterken:

- In ons SVB 2.1 hebben we vastgesteld om in de komende jaren kleinere woningen te bouwen;
- In 2017 hebben we een gematigde jaarlijkse huurverhoging toegepast. DeltaWonen bleef onder de 1% wettelijk toegestane huurverhoging boven inflatie. Huurders waarvan de huur van de woning bij een nieuwe verhuring onder de huidige huur zou vallen kregen geen huurverhoging;
- Per juli 2017 zijn de streefhuren (harmonisatiehuren) van deltaWonen naar beneden bijgesteld, waardoor een groter deel van de woningen onder de aftoppingsgrens beschikbaar is, en de betaalbaarheid verbeterd is;
- In 2017 hebben we meer dan 95% van de vrijgekomen woningen volgens de wet 'passend toegewezen'. Hiermee is betaalbaarheid voor nieuwe huurders geborgd;
- Voor bestaande huurders is - in samenwerking met de gemeente Zwolle en collega corporaties - in 2016 een woonlastenfonds opgericht. Naar huidige inzichten woont een deel van de sociale minima in een woning met een te hoge huurprijs. Het gaat dan om een deel van de nieuwe verhuringen in de periode 2012-2015. Toen golden de regels van passend toewijzen nog niet. Huurders die dit betref kregen de mogelijkheid tot huurverlaging (deze kosten zijn voor de corporaties) of de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning met een lagere huurprijs (Hiervoor kunnen zij een verhuisvergoeding aanvragen bij de gemeente, kosten draagt de gemeente). In 2016 is op deze gronden voor 82 huurders de huur verlaagd. In 2017 is tussen de gemeente en de corporaties besloten om het woonlastenfonds te verlengen tot 2020 (zie ook hoofdstuk 1 'Klant voorop');
- Door verbeteringen in ons incassoproces kunnen we problemen met betrekking tot betaalbaarheid reduceren. Doordat we sneller in gesprek gaan met klanten kunnen we vaker voorkomen dat huurachterstanden oplopen.

6.7.3. Overheidsmaatregelen (wet en regelgeving; kans maal impact 4:4)

Als we vanuit de overheid geconfronteerd gaan worden met nieuwe heffingen en complexere regelgeving, lopen we het risico dat we financieel onder druk komen te staan en problemen krijgen in de bedrijfsvoering. Daarom houden we de ontwikkelingen nauwkeurig in de gaten. We focussen daarbij op kansen en werken aan bedrijfslastenreductie. Dit doen we onder andere door het verder inzetten op LEAN werken en het opleiden van medewerkers.

Nu vanuit de nieuwe Woningwet gemeenten en huurdersorganisaties meer bevoegdheden krijgen, willen we ervoor zorgen dat we ons Strategisch Voorraadbeleid wel kunnen blijven uitvoeren en invloed blijven houden op volkshuisvestelijk gebied. Dat doen we door open in gesprek te gaan met stakeholders en in te zetten op structurele succesvolle samenwerking.

6.7.4. Automatisering (operationeel; kans maal impact 5:5)

De klant staat bij deltaWonen voorop. Maar de klant verwacht steeds meer. Als we onze ICT-systemen en procesinrichting niet in orde hebben, bestaat het risico dat onze processen te duur en kwalitatief onvoldoende zijn. Daarom zijn we binnen deltaWonen bezig met procesoptimalisatie en programmamanagement. Hierbij kijken we onder andere ook welke ICT-systemen en applicaties nodig zijn om in de toekomst onze processen optimaal te kunnen blijven ondersteunen. In 2017 is het deltaWonen huurdersportaal in gebruik genomen en heeft er besluitvorming plaatsgevonden voor de aanschaf van een nieuw primair systeem. In 2017 is begonnen met de implementatie. Het conversie-moment is gepland voor 1 juli 2018.

Bij de implementatie van nieuwe systemen en applicaties zorgen we ervoor dat dataverlies, uitval en hoge kosten voorkomen worden. Ook moeten onze systemen beschermd worden tegen toenemende internetcriminaliteit. Een security audit op zowel het huurdersportaal als op de website heeft geen noemenswaardige risico's aan het licht gebracht. De interne ICT-omgeving is actueel voor wat betreft security updates. Eind 2017 zijn met een beveiligingsspecialist afspraken gemaakt om in het 1e kwartaal van 2018 een informatiebeveiligingsbeleid op te stellen en een nieuwe security scan te doen. In 2017 zijn een groot aantal maatregelen getroffen om tijdig te kunnen voldoen aan de actuele AVG regelgeving.

6.7.5. Treasury (financieel kans maal impact 3:4)

Op dit moment is de rente laag. Maar deze zal niet altijd zo blijven. Gezien de relatief grote omvang van onze rentelasten, lopen we het risico dat bij rentestijging onze kasstromen onder druk komen staan. Om verrassingen te voorkomen volgen we de actuele renteontwikkelingen op de voet en onderzoeken we alternatieve manieren van financiering. Verder werken we aan een gespreide leningenportefeuille (looptijden, renteherziening), zodat er bij een snelle rentesprong voldoende tijd is om bij te sturen. Na goedkeuring van ons scheidingsvoorstel is duidelijk geworden, dat deltaWonen niet staat voor het aantrekken van ongeborgde financieringen op korte termijn.

Met de getroffen maatregelen is het risico inmiddels beperkt te noemen. DeltaWonen heeft een aantal derivaten. Ook hier zijn de risico's beperkt. Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.5 in het financiële jaarverslag.

Investerings in vastgoed vallen binnen onze risico appetite grenzen. Projecten worden bij besluitvorming getoetst aan strikte kaders die zijn vastgelegd in ons investeringsstatuut. Daarmee worden bij besluitvorming de risico's voor het project onderkend en worden waar nodig maatregelen getroffen om de risico's te reduceren. Hierbij wordt rekening gehouden met de regelgeving uit de nieuwe Woningwet.

6.7.6. Modelmatige financiële risicoanalyse

De modelmatige financiële risicoanalyse stellen we jaarlijks vast bij de goedkeuring van de meerjarenbegroting. De parameters, die we beoordelen komen mede voort uit de risico-inventarisaties. Bij de vaststelling van de meerjarenbegroting 2018-2027 hebben we beoordeeld, wat de impact is van een situatie waarin:

- Huurinkomsten worden gedurende 3 jaar bevroren met uitzondering van de huurharmonisatie; (min € 3,4 miljoen).
- Stijging van de bouw- en onderhoudskosten jaarlijks met 5% in plaats van de ingerekende 2,5% (min € 6,4 miljoen).
- De impact van hogere reële rente met 1%, 2% of 3% (min € 2,5 miljoen bij 1%).
- De impact van een stijging van de verhuurderheffing van € 1,7 miljard naar € 2,5 miljard voor de sector; (min € 7,0 miljoen).

Tussen haakjes is het financiële effect op de verwachte operationele kasstromen in 2027 weergegeven.

In de risicoparagraaf in de kwartaalrapportages wordt de actualiteit in de risico-ontwikkeling gevolgd. Met de risico's en de getroffen maatregelen zijn we goed voorbereid om tegenslagen op tijd te signaleren en op te kunnen vangen. Zo kunnen we naar verwachting onze ambities in de toekomst blijvend realiseren.

6.7.7 Risicomanagement onderdeel van de interne audits

Voor het invullen van de 3e lijn van defensie wordt er jaarlijks een intern controleplan vastgesteld. In 2017 zijn er rapportages opgesteld voor: het verkoopproces, Scheiden Wonen Zorg, Planmatig onderhoud en woningverbetering, financierings- en beleggingstransacties, databeveiliging interne enquêtes, huurmutatieproces en fiscaliteiten. In de audits wordt afhankelijk van de situatie aandacht besteed aan procesbeschrijvingen, procesbeheersing, de AO/IC (functiescheiding, procuratie, autorisatie), Governance, compliance, (geautomatiseerde) systemen, de Woningwet, frauderisico's en de integriteitcode. Ook zijn de onderkende risico's en de daarop getroffen maatregelen in de processen onderwerp van de audits. Bij de audits zijn geen grotere verrassingen naar voren gekomen. Wel komen er verbeterpunten naar voren waarmee we processen verder kunnen optimaliseren.

6.7.8 Integriteit

Integriteit is belangrijk voor elke organisatie. De medewerkers van deltaWonen hebben hiervoor tijdens integriteitssessies in het verleden of bij hun aanstelling getekend. Dat is een belangrijke stap in de bewustwording, maar nog niet voldoende. Om fraude te voorkomen is het van belang met elkaar in gesprek te gaan. Grenzen van wat toelaatbaar is en wat niet hebben we gedeeld tijdens bedrijfsbrede integriteitssessies (zie ook hoofdstuk 4.7 Integriteit).

6.8 Het financiële resultaat van 2017

DeltaWonen wil een financieel gezonde organisatie zijn en blijven en daarbij de mogelijkheden behouden om flexibel in te spelen op veranderingen in de omgeving. Helderheid omtrent ons financieel speelveld en transparantie naar stakeholders over de inzet van onze middelen, zijn hierbij van belang. Welke middelen hebben wij en waaraan worden deze middelen besteed?

Onze financiële positie wordt negatief beïnvloed door verhuurderheffing, een toenemende zorg inzake de betaalbaarheid van de huren door onze huurders, investeringen in duurzaamheid en de op termijn te betalen vennootschapsbelasting. Daarnaast investeren we in modernisering van onze bedrijfsvoering. De operationele kasstroom staat onder druk vanwege de betaalbaarheid en de heffingen. We treffen maatregelen om deze dalende operationele kasstroom op te vangen.

Het resultaat na belastingen 2017 bedraagt € 87,0 miljoen positief en wordt voor circa € 66,7 miljoen (positief) verklaard uit waardeveranderingen. Hiermee is zichtbaar welke impact waarden op marktwaarde kan hebben zonder dat dit leidt tot extra inkomsten. Daarom splitsen we in onze kwartaalrapportages het resultaat uit in 2 onderdelen: het genormaliseerde bedrijfsresultaat en het resultaat na belastingen. Daardoor hebben we inzicht in het genormaliseerde bedrijfsresultaat uit onze verhuuractiviteiten, investeringen in onze nieuwbouwplannen, de veranderingen in de waarde van ons bezit en de fiscale resultaten die hier uit naar voren komen.

Ons genormaliseerde bedrijfsresultaat (het resultaat dat voortkomt uit onze reguliere bedrijfsuitvoering in het kader van verhuur) komt dit jaar uit op € 21,8 miljoen. Dat resultaat komt voort uit onze bedrijfsvoering. De totstandkoming van ons genormaliseerde bedrijfsresultaat lichten we toe in het financieel jaarverslag.

Woningcorporaties zijn sinds de invoering van de nieuwe Woningwet verplicht om hun woningbezit te waarderen op marktwaarde. Dit deden wij ook al voordat de nieuwe Woningwet van kracht was. Ieder kwartaal bespreken we met onze taxateurs van Cushman & Wakefield (voorheen DTZ) de ontwikkelingen die van invloed zijn op de marktwaarde van ons woningbezit, zodat we op een adequaat wijze de gevolgen van deze waardeontwikkelingen op onze vermogenspositie kunnen duiden. In 2017 is de waarde van ons woningbezit toegenomen met € 70,0 miljoen. Deze waardeverhoging beïnvloedt het resultaat, maar is geen ingaande kasstroom. Een belangrijk neerwaarts effect op de waarde vormt het feit dat in 2017 wettelijk is bepaald dat beleggers gedurende de eerste 7 jaar na aankoop van woningcomplexen in verhuurde staat, deze bij complexen met woningen in het gereguleerde domein niet mogen uitponden bij mutatie. Het effect van deze maatregel op de totale woningportefeuille van deltaWonen bedraagt circa € 102,2 miljoen negatief. Voor een verdere toelichting op de waardeontwikkeling van het vastgoed wordt verwezen naar de jaarrekening.

De rentelasten over 2017 zijn ruim € 1,1 miljoen lager dan in 2016 doordat het rentepercentage op de leningportefeuille circa 0,17% is gedaald is bij een vrijwel gelijkblijvend gemiddeld schuldrestant. De lasten voor vennootschapsbelasting bedragen in 2017 € 3,2 miljoen vanwege een onttrekking aan de latente belastingvorderingen. Omdat in 2016 sprake was van een dotatie aan de latente belastingvorderingen van € 3,7 miljoen, zijn de lasten voor vennootschapsbelasting in 2017 € 6,9 miljoen hoger dan in 2016.

Zowel van het WSW als van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een positief oordeel ontvangen met betrekking tot de huidige financiële situatie en de verwachtingen voor de eerstvolgende 5 jaar. DeltaWonen kan mede hierdoor met vertrouwen de toekomst tegemoet zien.

Voor een verdere toelichting op de resultaten wordt verwezen naar hoofdstuk 1.1 financieel jaarverslag.

6.9 De KPI's

Voor een toelichting op de kpi's wordt verwezen naar hoofdstuk 1.3 Financiële kaders van het financieel jaarverslag.

Governance jaarverslag



Voorwoord

In verbinding met de wereld om ons heen

De thema's 'buitenwereld' en 'toekomst' stonden centraal bij deltaWonen in 2017. Waar er in 2016 nog voornamelijk aandacht was voor de samenwerking met interne belanghouders (Ondernemingsraad en Centrale Bewonersraad) en de implementatie van de Woningwet, ontstond er afgelopen jaar weer ruimte voor een externe blik. De voorbereidingen voor een nieuw primair ICT-systeem en de start van de ontwikkeling van een nieuwe strategie voor de komende jaren stonden centraal. Het is noodzakelijk dat deltaWonen blijft anticiperen op de snel veranderende samenleving, waarin zeggenschap en gebruik van nieuwe (informatie)technologieën belangrijke onderwerpen zijn. Deze zijn nu én in de toekomst van waarde, voor zowel huurders als medewerkers.

De raad van commissarissen heeft deltaWonen deze thema's voortvarend zien oppakken: 2017 stond in het teken van verbinding 'van buiten naar binnen' en 'van binnen naar buiten'. Het jaar startte met 'Beter door Verbinding', een ontmoeting tussen externe belanghouders, actoren, bestuurder, het managementteam, diverse medewerkers en de raad van commissarissen. Over verschillende thema's uit het gezamenlijk werkveld werd er in parallelle workshops dialoog gevoerd, inspiratie verkregen en beelden gedeeld. Voor deltaWonen vormde het de start van de zoektocht naar een nieuwe strategie die aansluit bij een vitale, inclusieve en circulaire samenleving in wording. Deze gaat verder op de ingeslagen weg, maar wordt tevens een 'next level' van de huidige strategie 'Durf en Duurzaamheid'.

DeltaWonen heeft in 2017 op verschillende manieren verbinding gezocht met de buitenwereld. Zo vonden er open gesprekken plaats met huurders, belanghouders en actoren over de betekenis van zeggenschap. Daaruit is een serie boeiende interviews voortgekomen onder de noemer 'Zegt u het maar' en de filmserie 'Laten we zeggen'. Ook zijn er interviews met leden van de raad van commissarissen geweest en vond er een lunchmeeting plaats, waarin 2 groepen medewerkers met de raad van commissarissen in gesprek gingen. De gespreksthema's waren het nieuwe primair ICT-systeem en klantkanaalsturing. Tijdens deze lunchmeeting vertelden medewerkers hoe hun werk eruitziet, wat zij willen bereiken voor de huurders en waarom zij elke dag weer willen opstaan om bij te dragen aan de maatschappelijke opgave van deltaWonen. Het was voor de commissarissen goed om waar te nemen dat deze mensen trots zijn op hun organisatie. Ook hebben de medewerkers een verbeteringsgerichte, positief-kritische basishouding laten zien. Tijdens de bijeenkomst werd bevestigd dat de opgave van deltaWonen ambitieus is en dat de aandacht voor een goede balans in de organisatie geborgd moet blijven. Daar zal de raad van commissarissen dan ook aandacht voor blijven hebben in 2018.

Binnen het thema integriteit werden dit voorjaar de zogenaamde Twijfeltrainingen georganiseerd. Deze werden door de deelnemers als zeer waardevol ervaren. Voor de raad van commissarissen werkten de trainingen ook goed voor de 'interne verbinding'. Alle medewerkers, de bestuurder en de raad van commissarissen van deltaWonen namen in verschillende groepen deel en waren onderdeel van het interne jaarthema. Aan de hand van concrete casuïstiek werd gesproken over dilemma's, wat het nut van twijfel is en hoe je dit positief inzet bij dilemma's. Het was goed om te zien dat er naast openheid en een kwetsbare opstelling, ook gezond kritisch vermogen en gelijkwaardigheid in de gesprekken aanwezig was.

De raad van commissarissen hecht veel waarde aan de verbinding met de wereld om haar heen. Daarom hebben we dit onderwerp nadrukkelijk een aparte plek gegeven in onze visie op toezicht houden, het toezichtkader en het toetsingskader. Na hier dit jaar verdiepend met elkaar over te hebben gesproken, is deze aan het papier toevertrouwd. Wat we al doen en nog meer ambiëren hebben we zichtbaar gemaakt. Aan de 3 rollen van een raad van commissarissen die de huidige Woningwet beschrijft (werkgever, toezichthouder, adviseur) hebben we een 4e rol toegevoegd: de rol om 'in verbinding staan met (interne en externe) belanghouders'. Ook spraken we de ambitie uit die rol de komende jaren nog verder te versterken. In navolging van de eerste 'Brede Ontmoeting' in 2016 -tussen bestuurder, managementteam, Ondernemingsraad, huurdersorganisatie en raad van commissarissen- vond deze ook in 2017 plaats. Tijdens deze dag hebben we onze (concept)visie op toezicht houden in de groep gedeeld, besproken en aangescherpt.

Alle waarnemingen die voort zijn gekomen uit de ontmoetingen van 2017, heeft de raad van commissarissen meegenomen in haar jaarlijkse zelfevaluatie. Hiervoor nodigden we ook de (aanstaande) nieuwe teamleden uit. Op deze wijze borgen we het heden en de wensen voor de toekomst in de raad. In 2017 is er veel aandacht voor werving, selectie en (her)benoemingen geweest voor een nieuwe voorzitter (Herman Grootelaar), lid raad van commissarissen op voordracht van de huurders (Roland Takken) en 2 herbenoemingen (Judy Braam en Ben van Moerkerk).

De (her)benoemingsprocedures van huurderscommissarissen vonden plaats in nauwe samenwerking met de Centrale Bewonersraad. Inmiddels zijn de nieuwe teamleden aangetreden en ingewerkt. In oktober 2017 namen we afscheid van Ben Hammer (voorzitter raad van commissarissen en huurderscommissaris) en Eduard de Bruijn (voorzitter auditcommissie). Zij hebben beiden 2 volledige termijnen aan de opbouw en vernieuwing van deltaWonen gewerkt. Wij danken hen voor de waardevolle, kritische en opbouwende bijdragen die zij afgelopen jaren leverden.

DeltaWonen heeft het afgelopen jaar goed gepresteerd, zo blijkt wederom uit de jaarlijkse Aedes-benchmark. We hebben onze AA-status weten vast te houden op de prestatievelden 'huurdersoordeel' en 'bedrijfslasten'. Op de nieuwe prestatievelden 'duurzaamheid', 'onderhoud en verbetering' en 'beschikbaarheid en betaalbaarheid' starten we met een B-status en doen we het veelal beter dan het landelijk gemiddelde. Voor de komende jaren is de ambitie om deze nieuwe prestatievelden verder te verbeteren.

Tijdens de kerstborrel werd door de medewerkers op creatieve en inspirerende wijze nog eens luid en duidelijk neergezet wat deltaWonen dit jaar met veel inzet en plezier heeft bereikt. En dat is veel, heel veel! De kunst voor 2018 zal zijn daarop door te pakken en balans te houden tussen ambities en de belasting van de organisatie. Daar zullen wij als raad van commissarissen ook op toezien.

De raad van commissarissen dankt bestuurder Evert Leideman, het managementteam en alle andere medewerkers van deltaWonen voor hun grote inzet, betrokkenheid en het dagelijks werk aan het heden en de toekomst van de huurders van deltaWonen. In de geest hiervan borduren we hier met elkaar op voort in 2018: verrassend, verbindend, respectvol en professioneel dienstbaar.

Herman Grootelaar
Judy Braam

Voorzitter raad van commissarissen
Vicevoorzitter raad van commissarissen

1. Over besturen en toezicht houden

1.1 Onze visie op besturen en toezicht houden

De raad van commissarissen professionaliseerde haar toezicht in 2017 verder door de vaststelling van het visiedocument op toezicht houden: 'De Dialoog Centraal'. Ook werd een toezicht- en toetsingskader vastgesteld.

In de visie op toezicht houden beschrijft de raad van commissarissen hoe zij aankijkt tegen haar rollen en verantwoordelijkheden zoals voorgeschreven in de Governancecode. Zoals beschreven in het voorwoord, ziet de raad van commissarissen naast deze 3 rollen (toezicht-houder, klankbord en werkgever van het bestuur) nog een 4e rol voor zichzelf: de relatie met belanghouders. De raad vindt het voor de uitvoering van haar taak van belang dat zij voldoende kennis heeft van wat er leeft onder de belanghouders van deltaWonen.

Het toezicht- en toetsingskader

Het toezichtkader bevat de wet- en regelgeving, dit volgens de regels van het 'reglement raad van commissarissen' van deltaWonen. Het toetsingskader bevat de documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van deltaWonen kunnen worden getoetst. Dit document beschrijft naast hard controls (de (beleids)documenten) ook soft controls (de mensgerichte beheersing). Deze soft controls maken ook deel uit van het beoordelingskader van het bestuur en de raad van commissarissen en hebben betrekking op onder meer de beleving van de interne en externe belanghouders. In de komende jaren zullen wij het toezicht- en toetsingskader verder inkleuren en aanscherpen op basis van onze ervaringen.

Governancestructuur

DeltaWonen heeft haar Governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. Er is een raad van commissarissen: deze bestaat op 31 december 2017 uit 7 leden. Het bestuur bestaat uit 1 directeur-bestuurder.

Het bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting en is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Ook draagt het bestuur verantwoordelijkheid voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling. Daarnaast maakt het bestuur het beleid ten aanzien van deelnemingen van de stichting. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen en verschaft hen tijdig de gegevens die noodzakelijk zijn om de toezichtstaak goed te kunnen vervullen. Bij de vervulling van haar taak en bevoegdheden richt het bestuur zich op het doel en het belang van de stichting. Dit doet zij in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daartoe worden de in aanmerking komende belangen van de directbetrokkenen van de stichting afgewogen. Het bestuur is verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van deltaWonen. Hiertoe heeft het bestuur een intern risicobeheersings- en controlesysteem ontwikkeld en geïmplementeerd. Dit systeem wordt onderhouden door de bestuurder en door de bestuurder besproken met de raad van commissarissen en de auditcommissie. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten beschreven. Een nadere uitwerking hiervan is opgenomen in het bestuursreglement.

Voor een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder zijn aanvullende afspraken met de raad van commissarissen gemaakt over hun voorafgaande goedkeuring. Het gaat hierbij om besluiten die niet in overeenstemming zijn met de begroting.

In 2018 staat de visie op besturen op de agenda van de raad van commissarissen. Dit in samenhang met enerzijds het lopende proces van doorontwikkeling van de organisatie en anderzijds onze visie op toezicht houden.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van deltaWonen. Daarnaast monitort de raad de algemene gang van zaken binnen deltaWonen. De raad adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Ook geeft de raad van commissarissen de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

De raad van commissarissen handelt op basis van de taken en bevoegdheden die in de statuten (artikel 13) en het reglement van de raad van commissarissen zijn omschreven.

Commissies

Conform het reglement kent de raad van commissarissen tenminste 2 commissies: de auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie. Zij werken op basis van separate reglementen en adviseren de raad over de onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen. Ook bereiden ze de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

Verderop in het Governancejaarverslag volgt een beschrijving van het aantal vergaderingen met de belangrijkste onderwerpen die daar aan de orde zijn gekomen. In hoofdstuk 4 ('Verslag vanuit werkgeversrol') voor wat betreft de selectie- en remuneratiecommissie en in hoofdstuk 3 ('Verslag vanuit toezichthoudende rol') voor wat betreft de auditcommissie. De personele samenstelling van de commissies is opgenomen in paragraaf 5.1.3; 'Schema samenstelling'.

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad van commissarissen en adviseert de raad omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de raad van commissarissen. Ook bereidt deze commissie de besluitvorming van de raad van commissarissen daaromtrent voor.

De auditcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de raad van commissarissen. Dit bijvoorbeeld met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, de financiële informatieverschaffing en de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant. Daarnaast adviseert de auditcommissie de raad over haar taak en bereidt de besluitvorming daaromtrent voor. Tenslotte adviseren de auditcommissie en het bestuur de raad van commissarissen over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

1.2 Governancecode woningcorporaties 2015

De raad van commissarissen en de bestuurder onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2015. Deze code geeft richtlijnen voor verantwoord, goed en transparant bestuur en toezicht. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe de code wordt toegepast binnen deltaWonen.

1.3 Implementatie governance in verslagjaar

Eind 2017 voldeed deltaWonen aan het merendeel van de bepalingen uit de vernieuwde Governancecode. De openstaande actiepunten naar aanleiding van de afwijkingen hebben betrekking op:

- De verankering van voorschriften in het (strategisch) ondernemingsplan (zie ook 4.8, Governancecode). Bij de herijking van het ondernemingsplan in 2018 wordt gekeken naar de wijze waarop verankering van de (voorgescreven) onderwerpen in het ondernemingsplan kan plaatsvinden;
- Het betrekken van belanghebbenden bij de doelen uit het strategisch ondernemingsplan (zie ook 2.1, Governancecode). Bij de actualisatie van het nieuwe strategisch ondernemingsplan in 2018 wordt de reeds verkregen input van belanghebbenden meegenomen;
- De verankering van voorschriften in processen waaronder het visitatieproces (zie ook 2.4, Governancecode) en het besluitvormingsproces (de verdere borging van evaluatie van bestuursbesluiten, zie ook 1.3 Governancecode). Bij de visitatie, die begin 2018 van start gaat, worden de voorschriften van de Governancecode in acht genomen. Ook wordt het besluitvormingsproces geoptimaliseerd;
- De (verdere uitwerking) van de visie op besturen (zie ook 1.1 Governancecode). De visie op besturen is in hoofdlijnen uitgewerkt in Governancereglementen en zal in 2018 een nadere invulling krijgen. Dit in samenhang met enerzijds het lopende proces van doorontwikkeling van de organisatie en anderzijds de visie op toezicht houden. Deze visie zal, zoals het bestuursreglement voorschrijft, worden neergelegd in een beleidsdocument.

1.4 Governancedocumenten

De door deltaWonen gehanteerde governanceprincipes zijn neergelegd in afzonderlijke documenten, namelijk:

- De statuten;
- Het reglement raad van commissarissen en de daarbij behorende bijlagen (de profielschets van de raad van commissarissen, het rooster van aftreden van de leden van de raad van commissarissen, het reglement van de auditcommissie en het reglement van de selectie- en remuneratiecommissie);
- Het bestuursreglement en de profielschets van het bestuur;
- Het protocol inzake de onafhankelijkheid van de accountant;
- Het reglement werving, selectie en (her)benoeming lid bestuur;
- Het reglement werving, selectie en (her)benoeming lid raad van commissarissen;
- Het introductie- en opleidingsprogramma voor de leden van de raad van commissarissen;
- Het introductie- en opleidingsprogramma voor leden van het bestuur.

In verband met de Veegwet Wonen, die in 2017 is aangenomen, zullen de Governancedocumenten in lijn worden gebracht met de nieuwe regelgeving. In 2018 worden de statuten hierop aangepast. Vervolgens worden noodzakelijke wijzigingen in de overige Governancedocumenten van deltaWonen doorgevoerd.

1.5 Governance Audit

De Autoriteit woningcorporaties voerde eind 2017 een reguliere Governanceinspectie uit bij deltaWonen. Hiervoor zijn diverse documenten (ter beoordeling) toegezonden aan de Autoriteit. Ook heeft de Autoriteit op 8 december 2017 gesproken met de bestuurder en raad van commissarissen van deltaWonen. De verwachting is dat de Autoriteit begin 2018 haar bevindingen aan deltaWonen zal rapporteren.

2. Verslag vanuit toezichthoudende rol

De raad van commissarissen ziet toe op de realisatie van organisatiedoelstellingen, strategische keuzes, het beleid en de financiering van deltaWonen. De raad monitort het bestuur en kijkt of zij goed doordachte, juiste keuzes maakt in het belang van de maatschappelijke missie, de organisatie en betrokken belanghouders. Dit doet de raad in 1e instantie door te controleren of bestuurlijke besluiten voldoen aan wet- en regelgeving en interne regels zoals vastgelegd in de verschillende statuten en reglementen. Daarnaast wordt er gekeken of de besluiten passen binnen het lokale maatschappelijke kader en het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Het toezichtkader dat de raad van commissarissen hanteert wordt breder ingezet dan alleen als controle-instrument; het dient ook als basis om in de verschillende fases van besluit- en beleidsvorming de juiste vragen te kunnen stellen en de dialoog met elkaar aan te kunnen gaan.

De Autoriteit woningcorporaties benoemt in haar nota 'Contouren van toezicht' 6 domeinen waarop zij de raden van commissarissen in het werkveld controleert. Deze domeinen neemt de raad van commissarissen van deltaWonen mee als de invalshoeken waarop zij het bestuurlijk handelen minimaal wil beoordelen. De raad heeft hier een 7e domein aan toegevoegd: verbinding met de interne en externe belanghouders. Ook is, vanuit de visie op toezicht houden, het veld 'huurders' aan het model van de Autoriteit toegevoegd. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het toezicht- en toetsingskader.

2.1 Toezicht op strategie

Durf en Duurzaamheid

De missie, visie en strategie van deltaWonen zijn vastgelegd in het strategisch ondernemingsplan: 'Durf en Duurzaamheid 2.0'. Ook de operationele en financiële doelstellingen zijn hierin verankerd. De raad van commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin de strategie wordt gerealiseerd. De uitgangspunten van het ondernemingsplan zijn leidend bij het maken van afwegingen.

In 2016 is het actualisatieproces voor een up-to-date versie van het strategisch ondernemingsplan in gang gezet. Hierin wordt de input van belanghouders meegenomen. Een deel van deze input is verkregen in januari 2017, tijdens het evenement 'Beter door Verbinding'. Op deze dag zijn we tijdens verschillende workshops in gesprek gegaan met externe belanghouders, zoals partijen op het gebied van onderwijs of zorg en aannemers. We spraken over de actualiteit van de strategische doelstellingen en een aantal thema's die spelen bij deltaWonen en die ook invloed hebben op de belanghouders. Namens deltaWonen waren de bestuurder, het managementteam, de concerncontroller, de raad van commissarissen en een (delegatie van) de Ondernemingsraad aanwezig. Er werd geconstateerd dat een actualisatie van Durf en Duurzaamheid niet voldoende is. Het ondernemingsplan is nog steeds actueel, maar we willen nog meer aansluiten bij ontwikkelingen op de korte en langere termijn. Daarom hebben we gekozen om, samen met onze medewerkers, een nieuw plan te maken. In 2017 hebben de medewerkers in verschillende werkgroepen input verzameld over 4 strategische thema's. Tijdens een inspiratiesessie in oktober 2017 hebben de medewerkers deze input met elkaar gedeeld. De uitwerking hiervan vormt input voor het nieuwe strategische document, dat in de 1e helft van 2018 gereed zal zijn.

Beleidsdag

Tijdens de beleidsmiddag van 24 maart 2017 werd gesproken over het ontwikkelen van visie op toezicht en bestuur. Hierbij waren de leden van de raad van commissarissen, de bestuurder, de concerncontroller en de bestuurssecretaris aanwezig. De visie op toezicht houden was eveneens onderwerp van gesprek tijdens de jaarlijkse 'Brede Ontmoeting' tussen commissarissen, bestuurder, managementteam, Ondernemingsraad en Centrale Bewonersraad. Dit evenement vond plaats op 16 juni 2017. De uiteindelijke visie is vastgesteld in de vergadering van 13 oktober 2017.

Implementatie DAEB en niet-DAEB

In 2017 is de kennisgroep DAEB en niet-DAEB opgericht. Hierin zijn afgevaardigden vanuit alle disciplines van de organisatie vertegenwoordigd. Deze multidisciplinaire groep komt periodiek bijeen om overkoepelende casuïstiek te bespreken. Tijdens deze bijeenkomsten wordt kennis gedeeld én worden eventuele knelpunten in een vroeg stadium gesignaleerd. De administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB is, voorlopig extracomptabel, financieel-administratief doorgevoerd. Dit betekent dat in alle opzichten wordt voldaan aan de wet-

telijke vereisten rondom dit thema. De keuze voor extracomptabel is gelegen in de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem in 2018, waarin de scheiding wordt opgenomen.

Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB

In 2016 heeft deltaWonen besloten om administratief te gaan scheiden. Dit is uitgewerkt in een scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB, waaraan de raad van commissarissen in 2016 zijn goedkeuring verleende. Met haar brief van 17 oktober 2017 heeft ook de Autoriteit woningcorporaties goedkeuring verleend aan het voorstel. Daarmee is een startpunt gecreëerd om met ingang van 1 januari 2017 6 woningen over te hevelen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. Het niet-DAEB bezit van deltaWonen omvat ongeveer 2% van het balanstotaal.

2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Financiële continuïteit

Ieder jaar wordt beoordeeld of het voorgenomen beleid dient te worden bijgesteld. Hierbij wordt gekeken naar of er wordt voldaan aan de benoemde doelstellingen met betrekking tot de financiële continuïteit en het behoud van het vermogen. In december 2017 heeft de raad van commissarissen goedkeuring verleend aan het geactualiseerde beleid 'Financieel Toetsingskader'.

Meerjarenbegroting

De raad van commissarissen ontvangt jaarlijks de meerjarenbegroting met daarin informatie over het investeringsprogramma. In deze begroting wordt aangegeven welke initiatieven deltaWonen de komende 10 jaar wil ontplooiën op het gebied van onder andere nieuwbouw, renovatie, sloop, aankoop, samenvoeging en verkoop van woningen (en eventueel ander vastgoed). Het doel is om zo de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken. De meerjarenbegroting bevat de operationele en financiële doelstellingen van deltaWonen voor het komende jaar. Hierbij wordt ook gerapporteerd over de wijze waarop deltaWonen voldoet aan de financiële ratio's van AW en WSW. De doelstellingen en uitgangspunten worden getoetst aan het vastgestelde financiële toetsingskader. In de vergadering van 8 december 2017 behandelde de raad van commissarissen de meerjarenbegroting 2018-2027 en is de begroting 2018 goedgekeurd. De doelstellingen van deltaWonen zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk rendement te behalen. Dit altijd met financiële continuïteit als randvoorwaarde.

Reglement Financieel Beleid en Beheer, Treasurystatuut en Investeringsstatuut

Het in 2016 vastgestelde Reglement Financieel Beleid en Beheer was per 1 juli 2017 niet meer volledig in lijn met de Woningwet. De redenen hiervoor zijn de wijzigingen in het wettelijk kader door de ingang van de Veegwet Wonen. De noodzakelijke wijzigingen in het reglement hebben met name betrekking op de reikwijdte van het reglement en het verstrekken van collegiale financieringen. De corporaties moesten vóór 1 november 2017 een goedgekeurd addendum op het oorspronkelijke reglement bij de Autoriteit woningcorporaties aanleveren. De raad van commissarissen heeft zijn goedkeuring aan dit addendum verleend op 13 oktober 2017. De Autoriteit woningcorporaties heeft dat gedaan met haar brief van 27 november 2017.

Het treasurystatuut bleef in 2017 ongewijzigd. Dit statuut kent geen winstoogmerk, maar staat ten dienste van het risicobeleid. Het beschrijft het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico. De raad van commissarissen heeft in 2017 het treasuryjaarplan voor 2018 goedgekeurd.

In het verslagjaar is door de raad van commissarissen geen goedkeuring gegeven voor nieuwe garanties en/of leningen voor verbindingen en deelnemingen.

In januari 2017 vond er actualisatie van het investeringsstatuut plaats. De raad van commissarissen verleende haar goedkeuring hieraan.

Auditcommissie

De auditcommissie komt voorafgaand aan de vergaderingen van de raad van commissarissen bij elkaar. In 2017 heeft er 4 keer een dergelijk overleg plaatsgevonden. Alle leden van de auditcommissie waren bij de vergaderingen aanwezig. De bestuurder, de adjunct-directeur vastgoed, de concerncontroller en de manager bedrijfsbeheer woonden de vergaderingen van de auditcommissie bij.

De voormalige externe accountant was bij 2 van de vergaderingen (gedeeltelijk) aanwezig: in maart voor de bespreking van de interimcontrole 2016 en in mei, toen de jaarrekening 2016 en het accountantsverslag werden besproken. De externe accountant voor het boekjaar 2017 is eveneens 2-maal bij de vergadering van de auditcommissie aanwezig geweest. In de vergadering van september 2017 heeft de accountant haar werkzaamheden voor het boekjaar 2017 afgestemd met de auditcommissie. In december heeft zij vervolgens haar bevindingen vanuit de interimcontrole toegelicht. Daarnaast hadden de leden van de auditcommissie in 2017 2-maal zonder aanwezigheid van de bestuurder overleg met de externe accountant. Bij het laatste overleg was de concerncontroller aanwezig.

Belangrijke besluiten die in 2017 door de auditcommissie zijn voorbereid:

- de jaarlijkse planning- en controldocumenten (meerjarenbegroting 2018-2027, financieel toetsingskader 2018, jaarrekening 2016, de kwartaalrapportages en het treasuryjaarplan 2017);
- de implementatie van het nieuwe primair systeem;
- accountantsselectie voor het boekjaar 2017 en verder;
- het investeringsstatuut 3.0;
- diverse fasebesluiten van (vastgoed)investeringen (inclusief voorgenomen aan- en verkopen);
- de evaluatie passend toewijzen, huurverhoging 2016 en huurbeleid 2017;
- de naleving van de Governancecode, voortgang implementatie Veegwet en Woningwet;
- de aanpassing van het reglement financieel beheer en beleid;
- het toezicht- en toetsingskader raad van commissarissen;
- de fiscale risicopositie.

De raad van commissarissen benoemt ieder jaar risicothema's. In 2017 werd er tijdens iedere vergadering stilgestaan bij 1 van deze thema's. Verder besprak de auditcommissie diverse documenten die ter kennisgeving aan hen waren voorgelegd.

2.2.1 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

In de vergadering van de raad van commissarissen werden de jaarrekening, het jaarverslag 2016 en het accountantsverslag (inclusief de reactie van de bestuurder) besproken met de bestuurder. De accountant was ook aanwezig bij deze vergadering, die plaatsvond op 16 juni 2017. De accountant is tijdens deze vergadering bevraagd over zijn controleverklaring betreffende de jaarrekening. In deze vergadering stelde de raad van commissarissen de jaarstukken over 2016 vast en is décharge verleend aan de bestuurder voor het door hem gevoerde bestuur over het boekjaar 2016.

2.2.2 Managementletter

De bevindingen van de interimcontrole 2016 en 2017 (en de reactie van de bestuurder) werden door de raad van commissarissen besproken in de vergaderingen van respectievelijk 24 maart en 8 december 2017. De auditcommissie besprak deze interimcontrole voorafgaand aan de vergadering, in bijzijn van de externe accountant. De bevindingen hieruit werden in de vergadering van de raad van commissarissen teruggekoppeld en opgenomen in een lijst met actiepunten. De voortgang hiervan wordt jaarlijks ter kennisgeving aan de raad van commissarissen beschikbaar gesteld.

2.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De raad van commissarissen heeft in 2017 op meerdere terreinen toezicht gehouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van deltaWonen. Dit deed zij onder meer door middel van:

- Het goedkeuren van het formele bod aan de gemeente Oldebroek voor de prestatieafspraken 2018. In 2017 is een meerjarige raamovereenkomst gemaakt in het tripartite overleg tussen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties voor de periode 2018-2023. Het formele bod is verwerkt in de jaarschrijf 2018;
- De meerjarige prestatieafspraken in Zwolle en Kampen worden uitgewerkt in een jaarschrijf. De prestatieafspraken zijn een samenwerking tussen deltaWonen, collega-corporaties, de gemeenten en de huurdersorganisaties. De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de inzet voor de jaarschrijven;
- De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid. Dit beleid is onderdeel van de cyclus van de meerjarenbegroting en is daarmee formeel goedgekeurd bij de vaststelling van de begroting;
- De raad is geïnformeerd over de huurverhoging 2017. Hierbij is ook besproken wat de effecten van de aanpassingen van de streefhuren en passend toewijzen zijn op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van deltaWonen woningen.

Verder is de raad geïnformeerd over het jaar van de zeggenschap, het jaarthema voor 2017 en 2018. De raad was ook aanwezig bij de brede belanghoudersbijeenkomst begin 2017, 'Beter door verbinding', waarmee het jaar van de leefbaarheid werd afgerond.

Door de betrokkenheid van de raad van commissarissen bij voorgenoemde onderwerpen, kon zij oordelen dat deltaWonen op de juiste wijze invulling geeft aan het bieden van voldoende beschikbare, betaalbare woningen van een goede (energetische) kwaliteit. Daarbij besteedt deltaWonen voldoende aandacht aan leefbare wijken en geeft zij op de juiste wijze zeggenschap aan huurders, gemeenten en andere belanghouders bij het realiseren van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave.

2.3.1 Klachtenbehandeling

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag 2016 van de klachtenadviescommissie. Het bestuur heeft hierbij een toelichting gegeven op de aard van de klachten, de mate van gelijke delers binnen de diverse klachten en hoe de klachten zijn opgevolgd. In het jaarverslag van deltaWonen is hiervan een samenvatting opgenomen.

2.3.2 Visitatie

Om verantwoording af te leggen aan de maatschappij en om de eigen prestatie te kunnen verbeteren laat deltaWonen zich, conform de Woningwet, eens in de 4 jaar visiteren. Deze visitatie wordt uitgevoerd door een geaccrediteerd bureau. De laatste visitatie heeft in 2014 plaatsgevonden. In 2017 hebben de voorbereidingen plaatsgevonden voor de nieuwe visitatie, die in de 1e helft van 2018 van start zal gaan. Deze visitatie heeft betrekking op de jaren 2014 tot en met 2017. In 2017 heeft de selectie, besluitvorming (door de raad van commissarissen) en opdrachtverstrekking aan het visiterend bureau plaatsgevonden. De selectiecommissie bestond uit de bestuurder, de concerncontroller, de bestuurssecretaris en 3 leden van de raad van commissarissen. Verder zijn in 2017 de documenten aangeleverd en werden begin 2018 de position paper, factsheet en terugblik op de vorige visitatie opgesteld. De startbijeenkomst van de visitatiecommissie vond plaats op 12 januari 2018. Hierbij waren een delegatie van de raad van commissarissen, bestuurder, concerncontroller, managementteam en de projectleider visitatie aanwezig. In februari 2018 vinden de visitatiegesprekken met de externe en interne belanghouders plaats. Rond de zomer wordt vervolgens het visitatierapport opgeleverd.

2.4 Toezicht op stakeholderdialoog

Jaarlijks bespreekt de bestuurder (de update van) het stakeholdermanagement met de raad van commissarissen. In plaats van deltaWonen als organisatie centraal te stellen, zijn inhoudelijke thema's hierin de verbindende factor. In de vergadering van december 2017 is de raad van commissarissen geïnformeerd over de update van het belanghoudermanagement. Ook heeft de raad van commissarissen zijn goedkeuring gegeven aan de 1-jarige verlenging van het jaarthema 'zeggenschap' en aan 2 pilots met vernieuwende vormen van zeggenschap. Zeggenschap wordt een belangrijk onderdeel van het nieuwe strategisch plan van deltaWonen.

2.5 Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hier toezicht op. Zij heeft vanuit deze rol de belangrijkste deltaWonen risico's van 2017 vastgesteld. Het gaat hierbij om ICT, projectrisico's, continuïteitsrisico's en betaalbaarheid. In 2017 is in iedere vergadering aandacht besteed aan de risico's die deltaWonen loopt ten aanzien van de implementatie van het nieuwe primair systeem. De projectrisico's worden beoordeeld door toepassing van het in 2017 goedgekeurde (geactualiseerde) investeringsstatuut. Bij continuïteitsrisico's gaat het vooral om de bezetting van kritische posities, competenties en de competentieontwikkeling op termijn. Bij betaalbaarheid gaat het om passend toewijzen, leegstand en huurachterstanden. Deze onderwerpen zijn volgens een vastgestelde planning behandeld in de vergaderingen van 2017. Eens per jaar ontvangt de raad van commissarissen een voortgangsrapportage van de verbeterpunten van diverse (externe) onderzoeken ten aanzien van de beheersing van de processen en risico's. De raad van commissarissen ontving deze AO/IC-lijst in de vergadering van 13 maart 2017.

In dit verslagjaar waren de belangrijkste componenten van de reguliere interne risicobeheersings- en controlesystemen:

- het systeem van periodieke monitoring via maand- en kwartaalrapportages;
- de goedkeuring van het Treasuryjaarplan 2017 en het Financieel Toetsingskader 2018 door de raad van commissarissen;
- het (goedkeuren van het) investeringsstatuut en het toetsen van de rendementseisen voor nieuwe investeringen;
- het bespreken van diverse fasedocumenten van nieuwbouwprojecten in de auditcommissie en de raad van commissarissen;
- diverse controles, deels in het kader van het interne controleplan en deels naar aanleiding van meldingen uit de organisatie.

2.6 Toezicht op verbindingen

De raad van commissarissen heeft toezicht gehouden op het beleid van het bestuur. Daarin stond de afbouw van de verbindingenstructuur centraal. Eind 2017 was ook de laatste verbinding, de Stichting Gereguleerd Eigendom Zwolle, opgeheven.

2.7 Opdrachtgeverschap externe accountant

Voor het boekjaar 2017 heeft de raad van commissarissen een nieuwe accountant benoemd. DeltaWonen hanteert een maximale termijn van 8 boekjaren voor de accountant, na het boekjaar 2016 had Deloitte deze termijn bereikt. Ter voorbereiding op de benoeming van de nieuwe accountant heeft de raad van commissarissen het plan van aanpak voor de accountantsselectie en het programma van eisen behandeld. Dit gebeurde tijdens de vergadering van oktober 2016. 2 leden van de auditcommissie hebben deelgenomen in het selectieproces. In de 1e vergadering van 2017 heeft de raad van commissarissen besloten dat EY de accountant voor de boekjaren 2017-2020 wordt. In de septembervergadering van de auditcommissie zijn de werkzaamheden voor het boekjaar 2017 met de nieuwe accountant besproken.

3. Verslag vanuit de werkgeversrol

3.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De raad van commissarissen vervult de rol van werkgever voor het bestuur en heeft daarbij goed werkgever- en werknemerschap hoog in het vaandel staan. Dit wordt samen met de bestuurder gedaan, op een transparante wijze waarin de dialoog centraal staat. De specifieke taken die hierbij horen (zoals het selecteren, benoemen, belonen, beoordelen en eventueel schorsen of ontslaan van de bestuurder) zijn in de voorbereiding belegd bij de leden van de selectie- en remuneratiecommissie. Zij voeren de werkgeversdialoog met de bestuurder en bereiden de jaarlijkse beoordelings- en beloningscyclus voor. Het functioneren van de bestuurder is mede afhankelijk van de kwaliteit waarmee de werkgeversrol door de RvC wordt ingevuld en uitgevoerd.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Deze verantwoordelijkheid vervult zij onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2017 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. In 2017 bestond het bestuur uit 1 directeur-bestuurder, de heer Evert Leideman. Hij is per 1 oktober 2008 benoemd voor een periode van 4 jaar en is per 1 oktober 2012 en per 1 oktober 2016 herbenoemd, telkens voor een periode van 4 jaar.

3.1.1 Beoordelingskader en beoordeling

De raad van commissarissen bespreekt tenminste 1-maal per jaar het functioneren van het bestuur en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. Het bestuur is hierbij niet aanwezig, de conclusies worden later besproken. In 2016 heeft de raad van commissarissen het beoordelingskader 2017-2020 vastgesteld, waarin per jaar is aangegeven op welke onderdelen de bestuurder wordt beoordeeld. Per jaar vindt nadere invulling van het kader voor het betreffende jaar plaats door de raad van commissarissen. Over dit jaarlijkse proces van de totstandkoming van het beoordelingskader heeft eind 2017 besluitvorming door de raad van commissarissen plaatsgevonden.

Eind 2017 is de bestuurder beoordeeld op basis van:

- prestatieafspraken/bedrijfsvoering en resultaten;
- competenties;
- opleidings- en ontwikkelingsplan;
- diverse speerpunten van het jaar 2017.

De raad van commissarissen is zeer tevreden over het behaalde resultaat en de wijze waarop dit is gerealiseerd. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de conclusie van de beoordeling en de prestatieafspraken voor 2018 besproken met de bestuurder waarna een en ander schriftelijk is bevestigd aan de bestuurder.

3.1.2 Beloningskader en beloning

De vigerende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2017 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Per 1 januari 2017 is, conform de WNT, de bezoldigingsklasse G van toepassing voor deltaWonen. Dit op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente. Deze klasse kent een bezoldigingsmaximum van € 170.000,-. Ten aanzien van de bestuurder is er sprake van een overschrijding van dit bezoldigingsmaximum. Het overgangsrecht staat deze afwijking van de WNT-norm (tijdelijk) toe. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening 2017. Op grond van de beoordeling over 2017 is geen loonsverhoging toegekend in verband met het bereiken van het maximum binnen WNT.

3.1.3 Aandelen, leningen en garanties

DeltaWonen heeft de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

3.1.4 Onafhankelijkheid

De wet- en regelgeving bevat geen verplichting om jaarlijks de onafhankelijkheid van het bestuur vast te stellen. Desondanks wil de raad van commissarissen vanuit het oogpunt van 'good governance' dit onderwerp periodiek aan de orde te stellen in hun bijeenkomsten. Teneinde de onafhankelijkheid te kunnen vaststellen heeft de bestuurder een zogenaamde onafhankelijkheidsverklaring getekend waarin

de wettelijke onverenigbaarheden zijn opgenomen. Ook heeft de raad van commissarissen een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurder ontvangen. In de vergadering van maart 2017 heeft de raad van commissarissen de onafhankelijkheid van de bestuurder vastgesteld.

3.1.5 Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2017 2 keer. Alle leden van de selectie- en remuneratiecommissie waren bij de vergaderingen aanwezig. De bestuurder en de bestuurssecretaris hebben de vergaderingen van de selectie- en remuneratiecommissie bijgewoond.

Belangrijke besluiten die in 2017 door de selectie- en remuneratiecommissie zijn voorbereid:

- proces jaarlijkse vaststelling beoordelingskader raad van commissarissen;
- invulling zelfevaluatie 2017 (beoordelingskader 2017 raad van commissarissen);
- honorering leden raad van commissarissen 2017;
- rooster van aftreden;
- herziening profielschets raad van commissarissen;
- permanente educatie 2017 en 2018;
- strategische agenda 2018 raad van commissarissen;
- werving, selectie en benoeming commissarissen (huurderscommissaris: de heer R. Takken en voorzitter: de heer B. Grootelaar)
- proces herbenoeming commissarissen en herbenoeming commissarissen (mevrouw J. Braam en de heer B. van Moerkerk);
- benoeming commissaris in opleiding;
- invulling 'Brede Ontmoeting' 16 juni 2017;
- proces jaarlijkse vaststelling beoordelingskader bestuurder;
- invulling beoordeling bestuurder 2017 (beoordelingskader 2017 bestuur);
- beoordeling en beloning bestuurder.

3.2 Organisatiecultuur en integriteit

3.2.1 Cultuur

De cultuur van deltaWonen kenmerkt zich door 4 kernwaarden: professioneel, verbindend, respectvol en verrassend. Dit brengt een open en transparante cultuur met zich mee, waarbinnen voldoende ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en de raad van commissarissen zijn zich bewust van de voorbeeldfunctie.

3.2.2 Integriteit

Binnen deltaWonen is er een integriteitscode en klokkenluidersregeling van kracht. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van deltaWonen. De integriteitscode bevat een omschrijving van de (kern)waarden en normen die gelden voor de medewerkers van deltaWonen. Ook van belanghouders van deltaWonen wordt verwacht dat zij zich houden aan de normen en waarden die staan beschreven in de code. In 2017 hebben de medewerkers van deltaWonen, de bestuurder en leden van de raad van commissarissen meegedaan aan zogenaamde 'twijfeltrainingen'. Tijdens deze trainingen werden dilemma's op het gebied van integriteit besproken, waardoor er bij de deelnemers bewustwording is gecreëerd ten aanzien van het eigen denkproces. Het was goed te zien dat er naast openheid en een kwetsbare opstelling, ook gezond kritisch vermogen en gelijkwaardigheid in de gesprekken aanwezig was. Op basis van de verkregen input vindt er in 2018 een herijking plaats van de integriteitscode. Ook worden acties in gang gezet om de verdere bewustwording op het gebied van integriteit te vergroten.

De klokkenluidersregeling is bedoeld voor gevallen waarin de geadviseerde routes voor het bekendmaken van misstanden, zoals in de integriteitscode omschreven, niet effectief blijken. Deze regeling maakt het mogelijk dat iedere medewerker misstanden kan melden en dat al die meldingen serieus en volgens een bepaalde procedure worden behandeld. Ook garandeert de regeling dat de medewerker die 'aan de bel trekt' (de klokkenluider) persoonlijk geen negatieve gevolgen van de melding ondervindt. Er is in 2017 geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. De bestuurder heeft in 2017, zoals de klokkenluidersregeling voorschrijft, een rapportage opgesteld over het beleid aangaande en het omgaan met het melden van vermoedens van misstanden en de uitvoering van de klokkenluidersregeling.

Na verkregen instemming van de Ondernemingsraad is de rapportage ter kennisgeving voorgelegd aan de raad van commissarissen.

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen deltaWonen en de bestuurder wordt vermeden. Het bestuursreglement bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is tevens de handelwijze in geval van belangenverstremgeling vastgelegd. In 2017 zijn er geen transacties met de bestuurder geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Tevens vervult de bestuurder geen nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van het bestuur.

De bestuurder vervulde in 2017 de volgende nevenfuncties:

- bestuurslid van het Ronald McDonald Huis in Zwolle (vanaf 2010, onbezoldigd);
- lid van de raad van commissarissen van Cogas Holding N.V. in Almelo (vanaf 18 mei 2011, bezoldigd);
- voorzitter Stichting Regio Zwolle United (vanaf 1 juli 2014, onbezoldigd);
- voorzitter Stichting Auto en Motorrally Zwolle (vanaf 2011, onbezoldigd).

4. Het verslag over de invulling van de adviesrol en klankbordfunctie

Eén van de taken van de raad van commissarissen is de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Dit komt onder meer tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling en door met de bestuurder van gedachten te wisselen over diverse (beleids-)vraagstukken. Volgens de raad van commissarissen van deltaWonen is haar klankbordrol bedoeld om de bestuurder te ondersteunen. Deze ondersteuning bestaat uit 2 elementen: reflectie en advisering. Beide elementen vragen om een open houding van zowel bestuurder als toezichhouder. Klankborden wordt gedefinieerd als een dialoog waarin ruimte is om zoveel mogelijk vragen te stellen. Want het gaat er niet alleen om wat de bestuurder doet en hoe hij het doet, maar juist ook waaróm. De mate van vertrouwen en openheid tussen de raad van commissarissen en het bestuur bepaalt de kwaliteit en meerwaarde van het klankborden.

5. Het verslag over de invulling van de 4e rol: relatie met belanghouders

Om de rol als toezichthouder goed te kunnen vervullen, moet de raad van commissarissen aangehaakt blijven op de ontwikkelingen in de samenleving. Voor de raad van commissarissen is het belangrijk te weten wat er leeft en speelt onder de interne en externe belanghouders van deltaWonen. Daarom zoekt zij nog bewuster de verbinding met deze belanghouders. In de visie op toezicht houden heeft de raad van commissarissen de relatie met belanghouders benoemd als 4e rol van de raad van commissarissen (naast de rol van toezichthouder, klankbord en werkgever van het bestuur).

De raad van commissarissen gaat zodoende het gesprek aan met de Ondernemingsraad en de Centrale Bewonersraad en faciliteert de raad 'brede ontmoetingen' tussen raad, bestuur, managementteam, Ondernemingsraad en Centrale Bewonersraad. Zo werkt de raad aan transparantie en verbinding. In de zelfevaluatie besteedt de raad nadrukkelijk aandacht aan wat de interne organisatie de raad meegeeft. Ook oriënteert zij zich op wat er speelt in het lokale werkveld van de corporatie (bijvoorbeeld bij de door deltaWonen georganiseerde belanghoudersbijeenkomsten).

De raad vindt het ook belangrijk om verbinding te houden met medewerkers uit de organisatie, bijvoorbeeld door lunchbijeenkomsten te organiseren waarbij gesproken wordt over diverse onderwerpen. In 2017 sprak een delegatie van de raad van commissarissen met medewerkers over het primair systeem en de digitale corporatie. Daarnaast nam de raad deel aan de 'Twijfeltrainingen' op het gebied van integriteit.

6. Over de raad van commissarissen

6.1 Samenstelling

De raad van commissarissen werkt met een profielschets gerelateerd aan haar omvang, samenstelling en activiteiten. Op deze manier wordt de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden gewaarborgd. In 2017 heeft er een kleine wijziging plaatsgevonden in de profielschets van de raad van commissarissen: er is een aantal algemene functie-eisen voor alle leden van de raad opgenomen. Daarnaast is opgenomen dat er in de raad van commissarissen diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de raad is immers gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied bevat de profielschets diverse criteria, zo biedt deze ruimte voor een commissaris in opleiding. Deze commissaris is (formeel) geen lid van de raad van commissarissen en heeft geen stemrecht. De betreffende profielschets is gepubliceerd op de website van deltaWonen. De raad van commissarissen van deltaWonen bestond op 31 december 2017 uit 7 leden, waaronder 3 leden die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd.

6.1.1 Benoeming/aanwijzing

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur zijn de voorzitter van de raad van commissarissen (de heer B. Hammer) en een lid van de raad van commissarissen (de heer E. de Bruijn) in 2017 afgetreden als commissaris (per 3 november respectievelijk 1 september).

In verband met deze 2 vacatures nam het wervings- en selectietraject veel tijd in beslag in 2017. De openbare werving- en selectieprocedures vonden plaats op basis van de door de raad van commissarissen vastgestelde profielschetsen en de daarin benoemde deskundigheden. De vacatures werden op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar gesteld via een advertentie in een landelijk en regionaal dagblad.

Conform de zetelverdeling betrof 1 vacature een zetel voor een lid dat op bindende voordracht van de Centrale Bewonersraad wordt benoemd. Een extern bureau heeft de raad van commissarissen en de Centrale Bewonersraad bij de werving en selectie begeleid. Het bestuur had hierin een adviserende rol.

Dit heeft geleid tot de benoeming van de heer H.B.A. Grootelaar (per 3 november 2017) op het deskundigheidsgebied sociaal domein en de benoeming, op voordracht van de Centrale Bewonersraad, van de heer R.W.M. Takken (per 1 september 2017) op het deskundigheidsgebied financiën en bedrijfseconomie. De heer Grootelaar is per de aantredingsdatum tevens aangewezen als voorzitter en lid van de selectie- en remuneratiecommissie. De heer Takken is per datum van zijn aantreden aangewezen als lid van de auditcommissie. Ten aanzien van deze benoemingen is een positieve zienswijze ontvangen van het ministerie. Ook heeft de Ondernemingsraad een positief advies uitgebracht ten aanzien van de benoeming van de heer Grootelaar.

Verder heeft de raad van commissarissen in 2017 2 leden herbenoemd als commissaris, namelijk mevrouw J.A. Braam (per 1 januari 2018) en de heer B.L.M.T. van Moerkerk (per 1 maart 2018). De herbenoeming van mevrouw Braam vond plaats op voordracht van de Centrale Bewonersraad. Ten aanzien van beide herbenoemingen is een positieve zienswijze van het ministerie ontvangen. Ook heeft de Ondernemingsraad een positief advies uitgebracht ten aanzien van de herbenoeming van de heer Van Moerkerk. Voor de herbenoeming van mevrouw Braam was geen advies van de Ondernemingsraad vereist.

De benoemingen en herbenoemingen hebben plaatsgevonden op basis van procedures die aansluiten bij het reglement 'Werving, Selectie en (her)Benoeming lid raad van commissarissen'.

6.1.2 Schema samenstelling

Van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 waren de volgende commissarissen lid van de raad van commissarissen van deltaWonen:

De heer B. Hammer

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1979
Functie	Lid Raad van bestuur Stichting Hilverzorg
Nevenfuncties	Bestuurslid Stichting SPZ (onbezoldigd)
	Voorzitter bestuur Stichting Stadsfonds Hilversum (onbezoldigd)
	Bestuurslid Vereniging Ieder(in) (vrijwilligersvergoeding)
Educatie met betrekking tot de functie	PE-punten in verslagjaar: 5
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 3 november 2009
	Herbenoemd: 3 november 2013
	Einde 2e termijn: 3 november 2017
	Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Voorzitter vanaf 1 juli 2016
	Lid selectie- en remuneratiecommissie
	Vertrouwenspersoon Ondernemingsraad
	Periodiek overleg met Ondernemingsraad
	Periodiek bijwonen bestuursvergadering Centrale Bewonersraad
Profiel	Sociaal domein
	HRM

De heer H.B.A. Grootelaar

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1959
Functie	Senior partner Lysias Consulting Group (BV)
Nevenfuncties	Docent Master of Projectmanagement Hogeschool Utrecht (bezoldigd)
	Voorzitter raad van commissarissen Stichting Welbions Borne/Hengelo (bezoldigd)
	Docent Slagvaardig Adviseren Tias (bezoldigd)
Educatie met betrekking tot de functie	PE-punten in verslagjaar: 23
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 3 november 2017
	Herbenoembaar: 3 november 2021
	Einde 2e termijn: 3 november 2025
Rol	Voorzitter vanaf 3 november 2017
	Lid selectie- en remuneratiecommissie
	Vertrouwenspersoon Ondernemingsraad
	Periodiek overleg met Ondernemingsraad
Profiel	Sociaal domein

De heer E.L.M. de Bruijn

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1963
Functie	Zelfstandig professional Directielid Actor Bureau voor sectoradvies
Nevenfuncties	Lid Raad van toezicht Stichting Proo (onbezoldigd) HC Zwolle (adviseur bestuur en coördinator vertrouwenszaken) (onbezoldigd)
Educatie met betrekking tot de functie:	PE-punten in verslagjaar: 22
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 september 2009 Herbenoemd: 1 september 2013 Einde 2e termijn: 1 september 2017
Rol	Vice-voorzitter met ingang van 1 juli 2016 tot 1 januari 2017 Voorzitter auditcommissie tot 1 januari 2017
Profiel	Financiën Bedrijfseconomie

Mevrouw J.A. Braam

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1967
Functie	Directeur La Zarza Boardroom in dialoog
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Ludens (bezoldigd) Lid Raad van Toezicht Stichting Zorgcentra Rivierenland (bezoldigd)
Educatie met betrekking tot de functie	PE-punten in verslagjaar: 36
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 januari 2014 Herbenoemd: 1 januari 2018 Einde 2e termijn: 1 januari 2022 Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Vicevoorzitter met ingang van 1 januari 2017 Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie Periodiek bijwonen bestuursvergadering Centrale Bewonersraad
Profiel	Klant en wonen (volkshuisvesting) HRM

De heer G.J. Dezentjé

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1953
Functie	Dezentje Management & Consultancy B.V.
Nevenfuncties	Geen
Educatie met betrekking tot de functie	PE-punten in verslagjaar: 4
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 11 september 2014
	Herbenoembaar: 11 september 2018
	Einde 2e termijn: 11 september 2022
Herbenoembaar	Ja
Rol	Lid auditcommissie
Profiel	Vastgoed

De heer B.L.M.T. van Moerkerk

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1962
Functie	Business consultant en ondernemer Bluez Corporate Finance & Advise
Nevenfuncties	Lid raad van commissarissen Stichting De Woonmensen (bezoldigd)
	Lid raad van toezicht Stichting Cultuurmij Oost (bezoldigd)
	Bestuurslid Stichting Gelders Familiebedrijven Gilde (onbezoldigd)
	Bestuurslid Stichting AMZAF Young Talent Festival (onbezoldigd)
	Voorzitter raad van toezicht Stichting Kunstwerk! (bezoldigd)
Educatie met betrekking tot de functie	PE-punten in verslagjaar: 2
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 maart 2014
	Herbenoemd: 1 maart 2018
	Einde 2e termijn: 1 maart 2022
Rol	Lid auditcommissie en voorzitter auditcommissie vanaf 1 januari 2017
	Periodiek overleg met Ondernemingsraad
Profiel	Financiën
	Bedrijfseconomie

Mevrouw H. Diender-van Dijk

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1969
Functie	Lid en per 1 september 2017 voorzitter College van Bestuur Quadraam, Quadraam Gelderse Onderwijsgroep
Nevenfuncties	Lid bestuur Stichting Samenwerkingsverband Passend Onderwijs Arnhem (onbezoldigd)
	Lid bestuur Stichting Samenwerkingsverband Passend Onderwijs De Liemers (onbezoldigd)
	Lid bestuur Stichting International Science Olympiad 2017 (onbezoldigd)
Educatie met betrekking tot de functie	PE-punten in verslagjaar: 13
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 maart 2016
	Herbenoembaar: 1 maart 2020
	Einde 2e termijn: 1 maart 2024
Rol	Lid selectie- en remuneratiecommissie
Profiel	Openbaar bestuur

De heer J.E. van Driel

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1962
Functie	Directeur Deltion College
Nevenfuncties	Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting Meridiaan College (bezoldigd)
	Voorzitter examencommissie Inter College Business School (bezoldigd)
	Voorzitter bestuur Stichting Hoezo Anders (onbezoldigd)
Educatie met betrekking tot de functie	PE-punten in verslagjaar: 0
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 15 maart 2016
	Herbenoembaar: 15 maart 2020
	Einde 2e termijn: 15 maart 2024
	Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Periodiek bijwonen bestuursvergadering Centrale Bewonersraad
Profiel	Marketing en communicatie

De heer R.W.M. Takken

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1956
Functie	Adviseur Finance Transformation Philips Lighting Amsterdam/Eindhoven
Nevenfuncties	Lid raad van commissarissen Stichting Dudok Wonen (tot 1 augustus 2017)
Educatie met betrekking tot de functie	PE-punten in verslagjaar: 21
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 september 2017
	Herbenoembaar: 1 september 2021
	Einde 2e termijn: 1 september 2025
Rol	Lid auditcommissie
	Periodiek bijwonen bestuursvergadering Centrale Bewonersraad
Profiel	Financiën en bedrijfseconomie

De raad van commissarissen is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld met betrekking tot haar deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluit aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad van commissarissen.

6.2 Functioneren

6.2.1. Onafhankelijkheid en integriteit

De raad van commissarissen is dusdanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen ze hun taak naar behoren vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van deltaWonen: er is een waarborg dat er op onafhankelijke wijze tot een oordeel gekomen kan worden. Begin 2017 hebben de leden van de raad van commissarissen een zogenaamde 'onafhankelijkheidsverklaring' getekend, waarin de wettelijke onverenigbaarheden zijn opgenomen. Ook hebben alle commissarissen een overzicht met nevenfuncties ingevuld. In de vergadering van maart 2017 en maart 2018 heeft de raad de onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen vastgesteld. De in 2017 aangetreden commissarissen hebben vóór hun aantreden deze onafhankelijkheidsverklaring getekend.

De raad van commissarissen hecht veel waarde aan integriteit en een goede reputatie. De leden van de raad van commissarissen die vóór de inwerkingtreding van de Herzieningswet zitting hadden in de raad, zijn benoemd nadat een pre-employmentscreening (op gebied van onafhankelijkheid en integriteit) had plaatsgevonden door een extern bureau. Vanaf inwerkingtreding van de herziene Woningwet vindt benoeming van leden plaats na een positieve zienswijze van de minister. Dit komt voort uit een goed doorlopen fit- en propertest. Aanvullend hierop hebben de commissarissen die in 2017 zijn aangetreden een extra (integriteits)screening doorlopen. Deze is uitgevoerd door een extern bureau. De raad van commissarissen is in 2017 betrokken bij integriteitssessies die met medewerkers zijn gehouden in het kader van de herijking van de integriteitscode. Hiermee wilde zij een bijdrage leveren aan voorbeeldgedrag, bewustwording en risicomanagement binnen deltaWonen.

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen deltaWonen en de leden van de raad van commissarissen wordt vermeden. Het reglement van de raad van commissarissen bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is tevens de handelwijze in geval van belangenverstremgeling vastgelegd. In 2017 zijn er geen transacties met leden van de raad van commissarissen geweest die tegenstrijdige belangen hebben opgeleverd. Ook vervult geen van de leden van de raad van commissarissen een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad. Tijdens de verschillende (her)benoemingen in 2017 is hier expliciet aandacht aan besteed en zijn er afspraken gemaakt met de betreffende commissarissen om tegenstrijdige belangen te voorkomen.

De woningcorporatie heeft aan leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het bezoldigingsbeleid.

6.2.2. Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot hen te wenden wanneer daartoe aanleiding is.

6.2.3. Informatievoorziening

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren. De verkregen informatie had betrekking op de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghouders. De raad van commissarissen ontvangt ieder kwartaal een rapportage met financiële, operationele en volkshuisvestelijke informatie. De prestaties van de organisatie worden zichtbaar gemaakt met behulp van een digitaal toegankelijke rapportagetool. Op ieder moment van de dag kan worden ingelogd op deze tool om informatie te krijgen over de realisatie en de eindejaarsprognose in relatie tot de ambitie.

De raad van commissarissen laat zich ook informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. Dit betreft bijvoorbeeld de huurdersorganisatie, de Ondernemingsraad en de accountant. De raad van commissarissen vindt het van groot belang verbinding te houden met de interne en externe belanghouders binnen haar toezichhoudende rol (zie ook hoofdstuk 5 van dit jaarverslag).

Tevens halen de leden van de raad van commissarissen zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties), Aedes, diverse (sectorgerelateerde) bijeenkomsten en eigen netwerkcontacten.

6.2.4. Introductieprogramma

Het introductieprogramma voor nieuwe leden van de raad van commissarissen maakt onderdeel uit van het introductie- en opleidingsprogramma. De in 2017 aangetreden commissarissen hebben dit programma doorlopen.

6.2.5. Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW).

6.2.6. Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt tenminste 1-maal per jaar haar eigen functioneren en dat van individuele leden van de raad van commissarissen. Dit doet zij buiten aanwezigheid van het bestuur. De raad van commissarissen vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur en betreft deze in de bespreking. In 2016 heeft de raad van commissarissen de beoordelingscyclus van 2017-2020 vastgesteld. De zelfevaluatie vond plaats tijdens de interne vergadering van 13 oktober 2017 en werd door een externe begeleid.

Tijdens de zelfevaluatie is gesproken over de voor 2017 gekozen competenties (authenticiteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid), kernfunctie (inbreng en verantwoording aan belanghouders) en randvoorwaarde (functie- en taakverdeling). Commissarissen zijn vooraf gevraagd om schriftelijke input te geven met betrekking tot hun eigen rol en die van het team, de bijdrage en ontwikkeling. Ook gaf de Brede Ontmoeting 2017 (over de visie op toezicht houden) input voor de zelfevaluatie.

Ontwikkelpunten worden binnen de raad van commissarissen verder opgepakt.

6.2.7 Permanente Educatie

De bestuurder en de leden van de raad van commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Hiertoe heeft de raad van commissarissen begin 2017 een opleidingsplan voor dat jaar vastgesteld. De commissarissen en de bestuurder hebben op basis van dit plan diverse trainingen en/of opleidingen gevolgd. Iedereen heeft voldaan aan de Permanente Educatie-systematiek van Aedes/VTW. Een overzicht van de PE-punten van de commissarissen staan in het overzicht in paragraaf 6.1.2 van dit verslag. De bestuurder heeft in 2017 74 PE-punten behaald.

6.3 Bezoldiging

De bezoldiging van de commissarissen bij deltaWonen vindt plaats met inachtneming van de beroepsregel 'Bezoldiging commissarissen in 2017'. Deze regeling van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 24 november 2016 vastgesteld als 'een voor alle leden geldende en bindende beroepsregel'.

De raad van commissarissen van deltaWonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel gehanteerd worden, waaronder de gepaste terughoudendheid die een raad van commissarissen van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van haar eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregel hanteert, ligt daarom onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT (Wet Normering Topinkomens) geldt.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad van commissarissen, die op zijn beurt verband houdt met de omvang en complexiteit van de corporatie. Op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de betreffende gemeenten is deltaWonen ingedeeld in bezoldigingsklasse G.

Op basis van de VTW-beroepsregel bedraagt de maximale bezoldiging op jaarbasis (exclusief btw):

Voorzitter raad van commissarissen	€ 19.635,-
Lid raad van commissarissen	€ 13.090,-

De bezoldiging van de commissarissen van deltaWonen bedroeg in 2017 op jaarbasis (exclusief btw):

Voorzitter raad van commissarissen	€ 18.750,-
Lid raad van commissarissen	€ 12.500,-

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad van commissarissen te waarborgen. Commissarissen zijn ondernemers voor de Wet op de Omzetbelasting. De omzetbelasting die zij in rekening brengen, komt voor rekening van de corporatie. Naast de bezoldiging stelt deltaWonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. Ook vergoedt zij de onbelaste kosten die de individuele commissaris uit hoofde van zijn/haar functie bij deltaWonen maakt. DeltaWonen voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

6.4 Vergaderingen

6.4.1 Behandelde onderwerpen

De raad van commissarissen vergaderde in 2017 4-keer volgens een vooraf vastgesteld schema. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de bestuurssecretaris en de concerncontroller van deltaWonen aanwezig. Daarnaast vond er een interne vergadering plaats waarbij onder andere is gesproken over de beoordeling en beloning van de bestuurder en waarbij de zelfevaluatie van de raad van commissarissen plaatsvond. Agendering van de onderwerpen vindt plaats op basis van een Governancejaaragenda die jaarlijks door de raad van commissarissen wordt vastgesteld. Geen van de leden van de raad van commissarissen is frequent afwezig geweest bij de vergaderingen. Hieronder is een overzicht opgenomen van de onderwerpen die de raad van commissarissen in 2017 behandelde.

Ter goedkeuring:

- Treasuryjaarplan 2017;
- Addendum Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Kwartaalrapportages (4e kwartaal 2016 en 1e, 2e en 3e kwartaal 2017);
- Investeringsstatuut versie 3.0 d.d. 31-01-2017;
- Financieel Toetsingskader 2018;
- Begroting 2018 (kennisname meerjarenbegroting 2018-2027);
- Verlenging thema zeggenschap als jaarthema 2018 en het bijbehorende belanghoudersdiagram;
- Diverse fasebesluiten met betrekking tot (vastgoed)investeringen (inclusief voorgenomen aan- en verkopen);
- Proces visitatie en benoeming commissaris tot voorzitter selectiecommissie visitatie;
- Bijstelling bezuinigingsdoelstellingen Meerjarenbegroting 2018-2027;
- Bod gemeente Oldebroek (1-jarige verlenging prestatieafspraken 2017).

Ter vaststelling:

- Jaarstukken 2016 (waaronder jaarrekening en jaarverslag);
- Benoeming leden Centrale Bewonersraad;
- Benoemen nieuwe accountant;
- Vaststellen onafhankelijkheid bestuurder en leden raad van commissarissen;
- Benoemen leden raad van commissarissen (de heer Grootelaar en de heer Takken);
- Herbenoemingsprocedures ten aanzien van herbenoeming mevrouw Braam en de heer Van Moerkerk en verzoeken Centrale Bewonersraad tot doen van bindende voordracht (mevrouw Braam) en verzoek aan Ondernemingsraad tot uitbrengen van advies herbenoeming Van Moerkerk;
- Herbenoemen leden raad van commissarissen (mevrouw Braam en de heer Van Moerkerk);
- Benoemen commissaris in opleiding (onder voorbehoud van een positieve pre-employmentscreening);
- Aanwijzen voorzitter raad van commissarissen (de heer Grootelaar per 3 november 2017);

- Aanwijzen leden tot lid van de selectie- en remuneratiecommissie (de heer Grootelaar) en auditcommissie (de heer Takken);
- Rooster van aftreden commissarissen;
- Beoordelingskader raad van commissarissen 2017 en (invulling) zelfevaluatie 2017;
- Jaarlijks proces met betrekking tot het tot stand komen van het uitgewerkte beoordelingskader van de raad van commissarissen en de bestuurder voor de jaren 2018, 2019 en 2020;
- Geschiktheidsmatrix commissarissen;
- Opleidingsprogramma 2017 en overzicht gevolgde opleidingen 2017;
- Honorering leden raad van commissarissen 2017;
- Wijziging profielschets raad van commissarissen;
- Visie op toezichthouden 'De Dialoog Centraal';
- Toezicht- en toetsingskader;
- Opdrachtverstrekking partij uitvoering visitatie;
- Governancejaaragenda 2018;
- Strategische agenda 2018 en thema's beleidsmiddagen 2018;
- Benoemen risicothema's voor 2018;
- Goedkeuring aanschaf en implementatie primair systeem;
- Vergaderschema 2018;
- Beoordeling (over 2017) en beloning bestuurder.

Ter kennisname/bespreking (onder andere):

- Verslagen commissies raad van commissarissen;
- Voortgang AO/IC;
- Jaarverslag klachtenadviescommissie 2017;
- Rapportage klokkenluidersregeling;
- Beoordelingskader bestuurder 2017;
- Naleving Governancecode;
- Aedes Benchmark resultaten 2017;
- WSW-borgingsplafond en borgbaarheid en beoordeling business risks;
- Score besluiten investeringsstatuut 2.1;
- Voortgang 6 verbeterlijnen onderhoud (inclusief reactie concerncontrol);
- Huurbeleid, betaalbaarheid en woningmarktonderzoek;
- Evaluatie passend toewijzen, huurverhoging 2016 en voorstel huurverhoging 2017;
- Bevindingen interimcontrole accountant 2016 en 2017 (inclusief reactie bestuurder);
- Prestatieafspraken per gemeente;
- Fiscale risicopositie;
- Voortgangsrapportage Veegwet, stand van zaken implementatie nieuwe Woningwet en addendum Reglement Financieel Beleid en Beheer.

6.4.2. Overleg met (huurders)vertegenwoordiging

Het contact met de Centrale Bewonersraad verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de Bewonersraad zijn benoemd. In 2017 hebben 3 'huurderscommissarissen' bestuursvergaderingen van de Bewonersraad bijgewoond. Tijdens deze vergaderingen is onder meer gesproken over de herziening van de statuten van de Bewonersraad, de wijziging van de samenwerkingsovereenkomst tussen deltaWonen en de Bewonersraad, de 'Brede Ontmoeting' op 16 juni en het strategisch document 2.0 van de Centrale Bewonersraad. De Bewonersraad maakte in 2017 een gedeeltelijke vernieuwing door in verband met het rooster van aftreden. In aanwezigheid van raad van commissarissen en de adjunct-directeur Klant & Wonen is gesproken over de continuïteit en borging van kennis en processen.

6.4.3. Overleg Ondernemingsraad

In 2017 vond een gezamenlijk overleg tussen de Ondernemingsraad, een delegatie van de raad van commissarissen en de bestuurder plaats. Tijdens dit overleg werd onder meer gesproken over de samenwerking tussen de Ondernemingsraad en de bestuurder en de ontwikkelingen binnen de Ondernemingsraad en de raad van commissarissen. De raad van commissarissen is content met de goede, open samenwerking tussen de Ondernemingsraad en de bestuurder.

6.4.4. Overleg met overige belanghouders

Op 16 juni 2017 vond, op initiatief van de raad van commissarissen, een 'Brede Ontmoeting' plaats tussen de raad van commissarissen, de bestuurder, het managementteam, de Ondernemingsraad en de Centrale Bewonersraad. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over de conceptvisie op toezicht houden van de raad van commissarissen.

7. Tot slot

7.1 Slotverklaring

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2017 opgesteld, waarin ook de jaarrekening is opgenomen. EY heeft de jaarrekening 2017 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad van commissarissen kan zich verenigen met de jaarstukken van het bestuur. De raad van commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van deltaWonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van deltaWonen. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De raad van commissarissen en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

3. Financieel jaarverslag



1 Financieel beleid

1 Financieel beleid en bedrijfsvoering

1.1 De resultaten

Het jaar 2017 hebben we afgesloten met een positief resultaat na belasting van € 87,0 miljoen. DeltaWonen is een financieel gezonde organisatie, wat onder meer blijkt uit de financiële ratio's in paragraaf 1.3.

De winst- en verliesrekening in onze jaarrekening is gebaseerd op de functionele indeling. Bij de categoriale indeling worden de opbrengsten en kosten gepresenteerd naar hun aard, bij de functionele indeling worden de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten (functies) die de woningcorporatie uitvoert, gesplitst per activiteit. Om de functionele indeling te realiseren is het toerekenen van kosten naar de diverse activiteiten noodzakelijk. Hierdoor wordt inzichtelijk hoe de financiële prestatie van iedere activiteit bijdraagt aan het totaalresultaat van deltaWonen. Om u een beeld te geven van de resultaten uit onze kosten en opbrengsten lichten wij deze hieronder toe op basis van de categoriale indeling. Voor de resultaten op basis van de functionele indeling verwijzen wij u naar de jaarrekening.

Het positieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed, welke in 2017 € 70,0 miljoen positief is en daarmee € 15,3 miljoen hoger uitkomt dan in 2016. Een belangrijk neerwaarts effect op de waarde vormt het feit dat in 2017 wettelijk is bepaald dat beleggers gedurende de 1e 7 jaar na aankoop van woningcomplexen in verhuurde staat, deze bij complexen met woningen in het gereguleerde domein niet mogen uitpanden bij mutatie. Het effect van deze maatregel op de totale woningportefeuille bedraagt € 102,2 miljoen (negatief). Dit effect wordt ruimschoots gecompenseerd door een lagere rendementseis van beleggers en een hogere leegwaarde van het vastgoed. Deze lagere rendementseis en hogere leegwaarde van het vastgoed hebben een opwaarts effect van respectievelijk € 87,6 en € 33,1 miljoen op de marktwaarde voor 2017. Naast de verkooprestrictie, de leegwaarde en de disconteringsvoet zijn van invloed op de waardeverandering onder andere: de mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit yield), huuropbrengst, VTW-normen voor onderhoud- en beheerlasten en de disconteringsvoet. Van de onderhoudsuitgaven is € 12,3 miljoen geactiveerd (2016 € 11,1 miljoen). Een deel van onze onderhoudsuitgaven wordt geactiveerd op complexniveau en leidt niet (direct) tot een evenredige stijging van de marktwaarde van het betreffende complex. Derhalve wordt deze post als last meegenomen in de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille.

Voor 2017 komt het genormaliseerd bedrijfsresultaat, het resultaat van kosten en opbrengsten die wij maken met de gewone bedrijfsuitvoering in het kader van verhuur, uit op € 21,8 miljoen positief. In 2016 bedroeg dit € 15,8 miljoen positief. In het genormaliseerde bedrijfsresultaat laten we alle kosten en opbrengsten met betrekking tot verkoopopbrengsten, niet-gerealiseerde waardeveranderingen, de onrendabele toppen (projectontwikkeling), vennootschapsbelasting en deelnemingen buiten beschouwing, zodat een beter inzicht ontstaat in het resultaat uit onze verhuuractiviteiten.

In onderstaande tabel is de totstandkoming van het genormaliseerde bedrijfsresultaat weergegeven:

(x € 1.000)	2017	Begroting	2016
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	89.286	88.603	87.752
Opbrengsten servicecontracten	3.070	2.797	2.959
Overige bedrijfsopbrengsten	112	138	372
Totaal bedrijfsopbrengsten	92.468	91.538	91.083
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	960	952	780
Lonen en salarissen	8.347	8.993	8.825
Sociale lasten	1.322	1.308	1.347
Pensioenlasten	1.268	1.304	1.283
Onderhoudslasten	19.808	21.577	23.793
Leefbaarheid	477	563	506
Lasten servicecontracten	2.711	2.364	2.553
Overige bedrijfslasten	21.119	23.213	20.409
Totaal bedrijfslasten	56.012	60.274	59.496
Bedrijfsresultaat	36.456	31.264	31.587
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	66	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 14.671	- 14.560	- 15.780
Saldo financiële baten en lasten	- 14.671	- 14.494	- 15.780
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	21.785	16.770	15.807

De resultaten ten opzichte van de begroting

Het genormaliseerde bedrijfsresultaat van € 21,8 miljoen komt € 5,0 miljoen hoger uit dan we hadden begroot, wat met name wordt veroorzaakt door hogere huuropbrengsten (€ 0,7 miljoen) en lagere kosten voor personeel (€ 0,6 miljoen), onderhoud (€ 1,7 miljoen) en overige bedrijfslasten (€ 2,1 miljoen). Een gering dempend effect op het hogere resultaat hebben de rentelasten (€ 0,1 miljoen), welke iets hoger uitvallen dan begroot.

De hogere huuropbrengsten zijn een gevolg van een hogere huurharmonisatie bij woningmutaties en lagere huurderiving als gevolg van aanscherping van ons incassobeleid. Lagere personeelskosten zijn veroorzaakt door een geringer aantal FTE's dan waarmee in de begroting rekening is gehouden, doordat een aantal vacatures (nog) niet zijn ingevuld. Daarnaast is vanwege het implementatieproces van het nieuwe primaire systeem € 0,4 miljoen aan bestede uren van eigen medewerkers geactiveerd. De lagere onderhoudskosten zijn veroorzaakt door een combinatie van hogere kosten voor dagelijks onderhoud (€ 0,8 miljoen) en lagere kosten voor planmatig onderhoud (€ 2,5 miljoen). Bij dagelijks onderhoud is sprake van minder dekking voor uren eigen dienst, lagere doorbelaste onderhoudskosten aan huurders en hogere kosten klachten- en mutatieonderhoud. Bij planmatig onderhoud is sprake van positieve aanbestedingsresultaten (€ 0,4 miljoen), doorgeschoven projecten naar 2018 (€ 1,3 miljoen) en vervallen projecten (€ 0,8 miljoen).

De overige bedrijfslasten komen per saldo € 2,1 miljoen lager uit dan begroot. Dit wordt onder andere veroorzaakt door lagere kosten voor zakelijke belastingen (€ 0,2 miljoen) mede vanwege verkoop van bedrijfsonroerend goed in 2016, energielasten kantoorpand (€ 0,1 miljoen), advieskosten (€ 0,2 miljoen) en inleen van personeel (€ 0,4 miljoen), doordat een groot deel van de implementatie van ons nieuwe informatiesysteem door eigen medewerkers wordt gerealiseerd. Op basis van geactualiseerde inschattingen van het debiteurenrisico valt een deel van de voorziening dubieuze debiteuren vrij. Begroot was een dotatie van € 0,2 miljoen, in werkelijkheid is sprake van een vrijval van € 0,1 miljoen. Wel zien we een toename van de controlekosten van het jaarwerk door onze accountant vanwege de toenemende regeldruk. De minister van BZK heeft voor 2017 besloten om de sector specifieke heffing niet te heffen. In de begroting was hiervoor een bedrag opgenomen van € 0,9 miljoen.

Het resultaat na belasting bestaat uit ons genormaliseerd bedrijfsresultaat plus het resultaat uit verkoop van vastgoed en projectontwikkeling, vennootschapsbelasting, resultaat deelneming en de verandering in de marktwaarde van ons vastgoed. Dit is in de onderstaande tabel weergegeven, waarbij zichtbaar is hoe het resultaat zich verhoudt ten opzichte van de begroting.

(x € 1.000)	2017	Begroting	2016
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	21.785	16.770	15.807
Resultaat verkoop en projectontwikkeling	- 1.656	- 15.357	- 291
Fiscale aspecten en resultaten deelneming	- 3.199	- 2.913	3.742
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	70.000	- 17.646	54.675
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	48	0	273
Resultaat na belasting	86.979	- 19.146	74.205

Het resultaat na belasting komt uit op € 87,0 miljoen positief. In de begroting was uitgegaan van een negatief resultaat van € 19,1 miljoen.

Het werkelijke resultaat uit verkopen is vrijwel gelijk aan het begrote resultaat. Het resultaat uit projectontwikkeling komt uit op € 3,3 miljoen (negatief) en is daarmee € 10,6 miljoen positiever dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door het doorschuiven van 9 projecten naar 2018 of later als gevolg van uitwerking ontwikkeling en bestemmingsplan procedures. Deze procedures duren langer dan voorzien. Van de € 10,6 miljoen is een bedrag van € 10,3 miljoen doorgeschoven naar 2018. Daarnaast kent een aantal nieuwbouwprojecten bij oplevering een hogere marktwaarde dan begroot. Deze positieve waardeontwikkeling is verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Het (negatieve) fiscale resultaat, bestaat uit de afname van de belastinglatentie en komt in 2017 uit op € 3,2 miljoen, welke is begroot op € 2,9 miljoen. Hogere fiscale resultaten in 2016 en 2017 resulteren in een verdere afname van de latentie voor compensabele verliezen.

De begrote niet gerealiseerde waardeverandering bedraagt € 17,6 miljoen negatief. Onderdeel van de niet gerealiseerde waardeverandering is de autonome mutatie. Deze is begroot voor een bedrag van +/- € 5,7 miljoen. Dit is gebaseerd op het uitgangspunt in het beoordelingskader scheiden DAEB-/niet-DAEB waarin wordt gesteld dat de autonome mutatie vanwege veroudering kan worden gesteld op 1% onder inflatie. In de begroting is rekening gehouden met een inflatie 0,6% waarmee de negatieve waardemutatie uitkomt op +/- 0,4%. De werkelijke autonome mutatie bedraagt echter € 78,5 miljoen positief (ruim 5%). De autonome mutatie wordt bepaald door factoren waar deltaWonen geen invloed op heeft. De totstandkoming van de marktwaarde wordt toegelicht in de jaarrekening, onderdeel 'marktwaarde'.

De resultaten ten opzichte van voorgaand boekjaar

Hieronder worden de relevante afwijkingen tussen de resultaten van 2017 en 2016 toegelicht. Voor de toelichting op de winst- en verliesrekening op basis van de functionele indeling en de gegevens van de balans verwijzen wij naar de jaarrekening 2017. De daling van het jaarresultaat ten opzichte van voorgaand boekjaar is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Meer resultaat (x € 1.000) wegens:

Hogere huuropbrengsten	1.534
Lagere lonen en salarissen, pensioenen en sociale lasten	518
Lagere onderhoudslasten	3.984
Lagere leefbaarheidsuitgaven	29
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.325
Lagere financiële baten en lasten	1.108
Hoger resultaat deelnemingen	5
	22.504

Minder resultaat (x € 1.000) wegens:

Lager resultaat servicecontracten	46
Lager verkoopresultaat	270
Lagere geactiveerde productie eigen bedrijf	250
Lagere overige bedrijfsopbrengsten	261
Hogere afschrijvingen	180
Hogere overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	844
Hogere overige bedrijfslasten	711
Lagere waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	224
Hogere vennootschapsbelasting	6.945
	9.731

Per saldo hoger resultaat 2017	12.773
---------------------------------------	---------------

Toelichting bij de resultaten

Het resultaat voor 2017 ligt met € 87,0 miljoen (negatief) hoger dan voorgaand boekjaar (€ 74,2 miljoen). Hieronder worden de belangrijkste verschillen per onderdeel toegelicht.

Huuropbrengsten

De stijging in de huuropbrengsten wordt voornamelijk veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouwwoningen en de jaarlijkse huurverhoging. In 2017 bedroeg deze huurverhoging voor woningen en woongebouwen gemiddeld 0,52%. Daarnaast is de huurderiving materieel afgenomen. De verkoop van met name niet-DAEB vastgoed in 2016 heeft een remmend effect op de huurontwikkeling in 2017. In de jaarrekening wordt de mutatie verder toegelicht.

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat in 2017 is € 0,3 miljoen lager dan in 2016. Deze afname houdt met name verband met een lagere resultaat op verkoop nieuwbouw. In 2016 zijn de resterende kavels in de Hanzewijk verkocht, hiermee is in 2016 een positief resultaat van € 0,6 miljoen behaald. In 2017 zijn diverse kleine posities verkocht waarop een resultaat van € 0,2 miljoen is behaald.

Het resultaat uit huurwoningen, bedrijfsnon-roerendgoed en overige komt € 0,1 miljoen hoger uit dan 2016. In 2017 zijn 30 huurwoningen verkocht (2016: 45 huurwoningen). De gemiddelde verkoopprijs in 2017 ligt circa € 8.000 hoger dan in 2016.

Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

(Maatschappelijke investeringen)

Specificatie maatschappelijke investeringen 2017 (x € 1.000)	
Schokkerstraat (Kampen)	137
Leen Bakker (Zwolle)	929
Eemlaan (Zwolle)	18
Reggelaan (Zwolle)	486
Hobbemaschool (Zwolle)	376
Katwolderplein Blok B (Zwolle)	251
Toren 4 - Talentenplein (Zwolle)	1.549
Maatschappelijke investeringen in lopende projecten	3.746
Stationslocatie (Kampen)	- 132
Wezenlanden 9 ggw (Zwolle)	- 177
Transitorium (Zwolle)	6
Knarrenhof (Zwolle)	- 55
Katwolderplein II (Zwolle)	- 166
Hanzewijk cluster 7C (Kampen)	- 86
Hanzewijk cluster 6AB (Kampen)	- 325
Groot Wezenland P.P. (Zwolle)	251
Frankhuis Noord (Zwolle)	- 17
Eemlaan (Zwolle)	- 96
Margaretha (Kampen)	- 300
Maatschappelijke investeringen in opgeleverde projecten	- 1.097
Spoorlaan Wezep (Sloop/Nieuwbouw) 12 woningen	476
Friese wal/Dijkstraat (Zwolle)	11
Nieuwe Haven Vex (Zwolle)	1
Nieuwe Haven Grex (Zwolle)	0
Knarrenhof (Zwolle)	167
Wijziging maatschappelijke investeringen lopende projecten	654
Totaal	3.303

De waardeveranderingen (im)materiële vaste activa komen voor 2017 uit op € 3,3 miljoen (2016: € 2,5 miljoen), per saldo € 0,8 miljoen hoger. Bij nieuwbouwprojecten wordt de onrendabele top vastgesteld op het moment van de goedkeuring fasedocument 'realisatie'. In 2017 is voor 7 projecten de goedkeuring gegeven aan het fasedocument 'realisatie'. Het bijbehorende totaal aan onrendabele top (waardeverandering) bedraagt € 3,7 miljoen. De onrendabele top in opgeleverde projecten komt voor 2017 uit op € 1,1 miljoen (positief) vanwege (per saldo) lagere werkelijke stichtingskosten. We constateren dat de marktwaarde verhuurde staat bij oplevering de stichtingskosten regelmatig benaderd of zelfs overstijgt. Deze mutatie is verantwoord onder de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeverandering is in 2017 € 70,0 miljoen positief en komt daarmee € 15,3 miljoen hoger uit dan in 2016.

De belangrijkste factor in deze betreft de autonome mutatie: voor 2017 was dit een bedrag van € 78,6 miljoen positief, ten opzichte van € 71,3 miljoen positief in 2016. Een belangrijk neerwaarts effect op de waarde vormt het feit dat in 2017 wettelijk is bepaald dat beleggers gedurende de 1e 7 jaar na aankoop van woningcomplexen in verhuurde staat, deze bij complexen met woningen in het gereguleerde domein niet mogen uitponden bij mutatie.

Het effect van deze maatregel op de totale woningportefeuille bedraagt circa € 102,2 miljoen negatief. Dit effect wordt echter voor het grootste deel gecompenseerd door een lagere rendementseis van beleggers. Deze lagere rendementseis heeft een opwaarts effect van circa € 87,6 miljoen op de marktwaarde voor 2017. Daarnaast heeft een stijging van de leegwaarde een positief effect op de marktwaarde in verhuurde staat van € 33,1 miljoen. Naast de verkooprestrictie, de disconteringsvoet en de leegwaarde zijn van invloed op de waardeverandering onder andere: de mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit yield), huuropbrengst, VTW-normen voor onderhoud- en beheerlasten en de disconteringsvoet.

Vanuit ons onderhoudsprogramma is het effect van het geactiveerde onderhoud € 12,3 miljoen negatief (2016 € 11,1 miljoen negatief). Een deel van onze onderhoudsuitgaven wordt geactiveerd op complexniveau, deze activering leidt niet tot een evenredige stijging van de marktwaarde van het betreffende complex. Derhalve wordt deze post als last meegenomen in de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. In de niet-gerealiseerde waardeverandering 2017 komt het effect van sloop uit op € 0,4 miljoen (negatief). Voor 2016 was dit € 5,6 miljoen.

Financiële baten en lasten

Door de positieve renteontwikkeling zien wij in 2017 de rentelasten verder afnemen. De gemiddelde rentevoet is ten opzichte van 2016 gedaald met circa 13 basispunten. Het verloop van de langlopende leningen wordt toegelicht in de paragraaf 'Treasury'.

Vennootschapsbelasting

De hogere last voor de vennootschapsbelasting wordt met name veroorzaakt door een positief fiscaal resultaat in 2017 ten opzichte van een negatief fiscaal resultaat in 2016. Voor 2017 komt het fiscaal resultaat uit op een winst van € 3,7 miljoen. In 2016 was dit een verlies van € 8,9 miljoen. Door verkoop van nieuwbouwwoningen in de Hanzewijk, de verkoop van de Van Heutszkazerne, verkoop van bedrijfsonroerendgoed en complexgewijze verkoop van dure huurwoningen welke allemaal in 2016 plaats hebben gevonden, kwam het fiscaal resultaat in 2016 uit op een verlies.

In het 4e kwartaal 2017 hebben wij de vaststellingsbrief ontvangen van de belastingdienst waarin de aangifte 2013 en 2014 conform indiening zijn vastgesteld. Dit heeft geen effect op ons vermogen en resultaat, maar biedt wel meer zekerheid omtrent de compensabele verliezen welke zijn ingerekend in de op de balans opgenomen belastinglatentie.

Onderhoudslasten

De onderhoudskosten zijn uitgesplitst naar de onderdelen dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud, en contractonderhoud en worden verminderd met de dekking onderhoud in eigen beheer.

Dagelijks onderhoud

In onderstaand overzicht worden de gerealiseerde kosten weergegeven in relatie tot aantallen klachten dan wel mutaties en de hieruit voortvloeiende gemiddelden voor 2017 en 2016.

	2017	2016
Klachten		
Aantal	11.599	12.141
Gemiddeld	€ 264	€ 253
Realisatie	€ 3.066.306	€ 3.070.328
Mutatie		
Aantal	1.032	1.110
Gemiddeld	€ 1.864	€ 1.731
Realisatie	€ 1.923.917	€ 1.921.656
Totaal	€ 4.990.223	€ 4.991.984
Eigen dienst	€ 1.142.096	€ 1.265.063
Totaal kosten Dagelijks onderhoud	€ 3.848.127	€ 3.726.921

In 2017 zijn er bij 1.032 mutaties (2016: 1.110) kosten gemaakt in het kader van mutatie-onderhoud. Van het klachtenonderhoud is in 2017 30% van de kosten en 72% van de opdrachten, uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Van het mutatieonderhoud is in 2017 39% van de kosten en 63% van de opdrachten, uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst.

De kosten voor mutatieonderhoud laten een zeer lichte stijging zien. Daarnaast zijn er voor 4 woningen meer kosten gemaakt dan gemiddeld (1x > € 20.000,- en 3x > € 10.000,-). De kosten voor klachtenonderhoud, zowel naar aanleiding van inspecties, als de standaard klachten zijn in 2017 vrijwel gelijk aan 2016.

Planmatig onderhoud

In 2017 waren in totaal 203 projecten gepland met een budget van € 25,9 miljoen. Dit is inclusief €1,1 miljoen aan uitgaven welke uit 2016 zijn doorgeschoven naar 2017. Van de 203 projecten zijn 168 projecten volledig aanbesteed en uitgevoerd voor een bedrag van € 23,7 miljoen. 3 projecten zijn deels uitgevoerd in 2017 en worden afgerond in 2018. De afronding van deze 3 projecten resulteert in een verschuiving van circa € 1,3 miljoen naar 2018. Daarnaast zijn 35 begrote projecten vervallen of doorgeschoven, die samen een bedrag vertegenwoordigen van € 0,8 miljoen.

Binnen de gerealiseerde projecten zijn 3.994 woningen aangepakt in het kader van planmatig onderhoud/woningverbetering (PO/WVB). Dit betekent dat we in 2017 bij circa 1/3 van ons bezit zijn geweest. Met de kennis van de staat van de woning die we hierbij opgedaan hebben, kunnen we nog beter invulling geven aan de meerjarenonderhoudsbegroting voor de komende jaren. Van de gerealiseerde woningen in 2017 zijn 871 woningen aangepakt in het kader van een verduurzaming (E-renovatie) en woningverbeteringen gecombineerd met planmatig onderhoud. De overige woningen hebben alleen planmatig onderhoud gehad, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, cv-vervanging en dakwerk.

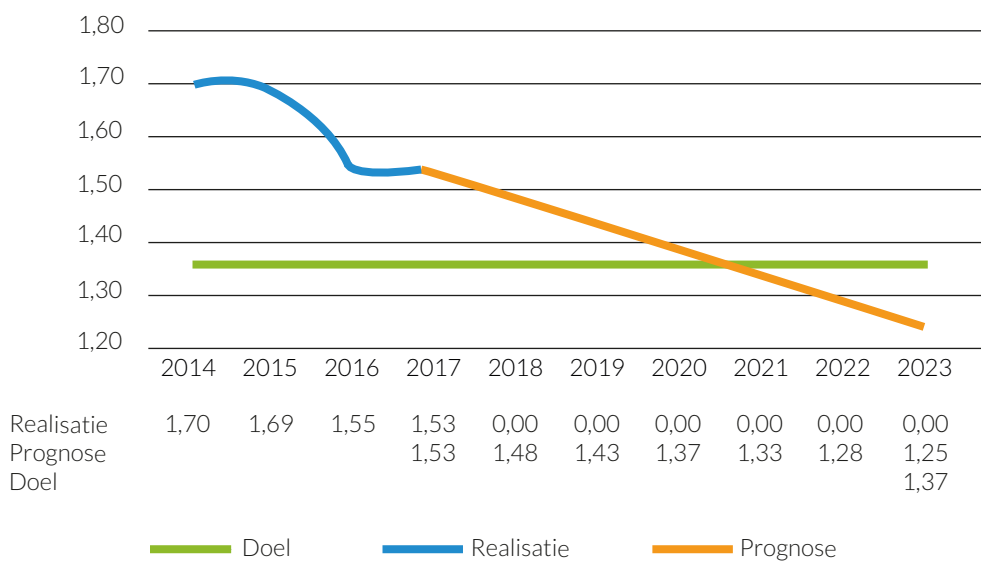
De projecten met woningverbetering en planmatig onderhoud dragen, naast het in stand houden van de kwaliteit van het bezit, bij aan de ambitie van deltaWonen op het gebied van duurzaamheid. DeltaWonen heeft zich namelijk ten doel gesteld om in een relatief korte termijn het bezit extra te verduurzamen. De doelstelling is vastgesteld op een energie-index (EI) van minimaal 1,37 (label B) in 2024, dit gaat veel verder dan het Aedes-convenant voor de corporatiesector als geheel die uitgaat van gemiddeld label B. Inmiddels zien we dat het geoptimaliseerde Planmatig Onderhoud en Woningverbetering goed ingebed is in de organisatie en bij de ketenpartners (aannemers) van deltaWonen.

In onderstaande infographic staat de informatie in het kader van de uitgevoerde woningverbeteringen 2015-2017 beschreven:



Door de extra verduurzamingsopgave hebben wij kritisch naar ons onderhoudsproces gekeken. Dit heeft geresulteerd in het samenvoegen van planmatig onderhoudswerkzaamheden en woningverbeteringen. Deze samenvoeging heeft als voordeel dat de huurder 1-malig overlast ervaart en sneller comfortabeler woont. Daarnaast constateren we dat we eerder de verplichte deelname realiseren en daardoor sneller kunnen starten met de werkzaamheden. Het deelnemerspercentage bij de woningverbeteringen is in 2017 zelfs uitgekomen op 99% (2016: 96%) bij een totaal aantal van 871 aangepakte woningen.

De toename van de werkzaamheden op het gebied van verduurzamen heeft tot een versnelde realisatie van onze ambitie geleid. Hieronder zien we de realisatie van de EI tot en met 2017. De verbetering is uitgekomen op 1,53 ten opzichte van een prognose van 1,61. In de overgang van 2014 naar 2015 is er sprake van een stelselwijziging, het zogenaamde 'nader voorschrift'.

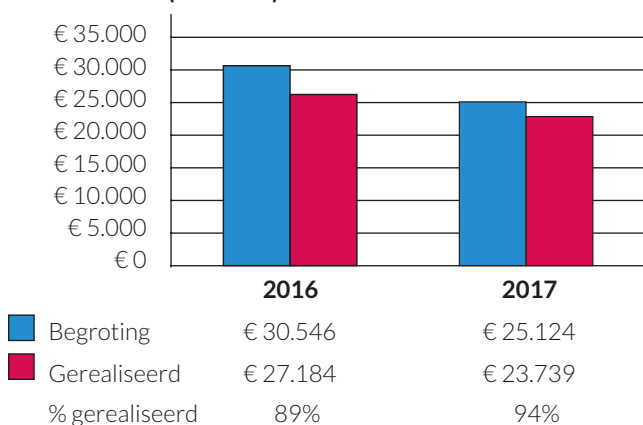


Financieel vergelijk 2017 ten opzichte van 2016

Ten opzichte van 2016 is er in 2017 € 3,8 miljoen minder besteed aan planmatig onderhoud en woningverbetering (E-renovatie), omdat in 2017 403 woningen minder zijn verduurzaamd. Dit is conform de planning, op basis waarvan de uiteindelijke doelstellingen in 2023 wordt gerealiseerd (alle woningen van deltaWonen minimaal een label B). Dit zien we dan ook terug zoals hierboven is aangegeven in de uitgevoerde woningverbeteringen en met behulp van het vernieuwde proces. Daarnaast zien we wederom een verbetering van de realisatie ten opzichte van de begroting. In 2016 was de realisatie 89% van het budget en in 2017 was dit 94%. De doelstelling voor 2018 is dat deze ontwikkeling zich verder doorzet. Ook vanuit de begroting 2016 zijn werken doorgeschoven naar 2017. Deze werken zijn in 2017 opnieuw begroot. Het ging hierbij om een drietal projecten:

- Complex 1028 (Boerhavelaan) en complex 1401 (Pieter Zeemanlaan en omgeving) respectievelijk € 1,1 miljoen en € 1,4 miljoen. Dit betreffen complexen waar deltaWonen een pilotproject duurzaamheid wil uitvoeren (proeftuin duurzaamheid bestaande bouw). Tijdens de voorbereiding is gebleken dat de uitwerking van deze projecten meer tijd vergt, daarom zijn deze projecten opnieuw begroot voor 2017. Het nieuwe proces van dakpansgewijs begroten zou in de toekomst moeten voorkomen dat deze projecten te vroeg worden begroot voor het jaar van uitvoering;
- Complex 2908 (Merelstraat Hattemberbroek). Dit project is vertraagd door de Flora- en Faunawet. De procedure duurde langer dan voorzien, daarom is dit project opnieuw begroot voor 2017.

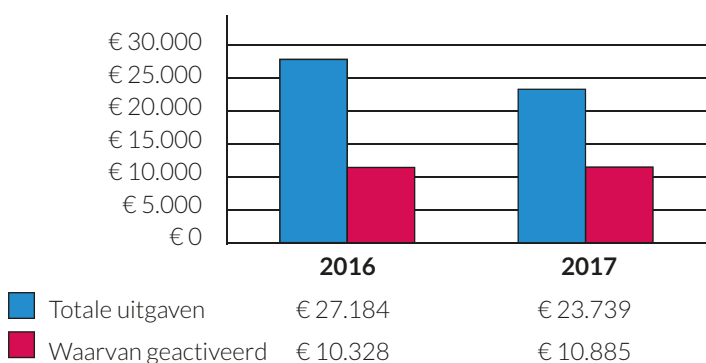
Gerealiseerd in 2017 ten opzichte van 2016 (x € 1.000)



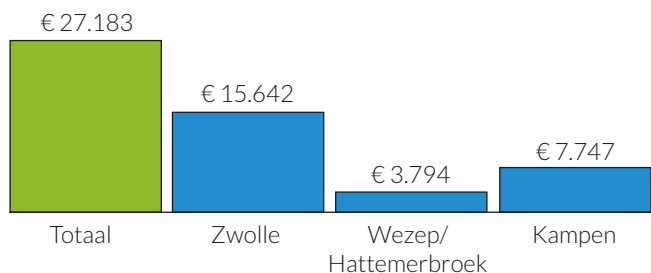
Activeringen

De totale uitgaven voor 2017 bedroegen € 23,7 miljoen, waarvan € 10,8 miljoen is geactiveerd. De activering is gedaan conform het vastgesteld activeringsbeleid. In 2016 bedroegen de totale uitgaven € 27,2 miljoen waarvan € 10,3 miljoen is geactiveerd. Ondanks de lagere totale uitgaven op planmatig onderhoud komen de activeringen hoger uit. Deze toename wordt veroorzaakt door de 'Proeftuin' dit betreft een 2-tal complexen waarbij extra is geïnvesteerd in duurzaamheid. De vastgoed controller heeft samen de projectleider planmatig onderhoud de controle gedaan op de activeringen. Hierbij zijn de inkooporders getoetst aan de activeringsregels.

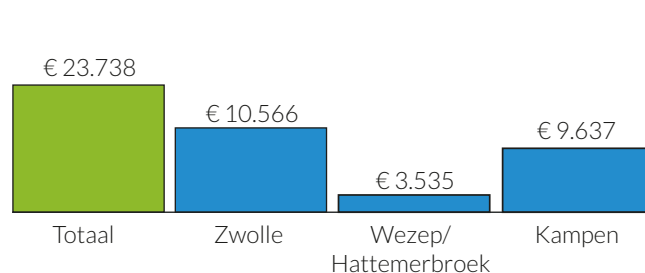
Activering 2017 ten opzichte van 2016
(x € 1.000)



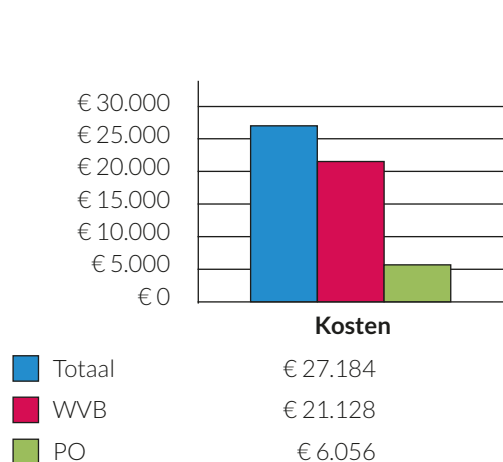
Onderhoud per gemeente 2016 (x € 1.000)



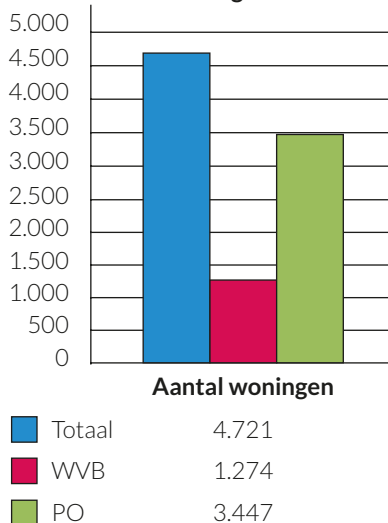
Onderhoud per gemeente 2017 (x € 1.000)



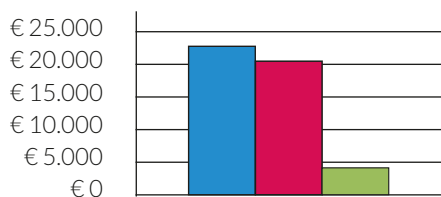
Kostenverdeling planmatig onderhoud/woningverbetering 2016
(x € 1.000)



Aantal woningen 2016

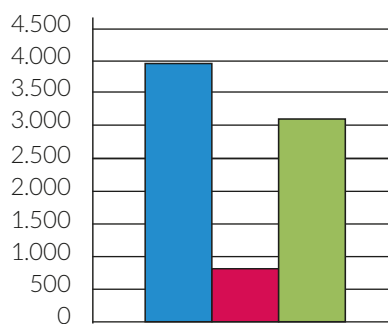


Kostenverdeling planmatig onderhoud/woningverbetering 2017 (x € 1.000)



■ Totaal	€ 23.739
■ WVB	€ 20.131
■ PO	€ 3.608

Aantal woningen 2017



■ Totaal	3.994
■ WVB	871
■ PO	3.123

Vergelijking werkelijke uitgaven 2017 ten opzichte van de begroting 2017

De totale begroting PO/WVB bedroeg in 2017 € 25,9 miljoen. Dit is inclusief € 1,1 miljoen overloop van 2016 en kan als volgt worden gespecificeerd per 31-12-2017:

- € 23,7 miljoen is gerealiseerd en gefactureerd (92% van de begroting is gerealiseerd 2016 89%);
- € 1,3 miljoen doorgeschoven naar 2018 en opnieuw begroot voor 2018. In de begroting is rekening gehouden met een bedrag van € 1,8 miljoen. Reden hiervan is dat complex 3612 uiteindelijk toch geheel is uitgevoerd in 2017, zoals ook gepland stond. De begroting van complex 3612 zal in 2018 verminderd worden met € 0,5 miljoen;
- € 0,8 miljoen is vervallen, dit betreft onder andere het vervangen van 2 woonwagens en 2 grote schilderbeurten;
- € 0,1 miljoen betreft facturen die niet geboekt zijn in 2017 maar wel zijn uitgevoerd en derhalve ten laste van de begroting 2018 worden gebracht.

Hieronder wordt de verklaring gegeven van de afwijkingen van het resultaat ten opzichte van de begroting 2017.

Analyse begroting 2017

Oorzaak	Resultaat in €
Aanbestedingsresultaat	379.604
Deelname bewoners	424.496
Programmawijziging	- 335.838
Verschuiving in de tijd	916.239
Vervallen	814.924

De sturing op de projecten binnen planmatig onderhoud gebeurt op basis van Tijd, Geld, Informatie, Kwaliteit en Organisatie (5 p's van deltaWonen). De financiële afwijkingen worden in relatie gebracht met deze sturingselementen. Per afwijking zijn meerdere sturingselementen van toepassing.

Binnen deze opbouw zien we de volgende afwijkingen:

- **Aanbestedingsresultaat** van € 379.604,- waarbij er positieve en negatieve resultaten per project zijn behaald. We zien bij diverse projecten dat de marktwerking vanuit de aanbesteding positief heeft bijgedragen aan het aanbestedingsresultaat. Met name bij een aantal schilderwerken is een scherpe prijsvorming geweest. Wel is er een trend gaande dat de markt verzadigd raakt (na de crisis). Mogelijk gaat dat wel een negatief effect hebben op de prijsvorming in 2018 en verder.
- **Deelname bewoners** van € 424.496,- dit wordt vooral veroorzaakt omdat bewoners bij projecten als E-renovaties, keuken- en badkamer renovaties niet hebben meegedaan. Redenen waarom bewoners niet hebben meegedaan zijn divers, bijvoorbeeld leeftijd, persoonlijke situatie, keuken en of badkamer waren onlangs al vervangen bij mutatie.
- **Programmawijziging** voor € 335.838,- meer aan kosten, deze post bestaat voornamelijk uit extra asbestsanering over 2017.

- **Verschuiving in de tijd** Voor € 916.239,- is er aan projecten doorgeschoven in de tijd. Dit betreft een aantal kleine projecten die later worden uitgevoerd en een groot project aan de Beekmanstraat in Kampen.
- **Vervallen** voor € 814.924,-, dit zijn projecten waar de werkzaamheden al waren uitgevoerd bijvoorbeeld via dagelijks onderhoud of contract onderhoud. En een 2-tal woonwagens die wel waren begroot maar niet geplaatst.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten komen € 0,7 miljoen hoger uit dan voorgaand boekjaar. Belangrijkste oorzaak hiervan is de stijging van de in rekening gebrachte verhuurderheffing welke in 2017 met € 1,0 miljoen is toegenomen tot € 9,9 miljoen. Tevens zien we in 2017 de automatiseringskosten met € 0,1 miljoen toenemen. De overige personeelskosten zijn daarentegen met € 0,2 miljoen afgenomen. Een strakker incassobeleid heeft geleid in een vrijval van de deel van de voorziening dubieuze debiteuren, waardoor de kosten voor oninbare debiteuren in 2017 € 0,2 miljoen lager zijn dan in 2016.

Waardeverandering van financiële vaste activa

In 2016 heeft de finale afwikkeling van het WoonInvesteringsFonds plaatsgevonden. Deze finale afwikkeling heeft geleid tot een uitkering van € 0,3 miljoen. In 2017 is sprake van een nabetaling € 63.000,- vanuit de vereffening van de stichting GE en een negatief resultaat van € 15.000,- inzake de afwikkeling van onze vordering op DIGH.

1.2 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde

Algemeen

Op lange termijn wordt de financiële continuïteit van deltaWonen bepaald door de vermogenspositie. DeltaWonen stuurt daarom middels haar kasstromen op het rendement van dit vermogen. Hierdoor kan deltaWonen op langere termijn haar maatschappelijke taak invullen. Externe toezichthouders beoordelen de vermogenspositie in relatie tot onze voorgenomen activiteiten (maatschappelijke prestaties). De omvang van het eigen vermogen is sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed. De waardering van het vastgoed in de jaarrekening is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. De omvang van het daarbij gepresenteerde eigen vermogen geeft een indruk van onze financiële armslag, welke wordt bepaald door de verdien capaciteit van ons vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde, heeft daar niet direct invloed op. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2017 en tevens in overeenstemming met de voor 2017 wettelijke voorgeschreven waarderingsgrondslag zoals opgenomen in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat maakt deltaWonen dan ook niet rijker.

Per 31 december 2017 is in totaal € 738,4 miljoen aan herwaarderingsreserve onder het eigen vermogen opgenomen (2016: € 688,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen (full versie) 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 herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van deltaWonen. De mogelijkheden voor een corporatie om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat 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. Het bestuur van deltaWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit impliceert dat circa 63,9% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De marktwaarde en de bedrijfswaarde

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van onze corporatie, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit van ons vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt, dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen, zoals vastgelegd in ons Strategisch Voorraadbeleid wordt geëxploiteerd, laten wij namelijk niet los. Ondanks de waardering van het

vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we derhalve niet voor een marktconforme exploitatie. Er ontstaat daarnaast ook geen financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

De bedrijfswaarde gaat uit van het eigen corporatiebeleid zoals het huur-, verkoop-, onderhoud- en investeringsbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat is circa 80% van de leegwaarde. De bedrijfswaarde is circa 35% van de leegwaarde.

Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid

Waardering op marktwaarde draagt bij aan de kwaliteit van het investeringsbeleid van deltaWonen. Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is een maat voor het economisch offer dat deltaWonen brengt ten behoeve van haar maatschappelijke missie. Het is het geld dat deltaWonen 'bewust laat lopen'. Het verschil in bedrijfs- en marktwaarde is tevens een middel bij het zoeken naar optimalisatie van de eigen kasstromen door toetsing daarvan aan de marktconforme kasstromen in de marktwaarde. Door het afpellen van de verschillen kan inzicht worden verkregen in hoeverre de offers (on)bewust worden gedaan. In ons investeringsstatuut is een eerste aanzet hiertoe gedaan.

Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader waartegen het door deltaWonen gevoerde beleid kan worden afgezet. Iedere beleidskeuze die als gevolg heeft dat de gepresenteerde marktwaarde niet zal worden gerealiseerd, dient inhoudelijke dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd te zijn. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde wordt in feite veroorzaakt door de contractuele beklemming die rust op de (verhuurde) woningen vanuit onze primaire doelstellingen en deels door in efficiency.

De afslagen op het gepresenteerde eigen vermogen kennen de volgende beleidsmatige oorzaken:

- de **volkshuisvestelijke bestemming** is gebaseerd op ons Strategisch Voorraadbeleid en gericht op doorexplotatie en de streefhuren welke passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente zijn gemaakt;
- de **bedrijfsmatige bestemming** wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance), extra kosten voor woonruimteverdeling, sociale beheer- en onderhoudskosten. Sectorspecifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit;
- het beoordelingskader voor de risicobeoordeling door het WSW en de continuïteitsbeoordeling door de Autoriteit woningcorporaties vormen de basis voor ons financiële toetsingskader. Een belangrijk **risico voor deltaWonen** is het overheidsbeleid. Omdat wij het overheidsbeleid niet direct kunnen beïnvloeden heeft deltaWonen een aantal normen uit haar financiële toetsingskader strenger gesteld dan de normen van de externe toezichthouders. Hiermee voorkomen we dat deltaWonen bij iedere wijziging in overheidsbeleid direct moet bijsturen op de realisatie van haar plannen;
- het onrendabel deel van de **beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit**, is gebaseerd op ons Strategisch Voorraadbeleid en de daarover gemaakte afspraken met bewoners en gemeente. De hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd.

Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering trachten wij de afslagen te beheersen. Informatiemanagement en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

1.3 Financiële kaders

Zoals ieder bedrijf wil deltaWonen financieel gezond blijven. Om dit te toetsen hanteren we een vaste set met financiële toetsingskaders. De financiële resultaten en de meerjarenbegroting worden hierop beoordeeld. Jaarlijks wordt het toetsingskader herijkt. Bij dit herijken is rekening gehouden met de splitsing van de DAEB en niet-DAEB activiteiten en wordt onder andere rekening gehouden met bijstellingen in de normen van de externe toezichthouders (ILT en WSW). Verder houden we rekening met de eisen die banken hanteren voor het eventueel aangaan van commerciële financiering.

Het financiële toetsingskader van deltaWonen voor 2017 is eind 2016 als volgt vastgesteld:

Financiële ratio	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016	Norm
Operationele kasstroom *1	€ 8,4 miljoen	€ 0,5 miljoen	€ 2,0 miljoen
Interest coverage ratio (ICR)	2,2	1,6	1,5
Debt service coverage ratio (DSCR)	1,4	1,3	1,0
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	68,6%	67,6%	25,0%
Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde	31,0%	32,1%	25,0%
Loan to value op basis van marktwaarde	29,6%	30,9%	40,0%
Loan to value op basis van bedrijfswaarde	68,6%	68,0%	75,0%
Gemiddelde bedrijfslasten per VHE *2	€ 1.252	€ 1.293	€ 1.240
Gemiddelde onderhoudslasten per VHE *2	€ 1.364	€ 1.670	€ 1.090
Omzet/kosten	1,35	1,25	N.v.t.

1. dit betreft de operationele kasstromen, inclusief aflossingsfictie (2% leningportefeuille), waarbij tevens van de uitgaven (investeringen) voor woningverbeteringen en E-renovatie wordt toegerekend aan de operationele kasstroom;
2. de norm is gebaseerd op de gemiddelde lasten gedurende de komende 10 jaar.

Uit de jaarrekening 2017 blijkt dat aan het financieel toetsingskader is voldaan.

1.4 Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties

In 2017 hebben we geen integrale beoordeling van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ontvangen. Wel hebben we op 5 juli 2017 een brief ontvangen, waarin het ministerie bevestigt, dat de afwikkeling van enkele openstaande punten uit voorgaande jaren in 2016 is afgerond. Verder hebben we op 30 november 2017 een brief ontvangen waarin de Aw haar oordeel geeft ten aanzien van de mate waarin deltaWonen heeft voldaan aan de staatssteun- en passendheidsnormen in het verslagjaar 2016. De Aw geeft aan, dat deltaWonen in 2016 in minder dan 95% van de gevallen, woningen heeft toegewezen met een huur, onder de toen geldende aftoppingsgrenzen. Dat heeft geen consequenties, omdat het jaar 2016 als een proefjaar wordt gezien. Verder wordt aangegeven, dat deltaWonen in dat jaar voor wat betreft de staatssteunnorm voldoet aan de regelgeving. Wel wordt aandacht gevraagd voor aanscherping van de bewijslast voor toewijzingen via intermediaire verhuringen. Vanuit de Aw zijn er ook in 2017 geen interventies geweest. Op 8 december 2017 heeft de Aw de door haar eind 2016 aangekondigde governance inspectie gehouden. De bevindingen hieruit hebben we nog niet ontvangen.

1.5 Treasury

Algemeen

Een groot gedeelte van het bezit van woningcorporaties is gefinancierd met aangetrokken leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij woningcorporaties. Doel van de treasuryfunctie is het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het aantrekken van benodigde financiering, optimalisatie van de financieringsstructuur van deltaWonen en het minimaliseren van de rentelasten.

DeltaWonen heeft een aantal organisatorische maatregelen genomen om de treasuryfunctie op een goede wijze te laten functioneren.

Treasurystatuut

Het beleid, dat deltaWonen voert op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut. Binnen dit statuut staat de organisatie van de treasuryfunctie, de wijze van besluitvorming, de verantwoording en de informatievoorziening beschreven.

Treasurycommissie

Er is een treasurycommissie samengesteld die de treasuryfunctie waarneemt. Deze commissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsbeheer, de concern controller, een controller en een extern adviseur. De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan.

Treasuryjaarplan

Op basis van de kasstroomprognose uit de meest recente goedgekeurde begroting wordt het treasuryjaarplan opgesteld. Binnen dit plan worden de operationele acties met betrekking tot de treasury van deltaWonen voor het komende jaar beschreven, zoals het aflossen en aantrekken van leningen. Het treasurystatuut en de AO/IC van deltaWonen bepalen de spelregels waarbinnen treasury-activiteiten mogen worden uitgevoerd. Indien acties in dit treasuryjaarplan strijdig zijn met vigerende wet- en regelgeving en/of het treasurystatuut en/of de AO/IC van deltaWonen, dan is het treasuryjaarplan hieraan ondergeschikt.

In het treasuryjaarplan worden de belangrijkste treasury-acties van deltaWonen voor het komende jaar beschreven. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting en meerjarenprognoses en wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen (RvC). Door goedkeuring van het treasuryjaarplan, geeft de RvC toestemming aan de directeur-bestuurder om, ten behoeve van de DAEB-activiteiten (en binnen de van toepassing zijnde externe en interne 'spelregels'), financiering aan te trekken, tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Vanaf het moment dat het nieuwe borgingsplafond wordt vrijgegeven door het WSW, zal dit leidend worden voor bepaling van de beschikbare ruimte onder het borgingsplafond.

Vanwege de beleidsregel derivaten woningcorporaties en een raamovereenkomst financiële derivaten, waar banken niet mee akkoord gaan, worden naar verwachting geen nieuwe derivaten afgesloten ter afdekking van het renterisico. Mocht dit wel mogelijk blijven en deltaWonen dit wel wenselijk achten, dan zal een besluit hiertoe voorafgaand aan de RvC worden voorgelegd. Vanwege de WSW-beleidsregel dat alleen leningen met maximaal een stortingsdatum van 6 maanden vooruit mogen worden aangetrokken, zijn de voordelen van eventuele nieuwe payer-swaps überhaupt niet meer substantieel.

Acties die niet binnen de kaders van dit treasuryjaarplan vallen, moeten ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd te worden. Uitzondering hierop zijn acties die een expliciet uitvloeisel zijn van het voldoen aan wet- en regelgeving; daarvoor bestaat een informatieplicht aan de raad van commissarissen.

Financieringsbevoegdheid treasury

DeltaWonen moet te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen. Zij trekt hiertoe, indien noodzakelijk, leningen aan met borging door het WSW (mits ten behoeve van DAEB). Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar door middel van het door haar vastgestelde borgingsplafond. Dit borgingsplafond betreft het maximale bedrag aan door het WSW te borgen financiering, in het van toepassing zijnde jaar. De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi-opgaaf. DeltaWonen heeft in 2017 een borgingsplafond van € 544 miljoen voor ultimo 2019 ontvangen.

Treasuryactiviteiten in 2017

In 2017 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- Op 17 januari is een nieuwe opslag overeengekomen op een basisrentelening met een hoofdsom van € 12,5 miljoen. Op deze lening is een basisrente van 2,83% van toepassing. De opslag is per 1 maart 2017 vastgelegd op +0,11% voor een periode van 3 jaar, waardoor de totale rente voor deze periode 2,94% bedraagt;
- Op 18 april zijn 2 fixe leningen met een hoofdsom van elk € 7,5 miljoen aangetrokken bij de BNG Bank onder de noemer 'EIB-gelden'. De leningen zijn gestort op 3 april 2017 en kennen een eindaflossing op 1 april 2032 (looptijd 15 jaar). De overeengekomen rente bedraagt 1,38%;
- Op 12 april is een fixe lening met een hoofdsom van € 15 miljoen aangetrokken bij de AG insurance. De lening is gestort op 24 mei 2017 en kent een eindaflossing op 1 juli 2047 (30 jaar). De overeengekomen rente bedraagt 1,83%. De lening is door bemiddeling van STX Group tot stand gekomen;
- Op 11 juli is een nieuwe opslag overeengekomen op een roll-over lening met vaste hoofdsom van € 15 miljoen. De opslag boven het 1-maands Euribor bedraagt is per 1 september 2017 vastgelegd op +0,22% voor een periode van 3 jaar;
- Op 11 juli is een fixe lening met een hoofdsom van € 15 miljoen aangetrokken bij de AG insurance. De lening is gestort op 1 september 2017 en kent een eindaflossing op 2 augustus 2038 (21 jaar). De overeengekomen rente bedraagt 1,87%. De lening is door bemiddeling van Wallich & Matthes tot stand gekomen;
- Op 12 oktober zijn 2 fixe leningen met een hoofdsom van elk € 7,5 miljoen aangetrokken bij de BNG Bank onder de noemer 'EIB-gelden'. De leningen zijn gestort op 15 december 2017 en kennen een eindaflossing op 1 november 2033 (looptijd 16 jaar). De overeengekomen rente bedraagt 1,58%;

- Op 15 december is een fixe lening met een hoofdsom van € 15 miljoen aangetrokken bij de NWB Bank. De lening is gestort op 1 februari 2018 en kent een eindaflossing op 2 februari 2043 (25 jaar). De overeengekomen rente bedraagt 1,62%.

In het treasuryjaarplan 2017 werd voor 2017 een mandaat voor nieuw aan te trekken financiering van € 80,9 miljoen gevraagd. Ten opzichte van dit bedrag is in 2017 een volume van € 60 miljoen aan nieuwe leningen gestort. Ook is voor een volume van € 15 miljoen voorgesorteerd op 2018.

Daarbuiten zijn de volgende acties uitgevoerd:

- De treasurycommissie is in 2017 4-maal bijeen geweest. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onder andere marktontwikkelingen (waaronder wet- en regelgeving), beschikbaarheid van financiering, borgingsplafond, liquiditeitsprognoses, schuldrest per verhuureenheid, beoordelingskader WSW en renterisico's aan de orde. Bovendien zijn de voorgenomen transactievoorstellen besproken;
- ABN AMRO wenst tot nu toe niet mee te werken aan aanpassing van het derivatencontract ten aanzien van de toezicht belemmerende bepalingen. Ook dit jaar is dit onderwerp bij ABN AMRO weer aan de orde gesteld, zij heeft echter aangegeven geen aanleiding te zien om hierin aanpassingen te doen. De Autoriteit woningcorporaties is hierover geïnformeerd;
- Er is door de controller van deltaWonen een audit uitgevoerd bij (op kantoor) Thésor op het transactieproces. Hierbij zijn onder andere telefonische opnames nageluisterd. Deze audit is succesvol afgerond en er zijn geen bijzonderheden geconstateerd;
- Op 2 november heeft Thésor in samenwerking met de Europese Investeringsbank (EIB) een oriënterende bijeenkomst verzorgd, waarin de voor- en nadelen van een financieringsarrangement via de EIB zijn besproken. Randvoorwaarde is een minimum investeringsbedrag van € 150 - € 200 miljoen over een periode van 5 jaar. EIB is de directe geldgever en kan maximaal 50% van de investeringen financieren. Hiervoor dient een woningcorporatie wel Engelstalige documentatie te tekenen met de EIB. Deze documentatie is goedgekeurd door het WSW. Het voordeel ten opzichte van reguliere WSW-geborgde financiering via de sectorbanken kan oplopen tot circa 0,20%. Naar aanleiding hiervan heeft op 4 december een kennismaking plaatsgevonden bij deltaWonen met de EIB. DeltaWonen zal in 2018 verdere acties ondernemen om een financieringsarrangement te bewerkstelligen;
- DeltaWonen heeft gekozen voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB. Het definitieve scheidingsvoorstel diende voor 1 juli 2017 ingeleverd te worden. De Aw heeft, namens de minister, het scheidingsvoorstel in de 2e helft van 2017 beoordeeld en goedgekeurd.

In het scheidingsvoorstel is opgenomen dat de DAEB tak een startliquiditeit toekent van € 1,2 miljoen en een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak met de volgende modaliteiten:

Hoofdsom	€ 15 miljoen
Aflossing	Lineair in 15 jaar
Rente	1,83% op jaarbasis

Op basis van de huidige niet-DAEB prognoses wordt verwacht dat er geen financieringsbehoefte zal ontstaan in deze tak.

Ontwikkelingen 2017

Liquiditeit en financieringsruimte

Onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn in 2017 6 nieuwe leningen ontvangen voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. In 2017 is voor een bedrag van € 49 miljoen aan leningen afgelost.

De komende jaren worden wederom grote uitgaven gedaan op het gebied van projectontwikkeling en herstructurering. Deze inspanningen kunnen niet verricht worden zonder het aantrekken van aanvullende leningen. Eind 2018 bedraagt de financieringsbehoefte, volgens de in november 2017 opgestelde prognose € 99 miljoen. Deze financieringsbehoefte loopt op tot circa € 172 miljoen aan het eind van 2022. In de planningsperiode 2018-2022 heeft deltaWonen voor € 196 miljoen aan netto (des-)investeringen begroot en wordt € 116 miljoen op financieringen afgelost.

De benodigde financiering kan worden aangetrokken door het inzetten van borgstelling op toekomstige nieuwbouwinvesteringen en op bestaand huidig bezit. Het faciliteringsvolume van het WSW bedraagt ultimo boekjaar 2017 € 139 miljoen tot en met het jaar 2019. Additionele borging op bestaand bezit kan worden verkregen tot een maximum van 50% van de WOZ-waarde van het bezit. Op dit moment ligt de WOZ-waarde van het woningbezit op circa € 1,9 miljard. Borging is dus mogelijk tot een bedrag bijna € 1 miljard, waarvan al € 478 miljoen is ingezet voor de bestaande leningenportefeuille. Er bestaat dus, afgezien van de toevoeging door nieuwbouw, een additionele theoretische financieringsruimte van ruim € 500 miljoen. Als randvoorwaarde wordt gesteld dat de kasstromen uit exploitatie voldoende moeten zijn voor de rente- en aflossingsbetalingen. Daarnaast is er vanuit het interne financieel toetsingskader de eis gesteld dat de ICR minimaal 1,5 moet zijn. De interne norm is hoger dan de WSW-norm van 1,4.

Toezichtbelemmerende bepalingen

In 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties haar 'beleidsregels financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' bekend gemaakt.

DeltaWonen heeft haar derivatencontracten getoetst op de aanwezigheid 'toezichtbelemmerende bepalingen'. In de documentatie van Bank Nederlandse Gemeenten en ABN AMRO zijn deze bepalingen geconstateerd. Voor wat betreft de BNG is een standaardoplossing bewerkstelligd die acceptabel is voor BNG Bank, corporaties, het CFV (nu Autoriteit woningcorporaties) en het ministerie van BKZ. De oplossing is gezocht in een door de BNG Bank en corporatie te tekenen wijzigingsovereenkomst op de bijlage van de derivaten-raamovereenkomst.

DeltaWonen heeft er voor gekozen deze wijzigingsovereenkomst met de BNG Bank aan te gaan. De betreffende overeenkomst is door deltaWonen getekend in augustus 2014. Hiermee zijn de Toezichtbelemmerende Bepalingen in de derivatencontracten met de BNG Bank geëlimineerd.

Met de ABN AMRO Bank hebben in de afgelopen jaren diverse gesprekken plaatsgevonden. Ondanks dat de ABN AMRO al enkele jaren (deels) een staatsbank is, weigert de bank om de bepalingen te schrappen of de contracten aan te passen. De door de bank aangedragen oplossingen, zoals het unwinden van de portefeuille, zijn voor deltaWonen niet acceptabel, aangezien op dit moment hieraan (hoge) kosten verbonden zijn om de huidige negatieve marktwaarde af te kopen. De conclusie voor deltaWonen is dat wij de acties zullen aanhouden en daar waar mogelijk, bijvoorbeeld bij een stijgende rente, alsnog maatregelen te kunnen nemen om de bepalingen te elimineren.

Financiële Instrumenten/derivaten

Swapportefeuille

DeltaWonen heeft een payer swap-portefeuille van € 75 miljoen. De swaps zijn al voor 2008 afgesloten met verschillende ingangsdata en bij diverse banken. BNG (2x € 15 miljoen), ABN AMRO (2x € 15 miljoen) en Fortis (€ 15 miljoen). Met het gebruik van deze swaps wisselt deltaWonen rentebetalingen uit met de bank. DeltaWonen ontvangt de rente gebaseerd op de marktrente van de bank en betaalt een vaste rente aan de bank. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Alle swaps die deltaWonen in haar bezit heeft zijn gekoppeld aan leningen met een variabele rente, gebaseerd op de marktrente. Door het gebruik van deze derivaten heeft deltaWonen haar renterisico voor deze leningen afgedekt voor de onderliggende waarde van de derivaten (zie ook hedge-effectiviteit). De derivaten van deltaWonen bestaan uit payer swaps welke uitsluitend zijn ingezet om renterisico's af te dekken.

Een payer swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling, afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesloten swaps zijn hieronder weergegeven:

Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde 31-12-2017	Marktwaarde 31-12-2016
FORTIS/ABN AMRO	€ 15 mln.	03-12-2007	02-12-2019	3,80%	- € 1,2 mln.	- € 1,8 mln.
ABN AMRO	€ 15 mln.	01-12-2006	03-12-2018	3,70%	- € 0,6 mln.	- € 1,2 mln.
ABN AMRO	€ 15 mln.	01-09-2008	01-09-2020	3,86%	- € 1,8 mln.	- € 2,4 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-11-2009	01-11-2027	5,00%	- € 6,2 mln.	- € 7,2 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-2010	01-06-2029	5,00%	- € 7,2 mln.	- € 8,2 mln.
Totaal	€ 75 mln.				- € 17,0 mln.	- € 20,8 mln.

Op de swap bij Fortis is een NRL (Negative Rescontre Limiet) van € 3,2 miljoen van toepassing. Dit houdt in dat wanneer de negatieve marktwaarde van de swap de drempel van € 3,2 miljoen overschrijdt, er door de tegenpartij om aanvullende zekerheden zou kunnen worden gevraagd.

Conform de beleidsregels derivaten dient deltaWonen een liquiditeitsbuffer aan te houden om een rentedaling van 2% op te kunnen vangen. De marktwaarde van de betreffende swap bedroeg per 31 december 2017 € 1,2 miljoen negatief. Bij een rentedaling van 2% zou deze € 1,7 miljoen negatief bedragen. In dat geval is er dan nog geen sprake van marktwaardeverrekening. Het liquiditeitsrisico bij de betreffende swap wordt als gering beschouwd. De in de afgelopen jaren door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (nu Autoriteit woningcorporaties) uitgevoerde stresstesten derivaten hebben voor deltaWonen nooit tot opmerkingen geleid.

DeltaWonen is niet voornemens om in 2018 nieuwe derivaten af te sluiten. Eventuele derivaten-transacties die voortvloeien uit het 'beheer' van de bestaande portefeuille, zullen aan de RvC voorgelegd worden.

Verantwoording over interne organisatie rondom derivaten

De interne organisatiestructuur betreffende aanschaf en gebruik van financiële derivaten, waaronder in elk geval regels betreffende bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording, rol en betrokkenheid van de externe accountant, en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen, ligt vast in ons treasurystatuut en ons jaarlijkse treasuryjaarplan. Voor wat betreft afsluiten en eventueel aanpassen van derivaten zijn alle acties die buiten het operationele gebeuren van de reeds afgesloten derivaten valt, onderhevig aan de goedkeuring van de raad van commissarissen.

In de treasurybijeenvakkomsten worden de derivaten-rapportages en de risicoanalyses behandeld. Diverse onderdelen van deze uitgebreide rapportage en risicoanalyses worden opgenomen en behandeld in de kwartaalrapportages voor de auditcommissie en de raad van commissarissen.

Waarborging van voldoende interne professionaliteit betreffende financiële derivaten

De waarborging vindt met name plaats door een stevige lijn met onze professionele treasury-adviseur Thésor, bekend in en met de sector. Thésor heeft meer dan 100 woningcorporaties als klant en was overigens geen adviseur bij Vestia. Ook binnen de organisatie zijn er medewerkers die diverse treasury-opleidingen en -trainingen hebben gevolgd. Er is voldoende kennis aanwezig over de huidige bij deltaWonen aanwezige derivaat-producten. DeltaWonen heeft in het verleden 5 payer-swaps afgesloten. Hierover wordt regelmatig in een CFV/AW-stresstest gerapporteerd. Bij de diverse opgaves komt duidelijk naar voren dat het risico op 'margin-calls' marginaal is.

Daarnaast heeft deltaWonen al jaren als beleid om geen nieuwe swaps meer af te sluiten. De laatste transactie heeft op 22 juli 2007 plaatsgevonden. Op afroep wordt de auditcommissie en/of raad van commissarissen bijgepraat door Thésor. Zo is aan de voltallige raad van commissarissen door Thésor in juni 2015 voorlichting gegeven over de actualiteiten op het gebied van treasury bij woningcorporaties. Hierbij is ook stilgestaan bij de risico's, die deltaWonen loopt ten aanzien van de door ons in gebruik zijnde producten. Ook tijdens andere vergaderingen is en wordt meermaals stilgestaan bij dit onderwerp.

Kredietrisico/tegenpartijrisico

Momenteel heeft deltaWonen beperkt middelen uitstaan (spaarrekening) bij huisbank Rabobank. Het treasurystatuut geeft aan dat middelen alleen weggezet mogen worden bij partijen met een minimaal als 'Very Strong' gedefinieerde kredietwaardigheid (AA/Aa2). De huidige rating van Rabobank is A+/Aa2, waarmee aan de ratingeisen wordt voldaan. De ratingeis voor derivaten, opgenomen in het treasurystatuut, is minimaal een 'single A'. Omdat onze payer swaps nu een negatieve marktwaarde kennen, wordt in de praktijk geen tegenpartijrisico gelopen.

Basisrenteleningen

DeltaWonen heeft een 4-tal basisrenteleningen in haar leningenportefeuille. Dit is een type lening dat veel voorkomt in de woningcorporatiesector. De te betalen rente op een dergelijke lening bestaat uit 2 componenten: de basisrente en de kredietopslag. De basisrente staat vast voor de looptijd van de lening overeenkomst. De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening wordt gezien als een embedded derivaat.

Tegenpartij	Totale rente	Opslag	Basis-rente	Startdatum	Einddatum	MW exclusief opg. rente (€)	Opg. rente (€)	MW inclusief opg. Rente (€)	Nominale waarde (€)
BNG	3,310%	0,4500%	2,8600%	02-07-2012	01-07-2059	- 17.813.545	- 180.219	- 17.993.765	- 12.500.000
BNG	3,210%	0,3800%	2,8300%	01-03-2012	01-03-2062	- 17.955.081	- 296.568	- 18.251.649	- 12.500.000
NWB	3,298%	0,3000%	2,9980%	02-03-2015	01-03-2061	- 22.240.209	- 377.009	- 22.617.218	- 15.000.000
BNG	3,309%	0,2200%	3,0890%	01-12-2015	02-12-2058	- 14.913.208	- 26.235	- 14.939.443	- 10.000.000
						- 72.922.043	- 880.032	- 73.802.075	- 50.000.000

In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van deltaWonen niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende markttrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor deltaWonen een liquiditeitsrisico met zich mee.

Hedge documentatie payer swaps

Doel van de hedge

DeltaWonen maakt gebruik van kostprijs hedge-accounting, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten. De richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedging instrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren. Dit generieke document is opgesteld om te voldoen aan de vereisten die binnen Richtlijn 290 worden gegeven om hedge-accounting te kunnen toepassen.

Hedge-strategie, hedged-item en hedging-instrument

In het verleden zijn payer swaps aangegaan om de rente op toekomstig aan te trekken financiering te fixeren, zonder dat de onderliggende financiering reeds werd aangetrokken. Op een later moment is de onderliggende financiering aangetrokken. Payer swaps boden daarmee de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type hedge

DeltaWonen past kostprijs hedge-accounting toe. De effecten van een eventuele hedge ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in het resultaat verwerkt.

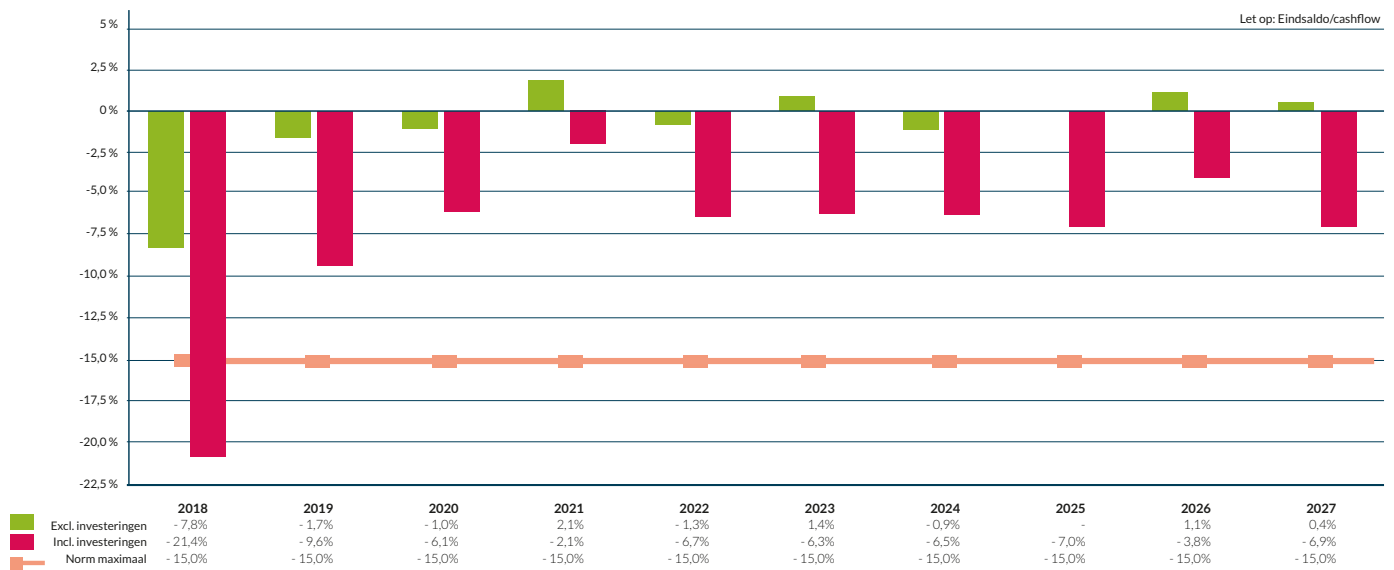
Hedge-effectiviteit

Aan de hand van de kritische kenmerken (renteconventie, -coupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt hedge-effectiviteit bepaald. De hedge-effectiviteit wordt minimaal 4 keer per jaar beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten. Er is sprake van een volledige hedge-effectiviteit als bij een renteswap het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. In onderstaande tabel zijn alle payer swaps en de onderliggende roll-over leningen in beeld gebracht. Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge-effectiviteit van deltaWonen op balansdatum 100% bedraagt. In het kader van de Wijzigingen RJ290 Financiële Instrumenten is het daarom niet noodzakelijk kwantitatieve berekeningen uit te voeren en/of te verwerken of toe te lichten.

Tegenpartij	Type	Hoofdsom (€)	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupondata rente	Conventie
AAB	Payer swap	- 15.000.000	1-12-2006	3-12-2018	EUR 3M	1-mrt, 1-jun, 1-sep, 1-dec	actual/360	3,6975%	1-dec	30/360
NWB BANK	Roll-over variabel	15.000.000	1-6-2006	3-12-2018	EUR 3M +1bp	1-mrt, 1-jun, 1-sep, 1-dec	actual/360			
FORTIS	Payer swap	- 15.000.000	3-12-2007	1-12-2019	EUR 6M	1-jun, 1-dec	actual/360	3,8025%	1-dec	30/360
NWB BANK	Roll-over variabel	15.000.000	1-8-2008	2-12-2019	EUR 6M +0,5bp	1-jun, 1-dec	actual/360			
AAB	Payer swap	- 15.000.000	1-9-2008	1-9-2020	EUR 3M	1-mrt, 1-jun, 1-sep, 1-dec	actual/360	3,8575%	1-sep	30/360
NWB BANK	Roll-over variabel	15.000.000	1-12-2008	1-9-2020	EUR 3M +5,5bp	1-mrt, 1-jun, 1-sep, 1-dec	actual/360			
BNG BANK	Payer swap	- 15.000.000	1-11-2009	1-11-2027	EUR 3M	1-feb, 1-mei, 1-aug, 1-nov	actual/360	4,9970%	1-nov	30/360
BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	1-11-2016	1-11-2027	EUR 3M +25bp	1-feb, 1-mei, 1-aug, 1-nov	actual/360			
BNG BANK	Roll over		1-11-2013	1-11-2016	EUR 3M +34bp		actual/360			
BNG BANK	Payer swap	- 15.000.000	1-6-2010	1-6-2029	EUR 3M	1-mrt, 1-jun, 1-sep, 1-dec	actual/360	4,9950%	1-jun	30/360
NWB BANK	Roll-over vast	15.000.000	1-6-2015	1-6-2029	EUR 3M +13bp	1-mrt, 1-jun, 1-sep, 1-dec	actual/360			
NWB BANK	Roll-over variabel		1-06-2012	1-06-2015	EUR 3M +48bp		actual/360			

Renterisicospreiding

Alle activiteiten zijn gericht op (rente)risicospreiding, het voorzien in de financieringsbehoefte en verlaging van de gemiddelde rentekostenvoet. Onderstaande grafiek geeft een beeld van het verloop van het renterisico. Aantrekken van leningen voor nieuwe projecten en andere treasury-activiteiten zijn erop gericht het renterisico in 2018 en verder omlaag te brengen. De hiervoor genoemde transacties (met uitzondering van lening storting 1 februari 2018 € 15 miljoen) zijn in de grafiek verwerkt:



In het jaar 2018 wordt het renterisico grotendeels veroorzaakt door de voorgenomen investeringen, zonder rekening te houden met de investeringen bedraagt het risico in deze jaren circa 8%.

Het jaar 2018 laat in eerste instantie een overschrijding zien op de norm van 15%. Het is echter te verwachten dat investeringen later dan gepland plaatsvinden en dat daardoor de norm niet daadwerkelijk overschreden gaat worden. Gedurende de komende jaren worden transacties afgesloten om de renterisico's te verlagen tot onder de 15%.

Beleggingen en leningen u/g

Ultimo 2017 zijn geen beleggingen en/of leningen u/g van toepassing.

Leningenportefeuille

Het schuldrestant van de leningenportefeuille per 31 december 2017 bedraagt € 478 miljoen, met een gemiddelde rentevoet van 2,99%. De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 565,9 miljoen (inclusief opgelopen rente). Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de marktwaarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag. De rentabiliteitswaarde van de leningportefeuille, berekend op basis van de interne rekenrente van 5% en rekening houdend met de transitorische interest van circa € 7,5 miljoen, bedraagt € 411 miljoen. De komende jaren vertoont de gemiddelde rente van de leningenportefeuille, uitgaande van geprognosticeerde gemiddelde rentepercentages variërend van 1,55% tot 5,00% bij (her)financieringen en conversies, het in de onderstaande tabel gegeven beeld. Alle genoemde transacties tot en met 31 december 2017 zijn verwerkt (met uitzondering van lening storting 1 februari 2018 € 15 miljoen).

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
3,0%	2,6%	2,5%	2,5%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	2,7%

1.6 Verbindingen

DeltaWonen had een aantal deelnemingen die in meer of mindere mate met ons verbonden waren vanwege het volkshuisvestelijk belang. Gezien de huidige volkshuisvestelijke belangen heeft deltaWonen de afgelopen jaren een actief beleid gevoerd om het aantal verbindingen te beperken. Eind 2017 is de laatste verbinding, Stichting Gereguleerd Eigendom Zwolle, vereffend.

1.7 Verklaring van besteding van middelen

DeltaWonen heeft haar middelen in 2017 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, waarbij er voortdurend een goede balans is gezocht tussen maatschappelijke en financiële doelstellingen.

DeltaWonen verklaart kennis te hebben genomen van de Aedes-code en het daarbij behorende reglement, onderschrijft de inhoud daarvan en handelt naar inhoud en geest van de code en neemt het reglement in acht.

1.8 Kengetallen 2018

	2017	2016	2015	2014	2013
Gegevens over het bezit					
Aantal verhuureenheden (vhe's) in exploitatie					
Woningen	13.483	13.292	13.254	13.102	12.792
Onzelfstandige wooneenheden	430	442	604	638	616
Woonwagens (inclusief eventuele standplaats)	47	48	49	50	49
Bijzondere woongebouwen	23	25	25	33	32
Standplaatsen	70	71	71	71	72
Garages/parkeerplaatsen	809	761	706	709	709
Winkels/bedrijfsruimten	101	102	148	145	134
Totaal	14.963	14.741	14.857	14.748	14.404
Herleid aantal VHE's tbv berekening kengetallen	14.517	14.387	14.544	14.444	14.101
Woningen in beheer	0	0	0	0	0
Standplaatsen/woonwagens in beheer	8	8	8	8	8
Veranderingen in bezit (vhe's)					
Aantal gesloopt/Uit exploitatie	48	209	0	0	194
Aantal verkocht	30	84	56	71	573
Aantal aangekocht	0	1	4	8	0
Aantal opgeleverd	241	116	189	411	211
Percentage woningen naar huurklasse					
Goedkoop	16%	17%	19%	19%	19%
Bereikbaar	68%	66%	64%	64%	65%
Duur	16%	17%	17%	17%	16%
Waarde (in € per vhe)					
Bedrijfswaarde	47.979	48.199	47.244	45.924	44.958
WOZ-waardering	135.694	135.014	132.107	130.608	147.179
Marktwaarde	111.204	104.990	99.122	94.526	90.193
Gegevens over balans en winst- en verliesrekening					
Balans (in € per vhe)					
Eigen vermogen	79.621	74.295	68.392	64.501	61.459
Voorzieningen	311	276	236	455	849
Vreemd vermogen	29.485	29.400	27.844	27.004	29.459
Kortlopende schulden	5.178	4.573	5.531	5.250	2.874
Materiële en immateriële vaste activa	112.398	106.149	99.882	95.232	91.273
Financiële vaste activa	1.316	1.551	1.276	747	1.306
Vlottende activa	838	819	806	1.209	2.039

	2017	2016	2015	2014	2013
--	------	------	------	------	------

Gegevens over financiële continuïteit

Solvabiliteit	68,6%	67,6%	66,2%	65,4%	64,0%
Rentabiliteit eigen vermogen	7,8%	7,2%	6,1%	7,2%	-6,2%
Kostenvoet vreemd vermogen	3,0%	3,2%	3,9%	4,1%	4,2%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,2%	5,8%	5,2%	5,9%	-2,8%
Current ratio	0,16	0,18	0,15	0,23	0,71

Gegevens over huur en verhuur

Huurachterstand van de jaarhuur	0,97%	1,37%	1,76%	1,44%	1,26%
Huurderving leegstand van de jaarhuur	0,80%	1,23%	1,42%	1,59%	1,76%
Aantal ontruiming	9	11	12	9	21
Aantal mutaties woningen	1.032	1.110	1.040	1.064	1.153
Mutatiegraad van het aantal woningen	6,90%	7,53%	7,00%	7,21%	8,00%
Gemiddeld huurverhoging per 1 juli	0,52%	1,21%	2,15%	4,14%	4,25%
Gemiddelde puntprijs	€ 3,43	€ 3,39	€ 3,33	€ 3,44	€ 3,26
Gemiddelde netto huurprijs per maand	€ 531	€ 522	€ 508	€ 492	€ 468

Gegevens over onderhoud, kwaliteit en leefbaarheid

Aantal reparatieverzoeken	11.599	12.141	16.082	15.211	15.937
Kosten per reparatieverzoek	€ 264	€ 253	€ 181	€ 176	€ 165
Kosten per mutatie	€ 1.864	€ 1.731	€ 1.486	€ 1.577	€ 1.446
Aantal deelnemers service-abonnement	8.730	8.537	8.500	8.528	7.861
Deelnemers van aantal huurders	64%	62%	61%	62%	59%
Kosten service-abonnement per deelnemer	€ 49	€ 48	€ 49	€ 49	€ 52
Dagelijks onderhoud per woning	€ 344	€ 347	€ 357	€ 348	€ 370
Planmatig onderhoud per woning	€ 1099	€ 1395	€ 859	€ 717	€ 676
Totaal onderhoudskosten per woning	€ 1.443	€ 1.742	€ 1.216	€ 1.065	€ 1.046

Gegevens over het personeel

Personeelsbezetting in fte's	152	152	158	151	167
Werkelijk aantal personeelsleden	185	183	191	179	197
Bezettingsgraad 100 vhe's	1,05	1,05	1,09	1,04	1,18
Aantal vhe's per fte	95,7	94,8	92,1	95,8	84,6

2 Jaarrekening

Jaarrekening 2017

2.1 Balans per 31 december 2017

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)	ref.	2017	2016
ACTIEF			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	2.5.1	1.576	0
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.5.2	1.584.901	1.482.162
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.5.3	29.442	28.327
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.5.4	21.486	20.409
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.5.5	8.138	8.612
		1.643.967	1.539.510
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.5.6	7.621	8.060
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	2.5.7	19.109	22.308
Overige vorderingen	2.5.8	0	78
		19.109	22.386
Som der vaste activa		1.672.273	1.569.956
Flottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.5.9	1.078	1.591
Overige voorraden	2.5.10	184	172
		1.263	1.764
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2.5.11	329	358
Overheid	2.5.12	16	371
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.5.13	0	0
Overige vorderingen	2.5.14	1.465	1.088
Overlopende activa	2.5.15	186	316
		1.996	2.133
Liquide middelen	2.5.16	8.903	7.879
Som der flottende activa		12.162	11.776
Totaal activa		1.684.435	1.581.732

(x € 1.000)	ref.	2017	2016
-------------	------	------	------

PASSIEF

Groepsvermogen

Herwaarderingsreserve	2.5.17	738.368	688.653
Overige reserves	2.5.18	417.496	380.233
		1.155.865	1.068.886

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2.5.19	4.114	3.588
Overige voorzieningen	2.5.20	398	386
		4.512	3.975

Langlopende schulden

Leningen overheid	2.5.21	19.272	19.913
Leningen kredietinstellingen	2.5.21	408.766	403.063
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	2.5.22	20.846	20.106
		448.884	443.082

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.5.23	49.807	44.617
Schulden aan leveranciers	2.5.24	9.702	6.063
Schulden aan overheid	2.5.25	256	31
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.5.26	4.381	3.694
Schulden ter zake van pensioenen	2.5.27	40	0
Overige schulden	2.5.28	1.006	1.053
Overlopende passiva	2.5.29	9.982	10.330
		75.174	65.789

Totaal passiva		1.684.435	1.581.732
-----------------------	--	------------------	------------------

2.2 Winst- en verliesrekening over 2017

Functioneel model (x € 1.000)	ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	2.6.1	89.286	87.752
Opbrengsten servicecontracten	2.6.2	3.070	2.959
Lasten servicecontracten	2.6.3	- 4.437	- 4.205
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.6.4	- 5.210	- 5.247
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.6.5	- 29.150	- 33.013
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.6.6	- 14.642	- 13.690
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		38.917	34.554
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.6.7	81	577
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten	2.6.8	- 80	- 196
Toegerekende financieringskosten		0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1	381
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.6.9	4.952	20.868
Toegerekende organisatiekosten	2.6.10	- 217	- 627
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.6.11	- 3.770	- 19.494
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		966	747
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.6.12	- 3.303	- 2.459
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.6.13	69.589	54.393
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.6.14	337	109
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.6.15	74	173
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		66.697	52.216
Opbrengsten overige activiteiten	2.6.16	53	53
Kosten overige activiteiten	2.6.17	74	- 64
Nettoresultaat overige activiteiten		128	- 11
Overige organisatiekosten	2.6.18	- 170	- 96
Leefbaarheid	2.6.19	- 1.739	- 1.821
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.6.20	48	273
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.6.21	- 14.671	- 15.780
Saldo financiële baten en lasten		- 14.623	- 15.507
Resultaat voor belastingen		90.177	70.463
Belastingen	2.6.22	- 3.199	3.747
Resultaat deelnemingen	2.6.23	0	- 5
Resultaat na belastingen		86.979	74.205

2.3 Kasstroomoverzicht over 2017

Directe methode (x € 1.000)	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	89.657	87.688
- Zelfstandige huurwoningen	85.700	82.489
- Onzelfstandige wooneenheden	2.127	2.758
- Intramuraal	0	0
- Maatschappelijk onroerend goed	954	1.163
- Commercieel onroerend goed	421	850
- Parkeervoorzieningen	455	428
Vergoedingen	3.232	3.084
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	205	121
Rente ontvangen	3	0
Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten	93.097	90.894
Uitgaven		
Personeelsuitgaven (overige personeelsuitgaven)	- 1.754	- 1.713
Lonen en salarissen	- 8.098	- 8.924
Sociale lasten	- 1.346	- 1.334
Pensioenlasten	- 1.691	- 1.386
Onderhoudsuitgaven	- 19.903	- 24.353
Overige bedrijfsuitgaven	- 12.371	- 12.064
Rente uitgaven	- 15.000	- 15.946
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	- 74	- 75
Verhuurderheffing	- 9.917	- 8.924
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- 469	- 342
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten	- 70.623	- 75.061
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.474	15.833
Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen		
Verkoop bestaande huur, woon- niet woongelegenheden	4.715	20.206
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.479	3.036
Verkoop nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	2.469
Verkoopontvangsten grond	252	6.741
(Des) investeringsontvangsten overig	0	650
Ingaande kasstroom investeringen en desinvesteringen	6.446	33.101

(x € 1.000)	2017	2016
Nieuwbouw huur-, woon- en niet woongelegenheden	- 25.471	- 32.717
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	- 9.088	- 11.942
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	- 159
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	- 547	- 3
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	- 1.282	- 3.039
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	-232
Investerings overig ten dienste van	- 1.908	- 1.728
Externe kosten bij verkoop	- 54	- 329
Uitgaande kasstroom investeringen en desinvesteringen	- 38.350	- 50.149
Ontvangsten verbindingen	64	118
Ontvangsten overig	139	367
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo ingaande en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	203	485
Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 31.701	- 16.563
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	60.000	70.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0
Inkomende financieringskasstromen	60.000	70.000
Aflossingen geborgde leningen	- 49.749	- 49.828
Aflossingen ongeborgde leningen	0	- 1.307
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	- 11.262
Uitgaande financieringskasstromen	- 49.749	- 62.397
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.251	7.603
Mutatie geldmiddelen	1.024	6.873
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1 januari	7.879	1.006
Liquide middelen per 31 december	8.903	7.879

Voor de toelichting op het kasstroomoverzicht wordt verwezen naar paragraaf 2.7 Overige toelichtingen.

2.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningcorporatie deltaWonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij is ingedeeld in de woonregio Zwolle/Stedendriehoek, hier vallen de gemeenten Zwolle en Kampen onder. De gemeente Oldebroek is in een andere woningmarktregio ingedeeld en behoort daarmee niet meer tot het primaire werkgebied van deltaWonen. Zij mag wel haar huidige bezit instandhouden en verbeteren in de gemeente Oldebroek. De activiteiten van deltaWonen, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende Veerallee 30 te Zwolle, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

Het KvK-nummer van deltaWonen is 05003860.

Geconsolideerde jaarrekening

DeltaWonen stelt met ingang van het boekjaar 2016 geen geconsolideerde jaarrekening meer op, omdat alle deelnemingen zijn afgebouwd en er derhalve geen sprake meer is van deelnemingen die mee worden genomen in de consolidatie.

Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. In de Woningwet en het BTIV (Besluit Toegelaten instelling volkshuisvesting) staat het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB centraal. Woningcorporaties mogen nog steeds activiteiten uitvoeren die volgens de Woningwet en het BTIV niet tot hun kerntaken (DAEB-activiteiten) horen, maar zij dienen daarvoor aan strikte voorwaarden te voldoen. Corporaties dienen hun DAEB-bezit en -activiteiten te scheiden van hun overige bezit en activiteiten (de niet-DAEB). Zij moeten daarvoor kiezen tussen een administratieve scheiding of een juridische splitsing. Daarnaast is een hybride scheiding mogelijk.

DeltaWonen heeft gekozen voor administratief scheiden. Administratieve scheiding houdt in dat binnen de woningcorporatie scheiding plaatsvindt in 2 gescheiden bedrijfsonderdelen. De corporatie moet bij administratieve scheiding alle baten en lasten toerekenen aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak. Voorgeschreven is welk bezit en welke activiteiten corporaties in de DAEB-tak dienen onder te brengen. Dat is het vastgoed dat samenhangt met hun werkzaamheden die diensten van algemeen economisch belang zijn.

De wijziging voor verslagjaar 2017 zit met name op de scheiding diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en andere activiteiten (niet-DAEB), deze scheiding wordt verplicht opgenomen in de dVi 2017. Onder de overige gegevens is in de jaarrekening de DAEB en niet-DAEB gescheiden balans opgenomen (artikel 15 lid 6 RtiV). De administratieve scheiding dient in de jaarrekening voor het eerst in de jaarrekening 2018 te worden opgenomen (artikel 15 lid 6 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). De toerekening aan de DAEB en niet-DAEB tak wordt bepaald door de bepalingen van het BTIV.

2.4.1 Regelgeving

De jaarrekening van deltaWonen is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het 1e lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2018.

2.4.1.1 Schattingen

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van deltaWonen. Overige belangrijke oordelen betreffen de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde (circa € 161 miljoen).

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2017 is ten opzichte van het voorgaande jaar een wijziging doorgevoerd in de presentatie van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. In de kostenverdeelstaat is in 2017 de volgende wijziging doorgevoerd: De lasten Verhuurderheffing zijn overgeheveld van 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' naar 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. Deze verschuiving is tevens van invloed op de toerekening van de indirecte kosten. In de vergelijkende cijfers over 2016 is deze aanpassing tevens verwerkt. De hiervoor genoemde schattingswijziging heeft geen invloed op de omvang en samenstellingen van het vermogen en resultaat in 2016 en 2017.

2.4.1.2 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

2.4.1.3 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

2.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

2.4.2.1 Kosten van verwerving van intellectuele rechten

De immateriële vaste activa betreft software en wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. De afschrijvingstermijn is gekoppeld aan het onderhoudscontract met de softwareleverancier, met een maximum van 5 jaar. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering in gebruik is genomen.

Vastgoedbeleggingen

2.4.2.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Ultimo 2017 bedraagt de huurliberalisatiegrens € 710,68 (2016: € 710,68).

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

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als 1 geheel aan een 3e partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een veelal aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij 1e verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na 1e verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de 1e verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

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

DeltaWonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderungen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van 2 scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na 1e verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na 1e verwerking

Uitgaven na 1e verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een 3e, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

2.4.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na 1e verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen 1 jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

2.4.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na 1e verwerking hiervoor). De waardering bij 1e verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na 1e verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na 1e verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

2.4.2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering is gedaan. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

2.4.2.5 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor deltaWonen geldende rente voor langlopende leningen (2017: 2,99%, 2016: 3,16%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, de fiscale mogelijkheid voor afschrijven van het bezit, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Tevens wordt een latentie opgenomen voor voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de, op het eind van het verslagjaar geldende, belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd. Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die, voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

2.4.2.6 Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Vorraden

2.4.2.7 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

2.4.2.8 Overige voorraden

Waardering van de overige voorraden (materialen) vindt plaats tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid.

2.4.2.9 Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen of overlopend actief.

2.4.2.10 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

DeltaWonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de 1e verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien deltaWonen een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

2.4.2.11 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

2.4.2.12 Overige voorzieningen

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van woningcorporatie deltaWonen is ondergebracht bij het SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De hieruit voortvloeiende 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. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Behalve de betaling van premies heeft deltaWonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. DeltaWonen heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor deltaWonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoeging aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer deltaWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt zullen toekomen aan deltaWonen, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2017 (en 2016) waren er voor deltaWonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie. Op balansdatum bedroeg de dekkingsgraad van SPW 115,8% (2016: 109,5%). Omdat de vereiste dekkingsraad circa 125% bedraagt, heeft het fonds een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening jubileumuitkeringen wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is uitgegaan van 5,00%.

2.4.3.13 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

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

DeltaWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen 1 jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

DeltaWonen maakt sinds een aantal jaren gebruik van derivaten (payer swaps) om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. De swaps zijn allen gekoppeld aan roll-over leningen. De derivaten zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor speculatie. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past deltaWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Dit betekent dat schommelingen in de marktwaarde van de swaps niet ten laste van het resultaat verantwoord worden, maar in de toelichting van de jaarrekening tot uitdrukking worden gebracht.

2.4.2.14 Kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de 1e verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat 1e bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge-accounting

DeltaWonen maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (renteswaps) ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen. DeltaWonen past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie, met vastlegging van:

- de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties;
- de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet gerewaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit;
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een

indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat;

- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode;
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening;
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangepane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

2.4.3 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Verskil tussen functionele en categoriale indeling

Bij de functionele indeling worden de opbrengsten en de kosten van de verschillende activiteiten die de woningcorporatie uitvoert, gesplitst per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een corporatie en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat. Aangezien corporaties naast verhuuractiviteiten, ook activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, past de functionele indeling beter bij de aard van een corporatie.

2.4.3.1 Huuropbrengsten

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

Vanaf 2017 is de huursombenadering definitief van kracht en is de definitieve invulling van de huursombenadering door de Minister helder. Volgens de huursombenadering mag de totale huursom van een corporatie (alle binnengekomen huren) in 1 jaar niet harder stijgen dan 1% boven inflatie. In 2016 gold de huursombenadering alleen voor de tussentijdse huurverhoging van zittende huurders in juli. In 2017 is hier ook het streefhuurbeleid bijgetrokken, ofwel huurstijging bij mutatie (harmonisatie).

2.4.3.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten). De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

2.4.3.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

2.4.3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die alleen betrekking hebben op onderhoudslasten aan het vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. Onder onderhoudslasten worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

2.4.3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

2.4.3.6 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

2.4.3.7 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

2.4.3.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

2.4.3.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

2.4.3.10 Netto resultaat overige activiteiten

In deze post worden de opbrengsten en kosten uit de niet-primaire activiteiten verantwoord. Hieronder worden onder andere de vergoeding opstelpunten, verhuur eigen panden en incidentele opbrengsten verantwoord.

2.4.3.11 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. Hieronder vallen de kosten in het kader van treasury-activiteiten.

2.4.3.12 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.

2.4.3.13 Rentebaten en rentelasten

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

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

2.4.3.14 Personeel

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 bij de toerekening baten en lasten. DeltaWonen neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

2.4.3.15 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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft deltaWonen een aantal standpunten ingenomen. Inmiddels hebben wij de aangiftes 2006 tot en met 2013 vastgesteld gekregen. Hieruit zijn geen materiële aanpassingen naar voren gekomen. De fiscale verwerking voor de jaren 2014 tot en met 2017 heeft op een consistente wijze, conform de aangifte 2008 tot en met 2015, plaatsgevonden. Inschattingen die mogelijk een punt van discussie kunnen worden met de fiscus betreffen:

- de inschatting van het onderscheid tussen verbeteringen en onderhoudslasten;
- de verwerking van projectresultaten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2014 en verdere jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

2.4.3.16 Toerekening baten en lasten

De basis voor het toerekenen van kosten aan de functionele winst- en verliesrekening is de categoriale winst- en verliesrekening. Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

De kosten worden door middel van de volgende stappen toegewezen aan de activiteiten in de functionele winst- en verliesrekening:

- Opbrengsten en kosten die direct toegewezen kunnen worden aan bepaalde activiteiten, toerekenen aan deze activiteiten;
- Op basis van de ingeschatte werkzaamheden van personeel worden door middel van een toerekenings-percentage de personeelskosten toegewezen aan de activiteiten;
- Opbrengsten- en kostenposten waarvan is vastgesteld dat deze niet direct toerekenbaar zijn, toerekenen aan activiteiten op basis van een opslagmethode. DeltaWonen rekent de niet direct toerekenbare kosten toe aan de activiteiten: lasten servicecontracten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten, kosten overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid. De toerekening van de niet directe toerekenbare kosten geschiedt naar rato van het aandeel direct toerekenbare kosten van deze activiteit in het geheel van de activiteiten waar de niet direct toerekenbare kosten aan worden toegerekend.

2.4.3.17 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van de 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 op basis van een opslagmethode.

2.4.3.18 Financiële instrumenten

DeltaWonen heeft renteswaps afgesloten ten behoeve van het reduceren van het toekomstige renterisico. De renteswaps zijn gekoppeld aan individuele leningen. De bruto positie/nominale waarde bedraagt ultimo 2017 € 75 miljoen (ultimo 2016 € 75 miljoen).

De marktwaarde bedraagt per 31-12-2017 - € 17,0 miljoen (ultimo 2016 - € 20,8 miljoen). De negatieve waarde is van belang als wij de swaps af zouden rekenen, maar dat doen wij niet. De renteswaps zijn gekoppeld aan leningen. Met een renteswap beheersen wij het renterisico door de rente van middellange roll-over leningen voor langere tijd te fixeren door met een bank rentebedragen uit te ruilen.

DeltaWonen heeft een 4-tal basisrenteleningen in haar leningenportefeuille. In de basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van deltaWonen niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Het rentetarief van de basisrenteleningen bestaat uit 2 componenten: een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor een overeengekomen vaak kortere periode. Hierdoor ontstaat een opslagrisico, het risico dat op herzieningsmomenten de opslag, die de financier boven de basisrente in rekening brengt na enige tijd voor een zelfde looptijd, hoger is dan de huidige opslag.

Hedge-documentatie

Doelstelling risicobeheer

In het treasurystatuut van deltaWonen staan de kaders benoemd betreffende het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders van het treasurystatuut. In het vigerende statuut is het gebruik van de afscherpende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met minimaal A-rating. Tevens voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

Hedge-strategie

Risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

DeltaWonen dekt de variabiliteit in kasstromen, voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten, respectievelijk af te sluiten leningen per dag afgedekt. Deze kasstromen worden naar kalenderjaar gegroepeerd.

Hedge-instrumenten

DeltaWonen maakt gebruik van rentederivaten om de variabiliteit van de toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen af te dekken. DeltaWonen maakt gebruik van Interest Rate Swaps (IRS), hierbij ontvangt deltaWonen een variabele rente van de tegenpartij en betaalt deltaWonen een vaste rente. DeltaWonen heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Accounting

Het hedging instrument en de hedge-items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd.

Marktrisico

De onderneming beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

DeltaWonen voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

DeltaWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt deltaWonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft deltaWonen renteswaps afgesloten, zodat zij vaste rente ontvangt en variabele rente betaalt.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van deltaWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. DeltaWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courantfaciliteiten beschikbaar ter grootte van € 12,5 miljoen.

Margin call

Voor de derivatenportefeuille is met de tegenpartijen afgesproken dat beide partijen geen onderpand dienen te verstrekken als gevolg van een positieve of negatieve marktwaarde. Bij 1 tegenpartij heeft deltaWonen € 15 miljoen aan swaps waarbij met Fortis een NRL (negatieve rescontre limiet) van toepassing is van € 3,2 miljoen. Ultimo 2017 bedroeg de marktwaarde van deze posities - € 1,2 miljoen, dat is ruim onder de NRL.

Bij een daling van 200 basispunten ontstaat een marktwaarde van circa - € 1,7 miljoen. In dat geval is er dan nog geen sprake van marktwaardeverrekening. Het liquiditeitsrisico bij de betreffende swap wordt als gering beschouwd, wat eveneens blijkt uit de door de Autoriteit woningcorporaties uitgevoerde stresstest bij een rentedaling van respectievelijk 1 en 2 procentpunt.

Break clauses

DeltaWonen heeft geen mandatory breaks in de contracten van de renteswaps.

Termination events

Daarnaast zijn er enkele termination events van toepassing voor de situatie dat deltaWonen geen toegelaten instelling meer is, geen deelnemer meer is van het WSW, de achtervang wegvalt en er sprake is van onder bewindstelling door het ministerie. DeltaWonen heeft tot op heden geen onderpand verstrekt. De Autoriteit woningcorporaties heeft aangegeven om namens de sector met betreffende partijen in overleg te gaan om toezichtbelemmerende bepalingen te verwijderen welke het toezichtinstrumentarium van de minister en de Autoriteit woningcorporaties op grond van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting belemmeren.

Ter beperking van renterisico's worden door deltaWonen derivaten gehanteerd. Financiële derivaten (met name interest-swaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Zodra de derivaten zijn gekoppeld aan onderliggende waarden worden zij binnen de balans gewaardeerd. Nadat derivaten voor het eerst in de balans zijn opgenomen, vindt waardering tegen reële waarde plaats. Zoals toegelicht bij de grondslagen, onderdeel langlopende schulden past deltaWonen hedge-accounting toe, er is geen sprake van onbalance waardering van derivaten.

2.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

2.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Activa

Immateriële vaste activa in exploitatie

2.5.1 Kosten van verwerving van intellectuele rechten

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)	2017	2016
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	0	0

Mutaties

Investerings	1.576	0
Desinvesterings	0	0
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Afschrijvingen	0	0
Totaal mutaties	1.576	0

Stand 31 december

Aanschafwaarde	1.576	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.576	0

De afschrijvingen op software zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van 5 jaar.

Investerings in software betreft in 2017 grotendeels de uitgaven voor de implementatie van een nieuw primair informatiesysteem, welk systeem medio 2018 in gebruik wordt genomen. In 2017 is op deze uitgaven niet afgeschreven. De verwachte uitgaven in 2018 voor dit project bedragen € 1,5 miljoen, welke in 2018 worden geactiveerd.

Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2017	2016
2.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie	1.584.901	1.482.162
2.5.3 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.442	28.327
2.5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.486	20.409
2.5.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.138	8.612
Totaal	1.643.967	1.539.510

	2.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie		2.5.3 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.5.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
(x € 1.000)	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	1.482.162	1.416.673	28.327	24.959	20.409	20.124	8.612	3.385
Mutaties								
Herclassificatie op basis van scheidingsvoorstel	- 1.181	0	1.181	0	0	0	0	0
Opleveringen	25.547	20.472	0	1.923	0	0	- 25.547	- 27.386
Investeringen	12.297	11.030	0	55	0	0	28.141	29.171
Desinvesteringen	- 3.507	- 8.673	- 147	- 10.149	- 91	- 655	0	0
Herclassificatie in boekjaar	- 103	- 9.028	103	8.676	- 20	- 144	0	0
Aanpassing marktwaarde	69.686	51.688	- 22	2.863	1.288	1.085	- 3.068	3.442
Totaal mutaties 2017	102.739	65.489	1.115	3.368	1.077	286	- 474	5.227
Boekwaarde per 31 december	1.584.901	1.482.162	29.442	28.327	21.486	20.409	8.138	8.612
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	729.060	679.657	9.308	8.996	0	0	0	0

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten of nieuwe interpretatie van regelgeving. Deze herclassificaties hebben niet geleid tot een andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom geen effect op vermogen of resultaat.

De activa zijn volledig voor brand- en stormschade verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Voor de brand- en stormverzekering is een tarief per verhuureenheid afgesproken, waarbij door de verzekeraar geen beroep kan worden gedaan op onderverzekering.

2.5.2. DAEB vastgoed en 2.5.3. niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op 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 Cashflow (DCF) methode bepaald. Bij de bepaling van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De waardebepaling is onder meer ontleend aan waarneembare prijzen op een actuele markt.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexplotatie- of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexplotatie- scenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexplotatie- of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpandscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem;
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 14.068 (2016: 13.889) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 880 (2016: 868) verhuureenheden opgenomen, totaal 14.948 (2016: 14.757) verhuureenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2,04 miljard (2016: € 1,97 miljard).

De verdeling van de marktwaarde ultimo boekjaar is als volgt:

(x € 1.000)	2017	2016
Woningen	1.517.362	1.451.353
BOG/MOG	87.608	50.429
Parkeren	9.373	8.707
Saldo	1.614.343	1.510.489

De reële waarde (marktwaarde) van het vastgoed is ultimo 2017 € 103,9 miljoen hoger dan ultimo 2016. Hiervan wordt een bedrag van € 25,4 miljoen veroorzaakt door mutaties in de samenstelling van het vastgoed gedurende 2017 (investeringen, sloop, verkoop). Het resterende bedrag, de autonome mutatie (€ 78,5 miljoen positief) wordt in het schema hieronder toegelicht.

(x € 1.000)	2017	2016
Mutatie marktwaarde	78.556	71.262

Mutaties marktbeleid/marktverwachtingen

Mutatie leegwaarde	33.130	506
Mutatie huur en max. redelijke huur	9.046	17.627
Mutatie mutatiegraden	50.344	40.205
Mutatie beheerlasten	0	0
Totaal mutaties marktbeleid/marktverwachtingen	92.520	58.338

Parameter mutaties

Mutatie disconteringsvoet	87.615	4.650
Mutatie inflatie	8.928	- 8.260
Mutatie exit yield	- 16.720	10.339
Mutatie vrije verkoopwaardestijging	29.591	12.445
Totaal parametermutaties	109.414	19.174

Overige mutaties

Effect verhuurderheffing en huurverhoging boven inflatie	2.168	- 6.974
Effect verkoopbeperkende maatregelen	- 102.152	0
Overig	- 23.394	724
Totaal overige mutaties	- 123.378	- 6.250

Totaal autonome mutatie	78.556	71.262
--------------------------------	---------------	---------------

Toelichting op het verloop

Leegwaarde (stijging van € 33.130.000,-)

De leegwaarde is gemiddeld toegenomen per VHE van € 149.500,- (2016) naar € 160.400,- (2017). De toegenomen interesse op de woningmarkt geeft een stijging van leegwaardes (+7%), hierdoor worden de door de taxateur ingeschatte opbrengsten bij mutatie hoger. Voor ons bezit werkt deze leegwaardestijging door in een stijging van de marktwaarde met € 33 miljoen.

Huur en maximaal redelijke huur (stijging van € 9.046.000,-)

De huur van de standing investments is per 1 juli en bij mutatie verhoogd. Het effect op de autonome mutatie bedraagt ruim € 9 miljoen.

Mutatie mutatiegraden (stijging € 50.344.000,-)

De gemiddelde mutatiegraad over de gehele DCF-periode stijgt van 7,83% in 2016 naar 8,5% in 2017. Omdat in de waardering bij mutatie wordt uitgepand of de huur wordt verhoogd naar markthuur leidt een hogere mutatiegraad tot een hoger tempo van verkopen en/of verhogen van de huur naar markthuur.

Mutatie disconteringsvoet (stijging van € 87.615.000,-)

De IRS (risicovrije rente) is ten opzichte van ultimo 2016 (0,46%) gedaald naar 0,33%. De sectoropslag is ten opzichte van 2016 gestegen van 5,5% naar 5,63%. Per saldo blijven deze dus gelijk. De object specifieke opslag bij doorexpluiten is gedaald van 1,62% naar 0,63%. De opslag uitpanden is gedaald van 2,19% naar 1,42%. Per saldo daalt de disconteringsvoet doorexpluiten van 7,58% naar 6,59% en van uitpanden van 8,15% naar 7,38%.

Mutatie inflatie (stijging € 8.928.000,-)

De inflatie is ten opzichte van ultimo 2016 voor de gehele rekenperiode circa 0,09% gestegen. Dit uit zich in hogere huurverhogingen en derhalve in een hogere marktwaarde.

Mutatie exit-yield (daling van € 16.720.000,-)

Het aanbod op de woningbeleggersmarkt is ten opzichte van vorig jaar fors verminderd. Woningcorporaties verkopen minder complexen dan verwacht. Derhalve is de exit-yield doorexpluiten van 5,6% ultimo 2016 gestegen naar 6,15% en de exit-yield uitpanden van 5,4% naar 5,7%. Door de hogere exit-yields zijn de ingerekende restwaardes verlaagd.

Mutatie ontwikkeling vrije verkoopwaarde (stijging van € 29.591.000,-)

De inschatting van de leegwaardeindexering in de DCF voor de jaren 1 tot en met 15 is positiever ingeschat naar aanleiding van de ontwikkelingen in de woningmarkt in 2017. Per ultimo 2016 was er op portefeuilleniveau een ontwikkeling van de vrije verkoopwaarde van gemiddeld 2,1% ten opzichte van 2,5% ultimo 2017. Deze ontwikkeling leidt tot hogere opbrengsten bij mutatie als er sprake is van uitpanden.

Effect verhuurderheffing en huurverhoging boven inflatie (stijging van € 2.168.000,-)

De verhuurderheffing is voor de gehele DCF-periode van 15 jaar als uitgaande kasstroom ingerekend. De verhuurderheffing is vanaf 2018 toegenomen. Huurverhoging boven inflatie bedraagt gemiddeld 0,4% per jaar voor de gehele periode. Bij de vorige marktwaardering was het verruimde huurbeleid slechts ingerekend tot en met 2018. Over de gehele rekenperiode kwam het gemiddeld uit op 0,16%. Hoewel de verhuurdersheffing is gestegen geeft het effect van het verruimde huurbeleid tóch een licht positief beeld.

Effect verkoopbeperkende maatregelen (daling van € 102.152.000,-)

Bij blijvend sociale complexen (tot 145 WWS punten) geldt vanaf 2017 voor het eerst een uitpondrestrictie van 7 jaar. Dit houdt in dat de individuele woningen gedurende 7 jaar niet kunnen worden uitgepand bij mutatie. Het overgrote deel van onze woningcomplexen heeft als hoogste scenario uitpanden.

Doordat de markthuren relatief laag zijn blijft na invoering van deze maatregel het uitpondscenario het hoogste scenario. De impact is om die reden relatief groot en heeft een sterk waardedrukkend effect.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijk en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk 3e deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per 3 jaar opnieuw wordt 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 deltaWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

De complexindeling van de taxatiecomplexen is gebaseerd op grotendeels vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als 1 geheel aan een 3e partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Deltawonen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 211 complexen woningen, 44 complexen BOG en 5 complexen parkeergelegenheden geïdentificeerd.

DeltaWonen heeft per 31 december 2017, verdeeld naar categorie die voor de marktwaarde zijn onderkend, de volgende aantallen onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	2017	2016
Woongelegenheden	13.103	13.666
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	1.035	336
Parkeergelegenheden	810	755
Totaal aantal	14.948	14.757

Toepassing vrijheidsgraden

DeltaWonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuille-niveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet	Gewogen gemiddelde
Woongelegenheden	5,78% - 8,47%	7,24%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,50% - 10,15%	8,04%
Parkeergelegenheden	7,08% - 8,00%	7,20%

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor deltaWonen rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Parkeergelegenheden
Mutatiekans	>=1% <=42%	100%	>= 0% <= 10%
Mogelijkheid tot verkoop	99%	n.v.t.	100%
Achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beklemmingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Woningen en parkeren

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	separate kasstromen specifiek tonen	huurderving is hier toegevoegd
Markthuur	normhuren per type vastgoed	op basis van marktreferenties
Huurstijging	prijsinflatie	conform basisvariant
Exit Yield	automatische berekening	eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Leegwaarde	WOZ-waarde	op basis van marktwaardereferenties
Leegwaardestijging	normering naar provincie of 4 grote steden	eigen inschatting taxateur
Disconteringsvoet	modelmatig vastgesteld	eigen inschatting taxateur afgeleid uit beleggingsmarkt transacties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Mutatie- en verkoopkans	op basis van afgelopen 5 jaar	conform basisvariant, aangepast op basis van eigen inschatting taxateur
Onderhoud	normbedrag per type verhuureenheid	VTW-normbedragen per woningtype
Technische splitsingskosten	standaard geen	conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	optioneel geen	conform basisvariant
Erfpacht	werkelijkheid weergeven	conform basisvariant

BOG/MOG

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	separate kasstromen specifiek tonen	niet van toepassing
Markthuur	normhuren per type vastgoed	op basis van marktreferenties
Huurinkomsten	corporatie levert bedrag en expiratedata aan	genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	prijnsinflatie	conform basisvariant
Exploitatiekosten	normbedrag per type vastgoed	conform VTW-normen en eigen inschattingen taxateur
Erfpacht	corporatie levert deze data aan	niet van toepassing
Leegstand	corporatie levert deze data aan	genoemde correctie meegenomen
Disconteringsvoet	modelmatig vastgesteld	eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen)
Exit Yield	automatische berekening	eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen)
Overdrachtskosten	standaard percentages	conform basisvariant

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,86%	5,69%	3,85%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 947	€ 968	€ 990	€ 1.011	€ 1.037
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 958	€ 979	€ 1.001	€ 1.023	€ 1.048
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 639	€ 653	€ 667	€ 682	€ 699
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeneheid (extra muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836	€ 854	€ 873	€ 892	€ 915
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 627	€ 641	€ 655	€ 669	€ 686
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 188	€ 192	€ 196	€ 201	€ 206
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeneheid (extra muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe - per m2 bvo	€ 427	€ 436	€ 446	€ 456	€ 467
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 420	€ 429	€ 439	€ 448	€ 459
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 395	€ 404	€ 413	€ 422	€ 432
Beheerkosten per vhe - studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe - zorgeneheid (extra muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,132%	0,132%	0,132%	0,132%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,130%	0,130%	0,130%	0,130%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden		1,00%	0,80%	0,60%	0,40%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,14	€ 5,20	€ 5,31	€ 5,43	€ 5,55
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,20	€ 10,31	€ 10,54	€ 10,77	€ 11,02
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,1%	3,1%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,1%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,130%	0,130%	0,130%	0,130%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 37,50	€ 38,33	€ 39,17	€ 40,03	€ 41,03
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 160,00	€ 163,52	€ 167,12	€ 170,79	€ 175,06
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,50	€ 26,06	€ 26,63	€ 27,22	€ 27,90
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36,00	€ 36,79	€ 37,60	€ 38,43	€ 39,39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Leegwaardestijging	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de reële waarde*)	
			(x € 1.000,-)	In % reële waarde
Mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad 8,5%	+ 3% bij UP en DE	83.408	5% (positief)
Exit Yield	Gemiddeld DE 6,15% en UP 5,70%	-/- 2% bij UP en DE	286.562	19% (positief)
Disconteringsvoet	Gemiddeld DE 6,59% en UP 7,36%	+ 2% bij UP en DE	- 216.114	14% (negatief)
Leegwaardeontwikkeling	Gemiddeld over 15 jaar + 2,5% per jaar	Gemiddeld over 15 jaar -/- 2,0% per jaar	- 72.551	5% (negatief)

*) Het effect op de marktwaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters zijn gelijk).

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

DeltaWonen heeft zich gedurende de afgelopen 10 jaar bij aankoop van gronden jegens de gemeente verplicht om woningen met een (aanvangs) huurprijs tot € 710,68 voor een periode van 10 jaar niet te verkopen danwel de huurprijs bij mutatie te liberaliseren, maar deze woningen aan te houden voor de primaire doelgroep. Deze beklemming is in de marktwaarde vertaald naar een algemene verkoopbeperking voor 7 jaar voor alle woningen tot 145 punten en derhalve op basis van het scenario doorexpluiten, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan onze doelgroep.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt (x € 1.000)	2017	2016
Commercieel vastgoed	19.917	21.019
Sociaal vastgoed	676.590	672.420
Totaal	696.507	693.438

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 deltaWonen. 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 tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van deltaWonen is om te voorzien in passen de huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op 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 bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van deltaWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten. De kasstroomprognoses zijn voor de 1e 5 jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan 5 jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Algemeen						
Inflatie algemeen	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Inkomsten						
Huurverhoging woningen	1,91%	1,51%	1,57%	1,77%	2,13%	2,00%
Huurharmonisatie woningen (5 jaar)	0,74%	0,51%	0,46%	0,46%	0,40%	0,00%
Huurverhoging overige objecten	1,40%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%
Verhoging streefhuren	1,40%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%
Huurderving	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Desinvesteringsopbrengsten	4,85%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Uitgaven						
Beheerlasten, waaronder salarissen, pensioenen en sociale lasten	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Exploitatie uitgaven	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Dagelijks- en planmatig onderhoud	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%

Overige uitgangspunten:

- de jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op prijsinflatie en de huurharmonisatie op basis van streefhuurbeleid, gebaseerd op betaalbaarheid primaire doelgroepen. Effecten van huurharmonisatie worden voor 5 jaar ingerekend;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. Het strategisch voorraadbeleid is hierbij leidend;
- in de kasstromen van de bedrijfswaarde zijn de vastgoed gerelateerde beheer- en exploitatielasten meegenomen, zoals deze eind 2017 in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting zijn opgenomen;
- directe overige exploitatie uitgaven (belastingen, verzekering) zijn ingerekend per complex conform de meerjarenbegroting 2018-2027;
- overige indirecte exploitatie uitgaven voor zover vastgoed gerelateerd (algemeen beheer) zijn integraal ingerekend per complex conform de meerjarenbegroting 2018-2027;
- de verhuurderheffing maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde. In de bedrijfswaarde is rekening gehouden met een verhuurderheffing vanaf 2018 met een tarief van 0,591% van de WOZ waarde en vanaf 2023 een tarief van 0,567%. Deze percentages waren voorgeschreven door Aw en WSW voor de doorrekeningen in de Corpodata dPi2017;
- een sector-saneringsheffing is ingerekend conform voorschriften Aw en WSW, zijnde 1% van de jaarhuur van de jaren 2018 tot en met 2022;
- de heffingsbijdrage van de Autoriteit woningcorporaties maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- de uitgaven planmatig onderhoud zijn op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting 2018-2027 ingerekend;
- bestedingen voor niet-planmatig onderhoud zijn op basis van ervaringscijfers van reparatieverzoeken en woningmutaties enerzijds en normering anderzijds ingerekend;
- de zogeheten na-investeringen en (energie-) renovaties zijn in de bedrijfswaarde voor 1 jaar ingerekend;
- leefbaarheidsuitgaven: opgenomen zijn de directe leefbaarheidsuitgaven, waarin tevens de kosten in verband met dak- en thuislozenopvang zijn meegenomen. De bedragen zijn per verhuureenheid verdeeld over het gehele bezit.

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,00 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,00%); disconteringsmoment: medio-numerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur zie verder onder tekstkader hierna van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavelprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de bedrijfswaarde 1)	
			(x € 1.000,-)	In % bedrijfswaarde
Huurverhoging (basis)	Conform overzicht parameters	2019 tot en met 2021 0,0%	- 46.795	7% (negatief)
Verhuurderheffing	Conform financiële meerjarenplanning	Verhoging 50%	- 97.514	14% (negatief)
Disconteringsvoet	5,0%	Aanpassen naar 4,0%	90.324	13% (positief)

1) Het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters zijn gelijk).

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

DeltaWonen heeft voor de eerstkomende 10 jaar een verkoopplan opgesteld waarin circa 1.200 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 25 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 3,7 miljoen en de boekwaarde op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 2,5 miljoen.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van 1e hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

2.5.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Aantal eenheden 1 januari	131	137
Verkopen boekjaar	- 7	- 6
Terugkopen boekjaar	6	0
Aantal eenheden 31 december	130	131
Woningen ultimo boekjaar in bezit deltaWonen	2	2
Aantal eenheden 31 december gepresenteerd onder VOV	128	129

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 33,3%. Daarnaast heeft deltaWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van deltaWonen in de waardeontwikkeling van de woning is in 2017 gemiddeld 27% (2016 gemiddeld 27%). Ultimo 2017 zijn er 2 (2016: 2) woningen koopgarant in bezit van deltaWonen, deze woningen zijn gepresenteerd onder Vastgoed bestemd voor de verkoop.

2.5.5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na 1e verwerking hiervoor). De waardering bij 1e verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

Materiële vaste activa

2.5.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)	2017	2016
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	15.340	16.693
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 7.280	- 9.021
Boekwaarde	8.060	7.672
Mutaties		
Investeringen	608	1.723
Desinvesteringen	- 93	- 561
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	- 954	- 774
Totaal mutaties	- 439	388
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	15.370	15.340
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 7.749	- 7.280
Boekwaarde	7.621	8.060

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

Bedrijfsterreinen	geen afschrijving
Bedrijfsgebouwen (exclusief grond)	50 jaar
Verbouwing	30 jaar
ICT	5 jaar
Bedrijfsauto's en bussen	5 of 8 jaar
Meubilair	5 of 10 jaar

De bedrijfsgebouwen worden als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

Actuele waarde

De actuele waarde op basis van de WOZ waarde van de bedrijfsterreinen en de bedrijfsgebouwen bedraagt € 1,6 miljoen (prijsspeil 1-1-2016).

Zekerheden

Op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie rusten geen hypothecaire zekerheden.

Financiële vaste activa

2.5.7 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

a. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De verliezen uit voorgaande jaren zijn volledig gewaardeerd in de latentie. Op basis van de laatst vastgestelde meerjarenbegroting is het de verwachting dat de verliezen volledig en tijdig verrekend kunnen worden met de winsten in de toekomst.

Beschikbare voorwaartse verliescompensatie

Uiterlijk in 2017 moet de verliescompensatie uit 2008 verrekend zijn, dit betreft een bedrag van € 4,8 miljoen. Op dit moment is al € 3,0 miljoen van dit bedrag verrekend. Op basis van het geprognosticeerde fiscale resultaat over 2017 kan het restant ad. € 1,8 miljoen tijdig verrekend worden. De nominale waarde van de beschikbare voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 15,1 miljoen en is als volgt opgebouwd:

Belastbaar resultaat 2008	4.776
Belastbaar resultaat 2012	- 213
Belastbaar resultaat 2013	6.000
Belastbaar resultaat 2014	- 2.741
Belastbaar resultaat 2015	1.332
Belastbaar resultaat 2016	9.683
Belastbaar resultaat 2017	- 3.710
Totaal te verrekenen verlies ultimo 2017	15.127

b. Vastgoed in exploitatie

Tijdelijke verschillen inzake vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende 10 jaar wordt verkocht (250 woningen), is opgenomen als een latente belastingschuld daar de fiscale waarde van dit vastgoed lager is dan de marktwaarde. Daarnaast is ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie sprake van een waarderingsverschil tussen de WOZ-waarde en de fiscale boekwaarde. Indien de WOZ-waarde lager is dan de fiscale boekwaarde, is sprake van een (fiscaal) afschrijvingspotentieel. Dit is per ultimo boekjaar het geval bij 867 woningen. Voor mogelijke toekomstige fiscale afwaardering van dit vastgoed is een actieve latentie gevormd. De latentie loopt af op het moment dat de WOZ-waarde de fiscale boekwaarde overstijgt, als gevolg van waardemutaties.

c. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

d. Derivaten

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

Latente belastingvorderingen (x € 1.000)	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	14.224	16.858	- 2.634	9.814
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	4.388	4.883	- 495	- 1.010
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhanden projecten	0	55	- 55	- 4.870
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten	- 120	- 182	63	63
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	618	695	- 77	- 104
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	0	0	0	- 145
Totaal latente belastingvordering	19.109	22.308	- 3.199	3.747

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

(x € 1.000)	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	22.308	18.561
Dotaties ten laste van het resultaat	63	9.877
Onttrekkingen	- 3.261	- 6.130
Boekwaarde per 31 december	19.109	22.308

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%. De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,99 % (2016: 3,16%). De nominale waarde van de tot waardering gebrachte latente belastingen bedraagt € 20,4 miljoen, welke een (gewogen) gemiddelde looptijd kent van 6,2 jaar. Van de latentie wordt een bedrag van € 2,8 miljoen (2016: € 3,8 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor zover (tijdelijke) waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 56,1 miljoen (2016: € 164,6 miljoen). Deze waarderingsverschillen, (zijnde het vastgoed in exploitatie) zijn niet gewaardeerd, omdat geen sprake is van realisatie in de (nabije) toekomst en daardoor de waarschijnlijkheid van fiscale winst om de verrekenbare tijdelijke verschillen te compenseren onvoldoende zeker is.

2.5.8 Overige vorderingen

De overige vordering betrof een vordering op het Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Deze vordering is in 2017 volledig afgewikkeld. De aflossing voor 2017 was op de balans per ultimo 2016 verantwoord onder de kortlopende vorderingen.

Vorraden

2.5.9 Vastgoed bestemd voor de verkoop

(x € 1.000)	2017	2016
Per 31-12 leegstaande te verkopen huurwoningen en woningen koopgarant	1.078	1.537
Per 31-12 leegstaande te verkopen woningen nieuwbouw	0	54
Boekwaarde per 31 december	1.078	1.591

In totaal zijn er per ultimo 2017 6 huurwoningen en woningen koopgarant (2016: 9 woningen en 1 kavel nieuwbouw) verantwoord als vastgoed bestemd voor de verkoop. De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar verkocht worden. De verwachte opbrengst bedraagt € 1,1 miljoen.

2.5.10 Overige voorraden

(x € 1.000)	2017	2016
Onderhoudsmaterialen etc.	184	172
Af: voorziening wegens incourantheid	0	0
Boekwaarde per 31 december	184	172

Vorderingen

(x € 1.000)	2017		2016	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	329	0	358	0
Overheid	16	0	371	27
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
Overige vorderingen	1.465	0	1.088	0
Overlopende activa	186	0	316	0
	1.996	0	2.133	27

2.5.11 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2017	2016
Huurdebiteuren	909	1.266
Af: voorziening wegens oninbaarheid	- 580	- 908
Boekwaarde per 31 december	329	358

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 0,4% van de nettojaarhuur (2016: 0,4%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(x € 1.000)	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	908	1.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	- 117	96
Afgeboekte oninbare posten	- 210	- 188
Boekwaarde per 31 december	580	908

2.5.12 Overheid

Het saldo van de vorderingen op overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2017	2016
Gemeente Zwolle	15	33
Gemeente Kampen	0	288
Gemeente Oldebroek	1	0
Provincie Overijssel	0	17
Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed	0	33
Totaal overheid per 31 december	16	371

2.5.14 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2017	2016
Overige vorderingen	995	709
Vooruitbetaalde posten	471	379
Totaal overige vorderingen per 31 december	1.465	1.088

Gedurende het boekjaar is ten laste van de winst- en verliesrekening voor een bedrag van € 71.000,- (2016: € 107.000,-) een voorziening wegens oninbaarheid gevormd voor de overige vorderingen.

2.6.15 Overlopende activa

(x € 1.000)	2017	2016
Overlopende activa	186	316

2.5.16 Liquide middelen

Het saldo liquide middelen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2017	2016
Kas	0	0
Bank	8.903	7.879
Totaal liquide middelen per 31 december	8.903	7.879

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van deltaWonen.

Passiva

Groepsvermogen

2.5.17 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2017	679.657	8.996	688.653
Mutaties:			
Realisatie uit hoofde van verkoop	- 1.724	0	- 1.724
Realisatie uit hoofde van sloop	- 316	- 1	- 317
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	80.953	1.113	82.066
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	- 16.384	- 104	- 16.488
Overige mutaties	- 12.808	- 1.014	- 13.822
Herclassificatie	- 318	318	0
Boekwaarde per 31 december	729.060	9.308	738.368

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is geen sprake van een herwaarderingsreserve door het feit dat de balanswaarde ultimo 2016 en 2017 lager ligt dan de oorspronkelijke verkoopprijs.

2.5.18 Overige reserves

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(x € 1.000)	2017	2016
Stand per 1 januari	380.233	357.212
Gerealiseerd resultaat boekjaar	86.979	74.205
Realisatie herwaarderingsreserve	- 49.716	- 51.184
Stand per 31 december	417.496	380.233

Bestemming resultaat

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrag van € 87,0 miljoen geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit betreft € 37,3 miljoen ten gunste van de overige reserves (gerealiseerd resultaat) en € 49,7 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve (niet-gerealiseerde waardeveranderingen). Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

2.5.19 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

(x € 1.000)	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	3.588	3.064
Dotaties	4.995	9.589
Onttrekkingen	- 4.470	- 9.065
Boekwaarde per 31 december	4.114	3.588

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat uit de onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten waarbij het saldo van de investeringen lager is dan de geprognosticeerde onrendabele top. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1,1 miljoen (2016: € 2,3 miljoen) binnen 1 jaar wordt gerealiseerd. Het restant bedrag (€ 3,0 miljoen) zal binnen een periode van 5 jaar worden gerealiseerd.

2.5.20 Voorziening jubileumuitkeringen

Het verloop van de voorziening jubileumuitkeringen is als volgt:

(x € 1.000)	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	386	368
Dotaties	45	54
Onttrekkingen	- 33	- 37
Boekwaarde per 31 december	398	386

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat op balansdatum een bedrag van € 9.000,- binnen 1 jaar wordt gerealiseerd (2016: € 19.000,-) en een bedrag van € 291.000,- na 5 jaar.

Langlopende schulden

2.5.21 Leningen overheid en kredietinstellingen

Het saldo van de leningen overheid en kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

2017	Effectieve Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Leningen overheid	3,34%	16.406	19.272	19.913
Leningen kredietinstellingen	2,98%	350.487	408.766	457.932
Boekwaarde per 31 december		366.892	428.038	477.845

2016	Effectieve Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Leningen overheid	3,37%	17.170	19.913	20.527
Leningen kredietinstellingen	3,15%	294.522	403.063	447.067
Boekwaarde per 31 december		311.692	422.976	467.593

Het verloop van de leningen overheid en kredietinstellingen is als volgt:

(x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	20.527	447.067	467.593
Bij: nieuwe leningen	0	60.000	60.000
Af: aflossingen conform contracten	- 614	- 49.134	- 49.749
Boekwaarde per 31 december	19.913	457.932	477.845
Aflossingen komend boekjaar	- 641	- 49.166	- 49.807
Boekwaarde per 31 december	19.271	408.766	428.038

Naast deze leningen is ultimo 2017 in totaal € 15 miljoen aan financiering aangetrokken met een uitgestelde storting per 1 februari 2018 voor investeringen en herfinancieringen.

Op balansdatum zijn er 6 roll-over leningen van in totaal € 90 miljoen, waarbij de rentevoet afhankelijk is gesteld van het Euriborrentetarief. Eén lening is niet gekoppeld aan een payers-swap:

- € 10 miljoen 1-maands Euribor, de hoofdsom van deze lening bedraagt € 15 miljoen waarop tijdelijk € 5 miljoen is afgelost.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 49,8 miljoen zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 565,9 miljoen (inclusief opgelopen rente). Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de marktwaarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag.

Verloop renterisico leningen

(x € 1.000)	2018	2019	2020	2021	2022
Aflossing leningen (exclusief regulier)	45.500	19.000	15.000	0	15.000
Renteconversies (exclusief roll-overs)	0	0	0	0	0
Renterisico leningen	45.500	19.000	15.000	0	15.000
In % schuldrestant 2017	9,5%	4,0%	3,1%	0,0%	3,1%

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Borging door WSW

Per ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad. € 476 miljoen (2016: € 471 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad. € 1,8 miljoen (2016: € 1,8 miljoen) zijn er garanties door overheden verstrekt.

2.5.22 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverlichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling.

De terugkoopverplichting heeft betrekking op 128 woningen (2016: 129).

(x € 1.000)	2017	2016
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	20.846	20.106

Kortlopende schulden en overlopende passiva

2.5.23 Schulden aan kredietinstellingen

Het saldo schulden aan kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2017	2016
Kortlopend deel van de langlopende schulden	49.807	44.617
Overige schulden aan kredietinstellingen	0	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen	49.807	44.617

DeltaWonen beschikt over een kredietfaciliteit in rekening courant met de Rabobank tot een maximum van € 12,5 miljoen. Voor deze kredietfaciliteit zijn geen zekerheden afgegeven.

2.5.24 Schulden aan leveranciers

(x € 1.000)	2017	2016
Schulden aan leveranciers	9.702	6.063

2.5.25 Schulden aan overheidsinstellingen

	2017	2016
Schulden aan overheidsinstellingen	256	31

2.5.26 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2017	2016
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	518	496
Omzetbelasting	3.864	3.198
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.381	3.694

2.5.27 Schulden ter zake van pensioenen

(x € 1.000)	2017	2016
Schulden ter zake van pensioenen	40	0

2.5.28 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2017	2016
Vooruitontvangen huur	996	1.043
Waarborgsommen	10	10
Totaal overige schulden	1.006	1.053

2.5.29 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2017	2016
Niet vervallen rente	7.480	7.813
Reservering vakantiedagen	555	439
Nog te verrekenen servicekosten	547	482
Overige overlopende passiva	1.400	1.596
Totaal overlopende passiva	9.982	10.330

2.5.30 Financiële instrumenten

DeltaWonen heeft per 31 december 2017 de beschikking over 5 payer-swaps, die al voor 2008 met verschillende ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor deltaWonen is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Per ultimo 2017 hebben alle door deltaWonen afgesloten payers-swaps een onderliggende waarde in de vorm van roll-over leningen met identieke modaliteiten. Een payer-swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling, afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Voor 1 van de afgesloten payer-swaps geldt een verplichting tot het bijstorten c.q. aanhouden van liquide middelen als gevolg van te grote afwijking tussen markt- en swaprente. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde. De belangrijkste modaliteiten van de afgesloten swaps zijn hieronder weergegeven.

Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde 31-12-2017
FORTIS	€ 15 mln.	03-12-2007	02-12-2019	3,8025%	- € 1,2 mln.
ABN AMRO	€ 15 mln.	01-12-2006	03-12-2018	3,6975%	- € 0,6 mln.
ABN AMRO	€ 15 mln.	01-09-2008	01-09-2020	3,8575%	- € 1,8 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-11-2009	01-11-2027	4,9970%	- € 6,2 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-2010	01-06-2029	4,9950%	- € 7,2 mln.
Totaal	€ 75 mln.				- € 17,0 mln.

2.5.31 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken bedraagt in totaal circa € 486.000,- (2016: € 480.000,-). De resterende looptijd van het huurcontract is 3 jaar.

Verplichtingen nieuwbouwprojecten

Per 31 december 2017 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ter grootte van € 17,0 miljoen (2016: € 15,7 miljoen).

Verplichtingen Planmatig Onderhoud

DeltaWonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per 31 december 2017 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 11,6 miljoen (2016: € 1,1 miljoen).

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het budget € 466.000,- (2016: € 457.000,-).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Met betrekking tot de leningen, welke door deltaWonen zijn aangetrokken onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dient een verplicht een obligo te worden aangehouden van 3,85%. De obligoverplichtingen bedraagt circa € 18,5 miljoen (2016: € 20,0 miljoen) en is voorwaardelijk. Ze is door het WSW opeisbaar wanneer het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Herstructurering Hanzewijk

In 2017 is de Hanzewijk afgewikkeld op cluster 5 na. Voor cluster 5 ligt er nog een verplichting die voortvloeit uit de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente om een bijdrage te leveren in de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage houdt direct verband met het realiseren van de woningen in dit cluster. De omvang wordt op basis van de voorliggende concept planning ingeschat op € 1,2 Miljoen. Na formele besluitvorming zal de consequentie van deze bijdrage verwerkt worden in het resultaat middels de Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

Stille reserve Pad en Tuin

In 2017 heeft deltaWonen het bloot eigendom met GE-constructie voor het project Pad & Tuin aangekocht van stichting GE. Stichting GE heeft vervolgens de stille reserve Pad en Tuin uitgekeerd aan deltaWonen. Conform de verwerkingswijze bij de stichting is de stille reserve als een niet uit de balans blijvend recht opgenomen. Uit de GE-constructie vloeit namelijk een terugkooprecht een geen plicht van het bloot eigendom. De bewoners hebben het bloot eigendom in eeuwigdurende erfpacht verkregen zonder canon. Derhalve zal het eigendom niets opleveren voor deltaWonen, tenzij iemand de GE-constructie wil afkopen. Mocht iemand de GE-constructie in de toekomst willen afkopen dan zal de stille reserve gerealiseerd worden. De hoogte van de afkoop komt tot stand op basis van de vooraf bepaalde rekenmethodiek waarin de marktwaarde op dat moment een belangrijke invloed heeft. Gezien het feit dat de er geen verplichting is, de hoogte en het moment van het realiseren van deze reserve niet is in te schatten, is in het kader van voorzichtigheid de stille reserve opgenomen onder de niet uit de balans blijvende rechten. De stille reserve bedraagt ultimo 2017 € 1.113.096,- (2016: € 1.030.740,-) en bevat nog 23 bloot eigendom (2016: 25).

2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

2.6.1 Huuropbrengsten

(x € 1.000)	2017	2016
Woningen en woongebouwen	87.719	86.163
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.287	2.685
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	90.006	88.848
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 720	- 1.096
Totaal huuropbrengsten	89.286	87.752

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(x € 1.000)	2017	2016
Gemeente Zwolle	51.635	50.649
Gemeente Oldebroek	9.463	9.370
Gemeente Kampen	28.908	28.830
Totaal huuropbrengsten	90.006	88.848

De 'te ontvangen netto huur' is gewijzigd als gevolg van:

Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	0,8 miljoen
Aanpassing tot streefhuur bij mutatie	0,9 miljoen
Het in exploitatie komen van nieuw of aangekocht bezit	0,9 miljoen
Verkoop van woningen en dispositie	- 1,6 miljoen
Overige mutaties	0,2 miljoen

De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2017 voor woningen en woongebouwen bedroeg 0,52 %. De verhogingen voor de bedrijfsruimten bedroegen 1,25% op basis van prijsindexcijfers of een aanpassing volgens overeenkomst. De huren van woonwagens en standplaatsen zijn per 1 juli verhoogd met 0,1%. De huurderving over 2017 bedraagt 0,8% (in 2016 1,2%).

2.6.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	3.665	3.516
Af: Te verrekenen met huurders	- 547	- 490
	3.118	3.026
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 48	- 68
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.070	2.959

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(x € 1.000)	2017	2016
Gemeente Zwolle	1.704	1.630
Gemeente Oldebroek	208	214
Gemeente Kampen	1.206	1.182
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.118	3.026

De tarieven van de diverse servicekostencomponenten zijn aangepast per 1 juli 2017. De wijzigingen van de tarieven zijn gebaseerd op de schatting van de kosten over 2016. Jaarlijks vindt afrekening plaats op basis van de werkelijke kosten.

2.6.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	- 2.711	- 2.553
Toegerekende personeelskosten	- 1.127	- 1.170
Toegerekende overige organisatiekosten	- 511	- 417
Toegerekende afschrijvingen	- 88	- 65
Totaal lasten servicecontracten	- 4.437	- 4.205

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

(x € 1.000)	2017	2016
Gemeente Zwolle	- 1.362	- 1.384
Gemeente Oldebroek	- 173	- 196
Gemeente Kampen	- 1.176	- 973
Totaal lasten servicecontracten	- 2.711	- 2.553

2.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(x € 1.000)	2017	2016
Bijdrageheffing AW	- 74	- 75
Toegerekende personeelskosten	- 4.040	- 3.788
Toegerekende overige organisatiekosten	- 992	- 1.310
Toegerekende afschrijvingen	- 104	- 74
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 5.210	- 5.247

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

2.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)	Begroting 2017	2017	2016
Onderhoudslasten (niet cyclisch - Dagelijks onderhoud)	- 3.077	- 3.848	- 3.727
- Klachtenonderhoud	- 2.770	- 3.066	- 3.070
- Mutatieonderhoud	- 1.734	- 1.924	- 1.922
- Onderhoud in eigen beheer	1.427	1.142	1.265
Onderhoudslasten (cyclisch - Planmatig onderhoud)	- 18.500	- 15.960	- 20.066
- Contractonderhoud	- 3.889	- 3.177	- 2.893
- Regulier planmatig onderhoud	- 17.325	- 3.537	- 6.374
- E-renovatie	- 8.180	- 20.132	- 21.127
- Geactiveerde onderhoudskosten	10.894	10.886	10.328
Toegerekende personeelskosten	- 6.586	- 4.961	- 5.108
Toegerekende overige organisatiekosten	- 2.838	- 3.656	- 3.512
Toegerekende afschrijvingen	- 614	- 725	- 601
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	- 31.615	- 29.150	- 33.013

De totale onderhoudslasten zijn ten opzicht van 2016 met € 3,8 miljoen afgenomen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de afname bij cyclisch planmatig onderhoud met een daling van € 4,1 miljoen. Daarnaast is sprake van een lichte stijging van het niet cyclisch dagelijks onderhoud met € 0,1 miljoen. Onderstaand volgt per onderdeel een toelichting.

Dagelijks onderhoud (€ 0,1 miljoen meer kosten)

In 2017 is sprake van een afname van "onderhoud in eigen beheer" vanwege een reductie van het aantal vaklieden. De overschrijding ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door het niet volledig realiseren van de in de begroting 2017 voorgenomen bezuinigingen. In totaal zijn er in 2017 11.599 reparatieverzoeken uitgevoerd (2016: 12.141) hiervan is 75% uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst (2016: 74%).

(x € 1.000)	2017	2016
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	264	253
Gemiddelde kosten per mutatie	1.864	1.731

Onderhoudslasten cyclisch Planmatig onderhoud

Ten opzichte van 2016 is er in 2017 € 3,8 miljoen minder besteed aan Planmatig Onderhoud, woningverbeteringen en E-renovaties. Lagere kosten zijn het gevolg van een geringere omvang van het begrote aantal projecten in 2017. Voor een gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar de tekst Planmatig Onderhoud in het jaarverslag.

Contract onderhoud (is onderdeel van cyclisch planmatig onderhoud)

Ten opzichte van 2016 is er in 2017 € 0,3 miljoen extra besteed aan Contract onderhoud. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds de outsourcing van de warmtewet en daarnaast door toename in het aantal installaties door opleveringen.

Activering

De totale uitgaven van 2017 bedroegen € 25,9 miljoen waarvan € 10,8 miljoen is geactiveerd. In 2016 bedroegen de totale uitgaven € 27,5 miljoen waarvan € 10,3 miljoen is geactiveerd. Ondanks de lagere totale uitgaven op planmatig onderhoud komen de activeringen hoger uit. Deze toename wordt veroorzaakt door de "Proeftuin" dit betreft 2 complexen waarbij extra is geïnvesteerd in duurzaamheid. De activering is gedaan conform het vastgesteld activeringsbeleid. Voor de verdere toelichting hierop wordt er verwezen naar de grondslagen. De controller vastgoed heeft samen met de projectleider Planmatig onderhoud de controle gedaan op de activeringen. Hierbij zijn de inkooporders getoetst aan de activeringsregels.

2.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)	2017	2016
Verhuurderheffing	- 9.917	- 8.924
Belastingen	- 4.375	- 4.373
Verzekeringen	- 242	- 283
Kosten marktwaardering	- 108	- 109
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 14.642	- 13.690

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	38.917	34.554

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

2.6.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

(x € 1.000)	2017	2016
Opbrengst verkopen projecten	81	577
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	81	577

Het resultaat in 2017 bestaat uit een combinatie van geringe verkoopresultaten uit de projecten Hanzewijk, Pesthuis, Schubertstraat, en een nagekomen post uit de verkoop van de Van Heutszkazerne. In 2016 is het resterende vastgoed in ontwikkeling (Hanzewijk) bestemd voor verkoop verkocht, hiermee is in 2016 een positief resultaat van € 0,6 miljoen behaald.

2.6.8 Toegerekende organisatiekosten

(x € 1.000)	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	- 66	- 260
Toegerekende overige organisatiekosten	- 12	67
Toegerekende afschrijvingen	- 2	- 3
Totaal toegerekende organisatiekosten	- 80	- 196

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1	381

Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.6.9 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	2017	2016
Opbrengsten verkoop bestaand bezit	4.837	6.898
Opbrengsten verkoop bedrijfsruimten/garages/grond	116	13.970
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.952	20.868

Specificatie resultaat verkopen bestaand bezit (x € 1.000)	2017	2016
10 woningen gemeente Zwolle (2016: 30 woningen)	1.747	4.647
9 woningen gemeente Oldebroek (2016: 7 woningen)	1.450	1.044
11 woningen gemeente Kampen (2016: 8 woningen)	1.640	1.207
	4.837	6.898

In 2017 zijn vanuit onze verkoopvijver 30 woningen verkocht (2016: 45 woningen). De daling van de verkoopopbrengst ten opzichte van 2016 wordt met name verklaard, doordat deltaWonen in 2016 in aanloop naar de administratieve scheiding tussen ons DAEB en niet-DAEB bezit, objecten verkocht die niet bij de doelstelling passen of die we vanuit de nieuwe Woningwet bezien, niet langer in ons bezit mogen houden (bedrijfsruimten, Heutszkazerne en een schoolgebouw).

2.6.10 Toegerekende organisatiekosten

(x € 1.000)	2017	2016
Kosten verkoop	- 85	- 389
Toegerekende personeelskosten	- 92	- 160
Toegerekende overige organisatiekosten	- 36	- 69
Toegerekende afschrijvingen	- 4	- 9
Totaal toegerekende organisatiekosten	- 217	- 627

2.6.11 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2017	2016
Boekwaarde bestaand bezit	- 3.770	- 19.494
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 3.770	- 19.494

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	966	746

Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille

2.6.12 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2017	2016
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Waardeverminderingen	0	- 179
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	- 179
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	- 4.657	- 5.605
Terugname waardeverminderingen	1.354	3.325
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 3.303	- 2.280
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 3.303	- 2.459

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

Deze post betreft de afboeking van onrendabele toppen van nieuwbouwcomplexen.

In 2017 is voor 7 projecten de goedkeuring gegeven aan het fasedocument realisatie, de bijbehorende totale waardeverandering (ort) bedraagt € 3,7 miljoen. De totale waardeverandering op de opgeleverde projecten voor 2017 komt uit op € 1,1 miljoen (positief). Daarnaast is op lopende projecten een (extra) verlies genomen van € 0,7 miljoen door een combinatie van actualisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de ontwikkeling van de werkelijke stichtingskosten.

2.6.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	2017	2016
Toename marktwaarde	69.589	54.393
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.589	54.393

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

De niet-gerealiseerde waardeverandering is in 2017 € 69,6 miljoen positief, de belangrijkste factor in deze betreft de autonome mutatie. De waardeverandering komt hiermee € 15,2 miljoen hoger uit dan in 2016. De autonome mutatie is de waardeverandering van het vastgoed dat op 1 januari 2017 en op 31 december 2017 in bezit was van deltaWonen. Voor 2017 was dit een bedrag van € 78,5 miljoen positief (2016: € 71,3 positief). Van invloed op de waardeverandering zijn onder meer: de leegwaarde, mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit yield), huuropbrengst, VTW-norm voor onderhoud- en beheerlasten en de disconteringsvoet. Een negatief effect op de waarde hebben met name de in 2017 ingevoerde verkoop beperkende maatregel welke is opgelegd voor woningen tot 144 punten, een verder toename van de verhuurderheffing en het feit dat de bodem in de leegwaarde voor beleggers lager is geworden, omdat zij vastgoed kopen met hoofdzakelijk het doel deze te verhuren. Deze effecten worden echter ruimschoots gecompenseerd door stijgende leegwaarden, mutatiegraden en een afnemende disconteringsvoet vanwege lagere rendementseisen in de markt.

2.6.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoed verkocht onder voorwaarden (x € 1.000)	2017	2016
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	337	109
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	337	109

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

2.6.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop (x € 1.000)	2017	2016
Terugname waardeverminderingen	74	173
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	74	173

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.697	52.216

Nettoresultaat overige activiteiten

2.6.16 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)	2017	2016
Vergoeding opstelpunten	53	53
Verhuur eigen panden	0	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	53	53

2.6.17 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)	2017	2016
Kosten respectievelijk opbrengsten activiteiten verkoop onder voorwaarden	59	- 53
Toegerekende personeelskosten	6	- 5
Toegerekende overige organisatiekosten	8	- 5
Toegerekende afschrijvingen	1	- 1
Totaal kosten overige activiteiten	74	- 64

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL nettoresultaat overige activiteiten	128	- 11

Overige organisatiekosten

2.6.18 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	- 110	- 50
Toegerekende overige organisatiekosten	- 57	- 45
Toegerekende afschrijvingen	- 3	- 1
Totaal overige organisatiekosten	- 170	- 96

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL overige organisatiekosten	- 170	- 96

Leefbaarheid

2.6.19 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch (x € 1.000)	2017	2016
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	- 210	- 220
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Toegerekende personeelskosten	- 908	- 915
Toegerekende overige organisatiekosten	- 586	- 661
Toegerekende afschrijvingen	- 35	- 26
Totaal leefbaarheid	- 1.739	- 1.821

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL leefbaarheid	- 1.739	- 1.821

Saldo financiële baten en lasten

2.6.20 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

(x € 1.000)	2017	2016
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	48	273
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	48	273

In 2016 heeft de finale afwikkeling van het WoonInvesteringsFonds plaatsgevonden. In 2017 is sprake van een nabetaling € 63.000,- vanuit de vereffening van de stichting GE en een negatief resultaat van € 15.000,- inzake de afwikkeling van onze vordering op DIGH.

2.6.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

(x € 1.000)	2017	2016
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	- 14.497	- 15.639
Overige rentelasten	- 175	- 140
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	- 14.671	- 15.780

Als gevolg van een positieve renteontwikkeling zien wij in 2017 de rentelasten verder afnemen. De gemiddelde rentevoet is ten opzichte van 2016 gedaald met circa 17 basispunten.

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL saldo financiële baten en lasten	- 14.623	- 15.507

(x € 1.000)	2017	2016
Resultaat voor belastingen	90.177	70.463

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen

2.6.22 Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door deltaWonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aangiften vennootschapsbelasting van deltaWonen zijn tot en met 2014 door de Belastingdienst definitief vastgesteld.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

(x € 1.000)	2017	2016
Acute belastingen	0	0
Latente belastingvordering (VPB)	- 3.199	3.747
Totaal belastingen	- 3.199	3.747

De fiscale winst voor 2017 bedraagt € 14,9 miljoen (2016: € 35,5 miljoen verlies). De fiscale winst wordt verrekend met verliescompensatie vanuit het verleden. Derhalve is het verlies onttrokken uit de latente verliescompensatie. De acute belastinglast 2017 bedraagt hierdoor derhalve nihil. Toekomstige winsten kunnen tot een bedrag van € 15,1 miljoen (2016 € 18,0 miljoen) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,5% (2016: 5,3%) en kan als volgt gespecificeerd worden:

(x € 1.000)	2017	2016
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	90.177	70.459

Af:

Correctie fiscale afschrijving	- 2.584	- 2.925
Correctie commerciële marktwaarde	- 70.000	- 54.675
Correctie afwaardering leningen u/g	- 48	- 273
Correctie fiscaal resultaat projecten	3.084	- 31.439
Correctie fiscaal onderhoud	- 4.929	- 5.164
Correctie fiscaal opbrengst verkopen	- 1.238	- 12.985
Correctie activering interne loonkosten	- 360	0
Correctie commercieel resultaat deelnemingen	0	5
Correctie fiscale rente	752	1.462
Belastbaar bedrag	14.854	- 35.535

Belastingbedrag 25%	3.714	- 8.884
----------------------------	--------------	----------------

2.6.23 Resultaat deelnemingen

(x € 1.000)	2017	2016
Resultaat deelneming Tussen de Verlaten B.V.	0	- 5
Totaal resultaat deelnemingen	0	- 5

In het 3e kwartaal van 2016 is Tussen de Verlaten B.V. vereffend en op 30 september 2016 is Tussen de Verlaten B.V. uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel.

(x € 1.000)	2017	2016
Resultaat na belastingen	86.979	74.205

2.6.24 Overige toelichting winst- en verliesrekening op basis van categoriaal model

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa

(x € 1.000)	2017	2016
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	113	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	847	780
Totaal afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	960	780

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa	960	780

Loonkosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)	2017	2016
Lonen en salarissen	8.707	8.825
Sociale lasten	1.322	1.347
Pensioenlasten	1.268	1.283
Af: geactiveerde loonkosten	- 360	0
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	10.937	11.455

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

(x € 1.000)	2017	2016
Directie/secretariaat/concerncontrol	4,0	4,4
Afdeling Klant & Wonen	54,5	53,6
Afdeling Vastgoed	54,5	53,3
Afdeling Bedrijfsbeheer	28,7	27,2
Afdeling Bestuurszaken	10,0	13,2
Totaal	151,7	151,7

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

(x € 1.000)	2017	2016
TOTAAL lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	10.937	11.455

Overige organisatiekosten

Beheerskosten (x € 1.000)	2017	2016
Algemene beheer- en administratiekosten	1.743	1.707
Automatiseringskosten	1.300	1.189
Huisvestigingskosten	843	788
Overige personeelskosten	1.641	1.869
Subtotaal beheerskosten	5.528	5.553

Heffingen (x € 1.000)	2017	2016
Belastingen	4.375	4.373
Verzekeringen	242	283
Sectorspecifieke heffing	0	0
Verhuurderheffing	9.917	8.924
Bijdrageheffing AW	74	75
Contributie Aedes	88	87
Subtotaal heffingen	14.696	13.743

Overige bedrijfslasten (x € 1.000)	2017	2016
Oninbare debiteuren	- 117	96
Bijdrage bijzondere doelgroepen	346	387
Bijdrage goede doelen	0	0
Diverse bedrijfslasten	667	630
Subtotaal overige bedrijfslasten	896	1.113

(x € 1.000)	2017	2016
Totaal overige organisatiekosten	21.120	20.409

2.6.25 Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

(x € 1.000)	Clusters	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	Toegerekende personeelskosten	- 3.457	- 3.381
Overige personeelskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 789	- 725
Automatiseringskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.300	- 1.189
Algemene beheer- en administratiekosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.147	- 1.060
Huisvestingskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 843	- 788
Afschrijvingen	Toegerekende afschrijvingen	- 816	- 637
Contributie Aedes	Toegerekende overige organisatiekosten	- 88	- 87
Overige exploitatie- en bedrijfskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 60	- 26
Bijdrage goede doelen	Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Administratie derden/toezicht VVE	Toegerekende overige organisatiekosten	3	23
Overige bedrijfsopbrengsten	Toegerekende overige organisatiekosten	23	99
Totaal niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten		- 8.475	- 7.770

2.7 Overige toelichtingen

Werknemers

Op 31 december 2017 had deltaWonen 151,7 fte in dienst (2016: 151,7). Het aantal fulltime medewerkers ultimo 2017 is exclusief 4 fte's aan vacatures (2016: voor 2 fte vacatures). Inclusief vacatures komt het totaal op 155,7 fte.

Toelichting op kasstromen

1. De kasstromen uit operationele activiteiten zijn toegenomen met € 6,6 miljoen vooral door:

- € 2,1 miljoen meer aan ontvangsten van huurders als gevolg van huurverhogingen en een afname van de huurderwing;
- een daling van de renteuitgaven van € 1,0 miljoen als gevolg van dalende rente;
- een daling van de werknemerslasten van € 0,5 miljoen als gevolg van een afname van de gemiddelde loonkosten;
- een daling van betalingen aan leveranciers van € 4,0 miljoen, met name door lagere uitgaven aan onderhoud;
- een toename van betalingen uit hoofde van sectorspecifieke heffingen van € 1,0 miljoen door hogere verhuurderheffing.

2. De kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2016 gestegen met € 15,1 miljoen door een combinatie van lagere investeringen in (nieuw)bouwprojecten van € 11,5 miljoen en lagere opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit van € 26,6 miljoen. De daling van de verkoopopbrengst ten opzichte van 2016 wordt met name verklaard, doordat deltaWonen in 2016 in aanloop naar de administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB bezit objecten verkocht die niet bij de doelstelling passen of die vanuit de nieuwe Woningwet bezien, niet langer in ons bezit kunnen blijven (bedrijfsruimten, Heutszkazerne en een schoolgebouw).

3. In 2017 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor € 60,0 miljoen, daarnaast is € 49,7 miljoen afgelost op leningen. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 10,3 miljoen.

Accountants honorarium

Accountants honorarium 2017 op basis van art. 2:382a BW

(x € 1.000)	Controlerende Accountant	Overige Accountants
Onderzoek van de jaarrekening	99	34
Andere controleopdrachten	20	0
Fiscaal advies	0	27
Andere adviesopdrachten	6	0
Totaal	125	61

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2017 zijn verricht.

Publicatie bezoldiging uit hoofde van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ)

De totale bezoldiging zoals berekend op basis van de RJ richtlijnen is hoger dan de totale bezoldiging zoals berekend volgens de WNT. Dit komt omdat in de RJ richtlijnen ook de sociale premies (werkgeversdeel van zowel de verplichte als de vrijwillige sociale lasten) zijn meegerekend in de totale bezoldiging.

Functie	directeur-bestuurder
Duur dienstverband	01-01-2017 tot en met 31-12-2017
Omvang dienstverband	1 fte
Looptijd actuele dienstbetrekking	Onbepaalde tijd
Periodiek betaalde beloning	€ 171.184
Beloning betaalbaar op termijn	€ 29.804
Totale bezoldiging 2017	€ 200.988

Verantwoording WNT in jaarrekening 2017

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen. In het kader van de WNT heeft deltaWonen geen gewezen bestuurder.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 191.270 (2016: € 191.156) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2017	2016*)
Periodiek betaalde beloning	161.466	161.466
Beloning betaalbaar op termijn	29.804	29.690
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0
Bonusbetaling	0	0
Totaal	191.270	191.156

*) De vergelijkende cijfers over het jaar 2016 zijn aangepast. De vergoeding voor pensioencompensatie ad. € 8.449 is overgeheveld van 'periodiek betaalde beloning' naar 'beloning betaalbaar op termijn'.

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 93.750,- (excl. Btw) (2016: € 86.006,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	Functie	Bezoldiging	
		2017	2016*)
H. Grootelaar	Voorzitter	3.021	0
B. Hammer	Ex-voorzitter	15.730	15.625
T. Dezentjé	Lid	12.500	12.500
J. Braam	Lid	12.500	12.500
J.E. van Driel	Lid	12.500	9.964
R. Takken	Lid	4.166	0
E. Diender	Lid	12.500	10.417
B. van Moerkerk	Lid	12.500	12.500
E. de Bruijn	Ex-lid	8.333	12.500
Totaal		93.750	86.006

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en commissarissen. Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door deltaWonen aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op deltaWonen van toepassing zijnde regelgeving:

- De tekst van de WNT na invoering van de Evaluatiewet;
- Beleidsregels WNT 2017; bij inwerkingtreding van de Evaluatiewet WNT;
- Uitvoeringsregeling WNT;
- Uitvoeringsbesluit WNT;
- Controleprotocol WNT 2017;
- Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (Regeling woningcorporaties 2014).

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor deltaWonen is gebaseerd op de indeling in bezoldigingsklasse G en bedraagt € 170.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste twaalf kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

- 1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling. Bij deltaWonen is uitsluitend sprake van een leidinggevende topfunctionaris.

Bedragen x € 1	E. Leideman
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01-2017 31-12-2017
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.466
Beloningen betaalbaar op termijn	29.804
Subtotaal	191.270
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum (bezoldigingsklasse G)	170.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totale bezoldiging	191.270
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht *)

Gegevens 2016

Aanvang en einde functievervulling in 2016	01-01-2016 31-12-2016
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.466
Beloningen betaalbaar op termijn	29.690
Totale bezoldiging 2016	191.156

*) Bezoldiging van E. Leideman vloeit voort uit schriftelijk afspraken overeengekomen voor in werking treding van de WNT. De overschrijding van het individueel bezoldigingsmaximum valt onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht is ingegaan op 1 januari 2014.

Voor de vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post Overige vorderingen.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12:
DeltaWonen kent geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen.

Bedragen x € 1	B. Hammer	H. Grootelaar	T. Dezentjé	J. Braam	J.E. van Driel	E. de Bruijn
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Ex-Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01-2017 02-11-2017	03-11-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-08-2017
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.730	3.021	12.500	12.500	12.500	8.333
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	15.730	3.021	12.500	12.500	12.500	8.333
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.392	4.108	17.000	17.000	17.000	11.333
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	15.730	3.021	12.500	12.500	12.500	8.333
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016						
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01-01-2016 31-12-2016*	- -	01-01-2016 31-12-2016	01-01-2016 31-12-2016	15-03-2016 31-12-2016	01-01-2016 31-12-2016
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.625	0	12.500	12.500	9.964	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2016	15.625	0	12.500	12.500	9.964	12.500

*Voorzitter vanaf 1 juli 2016, daarvoor lid.

Bedragen x € 1	R. Takken	E. Diender	B. van Moerkerk
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-09-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.166	12.500	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	4.166	12.500	12.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	5.667	17.000	17.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	4.166	12.500	12.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	- -	01-03-2016 31-12-2016	01-01-2016 31-12-2016
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	0	10.417	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging 2016	0	10.417	12.500

- 1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500,- of minder:
deltaWonen kent geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500,- of minder.
2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking:
Er is bij deltaWonen geen sprake van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.
3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

2.8 Ondertekening van de jaarrekening

Zwolle, 22 juni 2018
Mevrouw J. Braam
commissaris

Zwolle, 22 juni 2018
De heer G.J. Dezentjé
commissaris

Zwolle, 22 juni 2018
De heer B.L.M.T. van Moerkerk
commissaris

Zwolle, 22 juni 2018
De heer J.E. van Driel
commissaris

Zwolle, 22 juni 2018
Mevrouw H. Diender- van Dijk
commissaris

Zwolle, 22 juni 2018
De heer R.D. Takken
commissaris

Zwolle, 22 juni 2018
De heer H.B.A. Grootelaar
Voorzitter raad van commissarissen

Zwolle, 22 juni 2018
De heer E. Leideman
directeur-bestuurder deltaWonen

3 Overige gegevens

3.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

3.2 DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 worden gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Het uitgangspunt voor de administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB is het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve verzoek voor administratieve scheiding. De balansposten gerelateerd aan het vastgoed zijn gescheiden conform de classificatie van de betreffende verhuureenheid. De overige balansposten zijn indien mogelijk op grond van aard van de post rechtstreeks toegewezen aan DAEB en niet-DAEB. Is dit niet mogelijk, dan vindt verdeling plaats naar rato van huuropbrengsten. De netto vermogenswaarde van niet-DAEB is als financiële vaste activa op de balans van DAEB toegevoegd.

3.3 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

3.2 DAEB Balans per 1 januari 2018 (na resultaatbestemming)

Actief DAEB

ACTIVA (in € 1.000)	1-1-2018
VASTE ACTIVA	
Immateriële vaste activa	
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	1.545
Vastgoedbeleggingen	
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.584.901
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.138
Totaal vastgoedbeleggingen	1.593.039
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.483
Financiële vaste activa	
Latente belastingvorderingen	8.693
Interne lening	14.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	30.208
Totaal financiële vaste activa	52.901
Som vaste activa	1.654.968
VLOTTENDE ACTIVA	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	739
Overige voorraden	180
Totaal voorraden	919
Vorderingen	
Huurdebiteuren	322
Overheid	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	1.435
Overlopende activa	21
Totaal vorderingen	1.793
Liquide middelen	5.601
Som vlottende activa	8.313
Totaal activa DEAB	1.663.281

Passief DAEB

PASSIVA (in € 1.000)		1-1-2018
Groepsvermogen		
Herwaarderingsreserve		729.060
Overige reserves		426.804
Totaal groepsvermogen		1.155.865
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		4.114
Overige voorzieningen		390
Totaal voorzieningen		4.504
Langlopende schulden		
Leningen overheid	19.271	19.271
Leningen kredietinstellingen		408.766
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		0
Totaal langlopende schulden		428.037
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen		49.807
Schulden aan leveranciers		9.505
Schulden aan overheid		256
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.300
Schulden ter zake van pensioenen		39
Overige schulden		985
Overlopende passiva		9.983
Totaal kortlopende schulden		74.875
Totaal passiva DAEB		1.663.281

Niet-DAEB Balans per 1 januari 2018 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	1-1-2018
VASTE ACTIVA	
Immateriële vaste activa	
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	31
Vastgoedbeleggingen	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	29.442
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.486
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
Totaal vastgoedbeleggingen	50.928
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	138
Financiële vaste activa	
Latente belastingvorderingen	10.416
Overige vorderingen	0
Totaal financiële vaste activa	10.416
Som vaste activa	61.514
VLOTTENDE ACTIVA	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	338
Overige voorraden	4
Totaal voorraden	342
Vorderingen	
Huurdebiteuren	7
Overheid	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	30
Overlopende activa	166
Totaal vorderingen	204
Liquide middelen	3.302
Som vlottende activa	3.848
Totaal activa niet-DAEB	65.362

Passief niet-DAEB

PASSIVA (in € 1.000)	1-1-2018
Groepsvermogen	
Herwaarderingsreserve	9.308
Overige reserves	20.900
Totaal groepsvermogen	30.208
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0
Overige voorzieningen	7
Totaal voorzieningen	7
Langlopende schulden	
Leningen overheid	0
Leningen kredietinstellingen	0
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	20.846
Interne lening van DAEB-tak	14.000
Totaal langlopende schulden	34.846
Kortlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	197
Schulden aan overheid	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	81
Schulden ter zake van pensioenen	1
Overige schulden	21
Overlopende passiva	0
Totaal kortlopende schulden	301
Totaal passiva niet-DAEB	65.362

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting deltaWonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting deltaWonen te Zwolle gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting deltaWonen op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2017;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2017;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ het governance jaarverslag;
- ▶ 3.1. Financieel beleid en bedrijfsvoering;
- ▶ de overige gegevens.

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het governance jaarverslag en 3.1. financieel beleid en bedrijfsvoering en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Arnhem, 22 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA