

3 Financieel jaarverslag



1 Financieel beleid

1 Financieel beleid en bedrijfsvoering

1.1 De resultaten

DeltaWonen is een financieel gezonde organisatie. Het jaar 2018 hebben we afgesloten met een positief resultaat na belasting van € 152,6 miljoen. Het positieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed, dat in 2018 een positief resultaat heeft opgeleverd van € 138,4 miljoen. Door het aantrekken van de woningmarkt is de waarde van ons bezit gestegen. Dit is geen contant geld, want wij gaan de woningen niet verkopen. Wij kunnen dit resultaat dan ook niet inzetten voor het realiseren van onze ambitie.

Voor het realiseren van onze ambitie maken we gebruik van het genormaliseerde bedrijfsresultaat. In 2018 komt het genormaliseerde bedrijfsresultaat uit op € 18,1 miljoen positief. Dit is het resultaat van kosten en opbrengsten die wij maken met de gewone bedrijfsvoering in het kader van verhuur. In 2017 bedroeg dit € 21,8 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 we een beter inzicht krijgen in het resultaat uit onze verhuuractiviteiten.

De winst-en-verliesrekening in onze jaarrekening is op basis van de wettelijke verplichting gebaseerd op de functionele indeling. Daarbij worden de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten 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 hierna toe op basis van de categoriale indeling. Hierbij worden de opbrengsten en kosten gepresenteerd naar categorie. Voor de resultaten op basis van de functionele indeling verwijzen wij u naar de jaarrekening.

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

(x € 1.000)	2018	Begroting	2017
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	91.914	92.811	89.286
Opbrengsten servicecontracten	3.213	3.074	3.070
Overige bedrijfsopbrengsten	86	66	112
Totaal bedrijfsopbrengsten	95.213	95.951	92.468
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.577	1.280	960
Lonen en salarissen	8.092	8.410	8.347
Sociale lasten	1.386	1.384	1.322
Pensioenlasten	1.224	1.333	1.268
Onderhoudslasten	23.133	23.252	19.808
Leefbaarheid	500	520	477
Lasten servicecontracten	2.837	2.581	2.711
Overige bedrijfslasten	24.658	24.992	21.119
Totaal bedrijfslasten	63.407	63.751	56.012
Bedrijfsresultaat	31.807	32.199	36.456
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 13.691	- 13.942	- 14.671
Saldo financiële baten en lasten	- 13.691	- 13.942	- 14.671
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	18.116	18.257	21.785

De resultaten ten opzichte van de begroting

Het genormaliseerde bedrijfsresultaat van € 18,1 miljoen komt € 0,1 miljoen lager uit dan we hadden begroot. Dat wordt met name veroorzaakt door lagere personeelskosten (€ 0,4 miljoen), rentelasten (€ 0,3 miljoen) en overige bedrijfslasten (€ 0,3 miljoen). Een dempend effect op het resultaat hebben de lagere huuropbrengsten (€ 0,9 miljoen) en hogere afschrijvingen (€ 0,3 miljoen).

De lagere kosten van het personeel van € 0,4 miljoen zijn veroorzaakt door een geringer aantal fte's ten opzichte van de begroting. Het lagere aantal fte's komt onder andere door een hogere uitstroom van medewerkers en het niet aansluitend opvullen van openstaande vacatures. Door de impact van de verandering met een nieuw primair systeem is het nodig geweest te zorgen voor continuïteit in de organisatie. Dit in combinatie met de implementatie van Dynamics Empire heeft geleid tot een extra inleen van € 1,0 miljoen.

De rentelasten zijn € 0,3 miljoen lager door een lagere rente en minder benodigde financiering in verband met het later starten van nieuwbouwprojecten. De overige bedrijfslasten komen per saldo € 0,3 miljoen hoger uit. De belangrijkste oorzaak hiervan is de toename van de overige personeelskosten door de extra inleen. De lagere verhuurdersheffing en lagere automatiseringskosten hebben geleid tot lagere overige bedrijfslasten.

De lagere huuropbrengsten van € 0,9 miljoen zijn een gevolg van de latere oplevering van nieuwbouwprojecten. De afschrijvingen zijn (€ 0,3 miljoen) hoger als gevolg van het buiten gebruik stellen van software in verband met de implementatie van het nieuwe primair systeem en hogere afschrijvingen door aanpassing van de afschrijvingstermijn van de software ten opzichte van de begroting.

Het resultaat na belasting bestaat uit ons genormaliseerde 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)	2018	Begroting	2017
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	18.116	18.257	21.785
Resultaat verkoop en projectontwikkeling	-955	-5.073	-1.656
Fiscale aspecten en resultaten deelneming	-2.907	-1.856	-3.199
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	138.367	-5.412	70.000
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0	48
Resultaat na belasting	152.620	5.916	86.979

Het resultaat na belasting komt uit op € 152,6 miljoen. In de begroting was uitgegaan van een resultaat van € 5,9 miljoen.

Het resultaat verkoop en projectontwikkeling komt € 4,1 miljoen hoger uit dan begroot. Het werkelijke resultaat uit verkopen is € 0,2 miljoen hoger. Dit komt door een hogere gemiddelde opbrengst per woning en door het opwaarderen van de voorraad leegstaande woningen per 31 december 2017 van marktwaarde in verhuurde staat naar marktwaarde leeg. Het totale resultaat uit projectontwikkeling komt € 3,9 miljoen hoger uit dan begroot. De opbrengsten vanuit projectontwikkeling zijn lager door een lagere geactiveerde productie eigen bedrijf (€ 0,6 miljoen), doordat er minder projecten zijn gestart en projecten later zijn gestart. De lasten vanuit projectontwikkeling zijn € 4,5 miljoen lager. Dit komt door een lagere onrendabele top als gevolg van temporisering van projecten, mutaties in de stichtingskosten, programma en hogere marktwaarde.

Het (negatieve) fiscale resultaat bestaat uit de afname van de belastinglatentie en komt voor 2018 uit op € 2,9 miljoen, die was begroot op € 1,9 miljoen. Belangrijkste afwijking vormt de prognose-aanpassing in het commerciële resultaat.

De begrote niet-gerealiseerde waardeverandering bedraagt € 5,4 miljoen negatief. Onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeverandering is de autonome mutatie. Deze is begroot voor een bedrag van € 6,1 miljoen positief. Dit is gebaseerd op het uitgangspunt in het beoordelingskader scheiden DAEB niet-DAEB. Daarin wordt gesteld dat de autonome mutatie vanwege veroudering kan worden gesteld op 1% onder inflatie. In de begroting is rekening gehouden met een inflatie 1,4% waarmee de waardemutatie uitkomt op +/- 0,4%. De werkelijke autonome mutatie bedraagt echter € 147,0 miljoen positief (ruim 9%). De autonome mutatie wordt bepaald door factoren waar deltaWonen geen invloed op heeft.

Er zijn een aantal tendensen die van invloed zijn op de enorme toename in de autonome mutatie:

- Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt is iets afgenomen als gevolg van oververhitting van de woningmarkt;
- Aanhoudende interesse van binnen- en buitenlandse beleggers voor woningen in Nederland;
- Beleggers zijn bereid genoeg te nemen met een lager aanvagsrendement;
- In Nederland hanteren woningbeleggers scherpere rendementen bij een grotere vraag dan aanbod van woningcomplexen in verhuurde staat. Hierdoor zijn hogere marktwaarde/leegwaarde ratio's en hogere kapitalisatiefactoren zichtbaar in de markt. Daar waar enkele jaren geleden huur-/leegwaarderatio's van 90% heel normaal waren, zijn er nu gebieden waar de beleggerswaarde hoger ligt dan de leegwaarde;
- De ten opzichte van 2017 wederom gestegen leegwaardes en markthuren.

Een nadere toelichting op de marktwaarde en de autonome mutatie is opgenomen in de jaarrekening, onderdeel 'marktwaarde' (zie subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

De resultaten ten opzichte van voorgaand boekjaar

Hieronder lichten we de relevante afwijkingen tussen de resultaten van 2018 en 2017 toe. 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 2018. De stijging van het jaarresultaat ten opzichte van voorgaand boekjaar is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Meer resultaat (x € 1.000) wegens:

Hogere huuropbrengsten	2.628
Hoger resultaat servicecontracten	17
Hoger verkoopresultaat	129
Hogere geactiveerde productie eigen bedrijf	2
Lagere overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	569
Lagere lonen en salarissen, pensioenen en sociale lasten	235
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68.367
Lagere financiële baten en lasten	980
Lagere vennootschapsbelasting	291
	73.218

Minder resultaat (x € 1.000) wegens:

Lagere overige bedrijfsopbrengsten	26
Hogere afschrijvingen	617
Hogere onderhoudslasten	3.325
Hogere leefbaarheidsuitgaven	23
Hogere overige bedrijfslasten	3.538
Lagere waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	48
	7.577

Per saldo hoger resultaat 2018	65.641
---------------------------------------	---------------

Toelichting bij de resultaten

Het resultaat voor 2018 ligt met € 152,6 miljoen hoger dan voorgaand boekjaar (€ 87,0 miljoen). Hieronder worden de belangrijkste verschillen per onderdeel toegelicht.

Huuropbrengsten

De stijging in de huuropbrengsten met € 2,6 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouwwoningen (€ 1,3 miljoen), de jaarlijkse huurverhoging (€ 1,0 miljoen) en harmonisatie (€ 0,8 miljoen). In 2018 bedroeg deze huurverhoging voor woningen en woongebouwen gemiddeld 1,15%. Daarnaast is de huurderiving verder afgenomen met 0,09%. De verkoop van vastgoed in 2018 heeft een remmend effect gehad op de huurontwikkeling (€ 0,2 miljoen negatief).

Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

(Maatschappelijke investeringen)

Specificatie maatschappelijke investeringen 2018 (x € 1.000)	
Kanonsteeg (Zwolle)	248
Bordeaux (Zwolle)	167
Waaranders (Stadshagen Zwolle)	1.050
Merelstraat (Oldebroek)	156
Stationskwartier EZ-Carre (Kampen)	906
Stationskwartier Fase 2	1.051
Maatschappelijke investeringen in lopende projecten	3.577
Nieuwe Haven (Zwolle)	24
Reggelaan (Zwolle)	- 35
Katwolderplein Blok B (Zwolle)	183
Friesewal/Dijkstraat (Zwolle)	- 327
Knarrenhof (Zwolle)	- 62
Bordeaux (Zwolle)	- 57
Spoorlaan (Wezep)	- 194
Spoorlaan Grex (Wezep)	- 433
Schokkersstraat (Kampen)	- 78
Schokkersstraat Grex (Kampen)	- 57
Margaretha afwikkeling (Kampen)	- 167
Nagekomen kosten van Heutz (Kampen)	28
Eemlaan afwikkeling (Zwolle)	- 18
Merelstraat Grex (Oldebroek)	195
Maatschappelijke investeringen in opgeleverde projecten	- 1.001
Mutatie door actualisatie einde boekjaar	158
Wijziging maatschappelijke investeringen lopende projecten	158
Totaal	2.735

De waardeveranderingen (im)materiële vaste activa komen voor 2018 uit op € 2,7 miljoen (2017: € 3,3 miljoen), per saldo € 0,6 miljoen lager. Bij nieuwbouwprojecten wordt de onrendabele top vastgesteld op het moment van de goedkeuring van het fasedocument 'realisatie'. In 2018 is voor 6 projecten de goedkeuring gegeven aan het fasedocument 'realisatie'. Het bijbehorende totaal aan onrendabele top (waardeverandering) bedraagt € 3,6 miljoen. De onrendabele top in opgeleverde projecten komt voor 2018 uit op € 1 miljoen (positief) vanwege (per saldo) lagere werkelijke stichtingskosten € 567.000 en hogere marktwaarde € 491.000 en € 139.000 overige aanpassingen. We constateren dat de marktwaarde in verhuurde staat bij oplevering de stichtingskosten regelmatig benaderd of zelfs overstijgt. Deze mutatie is verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

In verband met de sterk stijgende huizenprijzen zijn de marktwaardes van de projecten in realisatie geactualiseerd op basis van vergelijkbare complexen die reeds in exploitatie zijn en dus een marktwaarde in verhuurde staat hebben per 31 december 2018.

Lonen en salarissen, pensioenen en sociale lasten

De lagere personeelskosten zijn veroorzaakt door een geringer aantal fte's ten opzichte van 2017. Het lagere aantal fte's komt onder andere door een hogere uitstroom van medewerkers en het niet aansluitend opvullen van openstaande vacatures. De jaarlijkse salarisstijging heeft een dempend effect op de lagere salariskosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeverandering is in 2018 € 138,4 miljoen positief en komt daarmee € 68,8 miljoen hoger uit dan in 2017. De belangrijkste oorzaak van deze stijging komt door een wettelijke bepaling uit 2017: beleggers mogen gedurende de eerste 7 jaar na aankoop van woningcomplexen in verhuurde staat, deze - bij complexen met woningen in het gereguleerde domein - niet uitponen bij mutatie. Dit effect is in 2017 deels gecompenseerd door een lagere rendementseis van beleggers. Als de verkoopbeperkende maatregel in 2017 niet was ingerekend, dan zou het verschil met 2017 minder groot zijn. Naast de verkooprestrictie en de disconteringsvoet zijn meer zaken van invloed op de waardeverandering. Onder andere: de leegwaarde, mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit-yield), huuropbrengst en VTW-normen voor onderhoud- en beheerlasten.

Vanuit ons onderhoudsprogramma is het effect van het geactiveerde onderhoud € 14,7 miljoen negatief (planmatig onderhoud € 13,8 miljoen en dagelijks onderhoud € 0,9 miljoen) (2017 € 12,3 miljoen negatief). Een deel van onze onderhoudsuitgaven activeren we op complexniveau. Deze activering leidt niet tot een evenredige stijging van de marktwaarde van het betreffende complex. Daarom nemen we deze post als last mee in de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille.

Verder hebben we in 2018 verhuurbare eenheden in eigen gebruik toegevoegd aan de marktwaarde (€ 0,9 miljoen) omdat deze eenheden deel uitmaken van taxatiecomplexen die als geheel gewaardeerd moeten worden.

Van de in 2018 opgeleverde complexen bleek dat de marktwaarde die is gebruikt ter bepaling van de onrendabele toppen € 3,5 miljoen te laag was ingeschat. Dit heeft te maken met een grotere marktwaardestijging dan werd verondersteld bij de start van de realisatie. Refrentietransacties in de markt tonen aan dat de leegwaardederaties steeds hoger komen te liggen en in sommige gevallen al richting de 100% gaan. Het gecorrigeerde waardeverschil is als bate meegenomen bij de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2018. Het verschil in de stichtingskosten is via de onrendabele top verwerkt. Bij de jaarrekening 2018 zijn de onrendabele toppen van de lopende projecten herijkt op basis van recent opgeleverde en/of vergelijkbare complexen. Daarbij is gekeken naar PMC-type, locatie en moment van oplevering.

Financiële baten en lasten

Door de positieve renteontwikkeling zien wij in 2018 de rentelasten verder afnemen. Het saldo van de financiële baten en lasten van € 13,7 miljoen komt € 1,0 miljoen lager uit dan in 2017 (€ 14,7 miljoen). De gemiddelde rentevoet van 2,99% is ten opzichte van 2017 gedaald met circa 33 basispunten naar 2,66% in 2018. Het verloop van de langlopende leningen wordt toegelicht in paragraaf 1.5 Treasury.

Vennootschapsbelasting

De lagere last voor de vennootschapsbelasting wordt met name veroorzaakt door een lager fiscaal resultaat in 2018 ten opzichte van 2017. Voor 2018 komt het fiscaal resultaat uit op een winst van € 2,9 miljoen. In 2017 was dit een fiscaal resultaat van € 3,7 miljoen. De mutatie in de latentie en actualisatie voor de ingediende aangifte 2017 hebben een dempend effect van € 0,6 miljoen op het lagere fiscale resultaat.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille van € 1,6 miljoen komt € 0,6 miljoen hoger uit dan in 2017 (€ 1,0 miljoen). Het verschil wordt met name veroorzaakt door buitengebruikstelling van oude software, in verband met implementatie van een nieuw primair softwaresysteem. Tevens waren er hogere afschrijvingen op software in verband met implementatie nieuw primair systeem.

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 2018 en 2017.

	2018	2017
Klachten		
Aantal	13.786	11.599
Gemiddeld	€ 232	€ 264
Realisatie	€ 3.198.924	€ 2.892.629
Mutatie		
Aantal	1.053	1.032
Gemiddeld	€ 2.132	€ 1.864
Realisatie	€ 2.244.529	€ 1.923.917
Overig dagelijks onderhoud	€ 1.126.012	€ 1.296.432
Realisatie	€ 5.443.453	€ 6.112.978
Dekking dagelijks onderhoud	- € 1.028.713	- € 1.122.755
Eigen dienst	- € 839.504	- € 1.142.096
Totaalkosten dagelijks onderhoud	€ 4.701.248	€ 3.848.127
Onderhoudslasten in het kader van leefbaarheid	€ 271.916	€ 267.066 *
Totaal onderhoudslasten (niet-cyclisch – dagelijks onderhoud)	€ 4.973.164	€ 4.115.193

*) in de jaarrekening 2017 als toegerekende kosten verantwoord in het totaal van de lasten onderhoudsactiviteiten.

Klachtenonderhoud

De kosten van het klachtenonderhoud zijn ten opzichte van 2017 toegenomen met circa € 0,3 miljoen. Dit komt omdat er meer is uitbesteed, er minder capaciteit beschikbaar was in de eigen dienst door een tijdelijke onderbezetting, door de stijging van kosten van materialen en uitbesteed werk (tussen 6 en 10%) en de stijging van het aantal uitgevoerde orders. De kosten per order zijn gedaald ten opzichte van 2017.

Mutatieonderhoud

De kosten van het mutatieonderhoud zijn ten opzichte van 2017 toegenomen met circa € 0,3 miljoen. Dit komt omdat meer mutaties zijn uitgevoerd door derden (80% in plaats van begrote 60%), voor circa € 0,2 miljoen uitgevoerd is aan asbestsaneringen in 2018 en circa € 0,5 miljoen aan renovaties uitgevoerd is in mutatieonderhoud (2017: € 0,38 miljoen).

Overig dagelijks onderhoud/dekking dagelijks onderhoud

De kosten van het overig dagelijks onderhoud is ten opzichte van 2017 afgenomen met circa € 0,1 miljoen, doordat er minder geriefsverbeteringen zijn uitgevoerd.

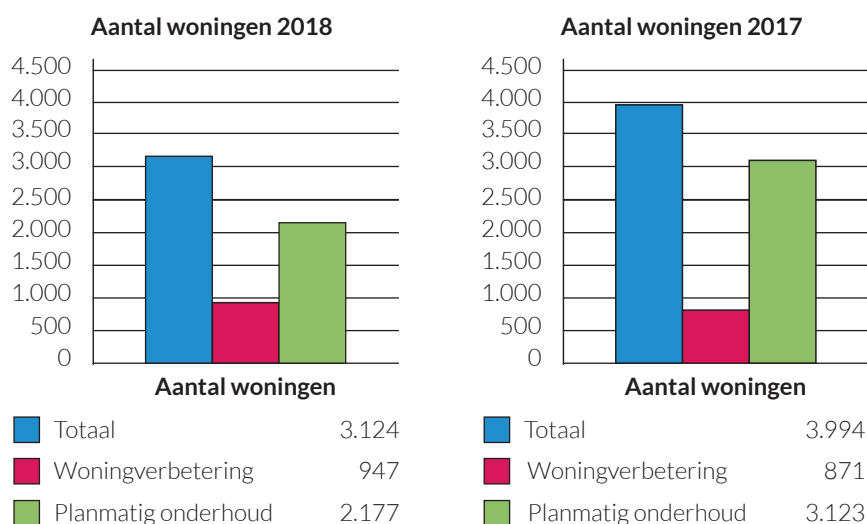
Uren eigen dienst

Voor de uren eigen dienst is de dekking afgenomen met € 0,3 miljoen. Dit komt door een tijdelijke onderbezetting veroorzaakt onder andere door verloop in de capaciteit van vaklieden.

Planmatig onderhoud

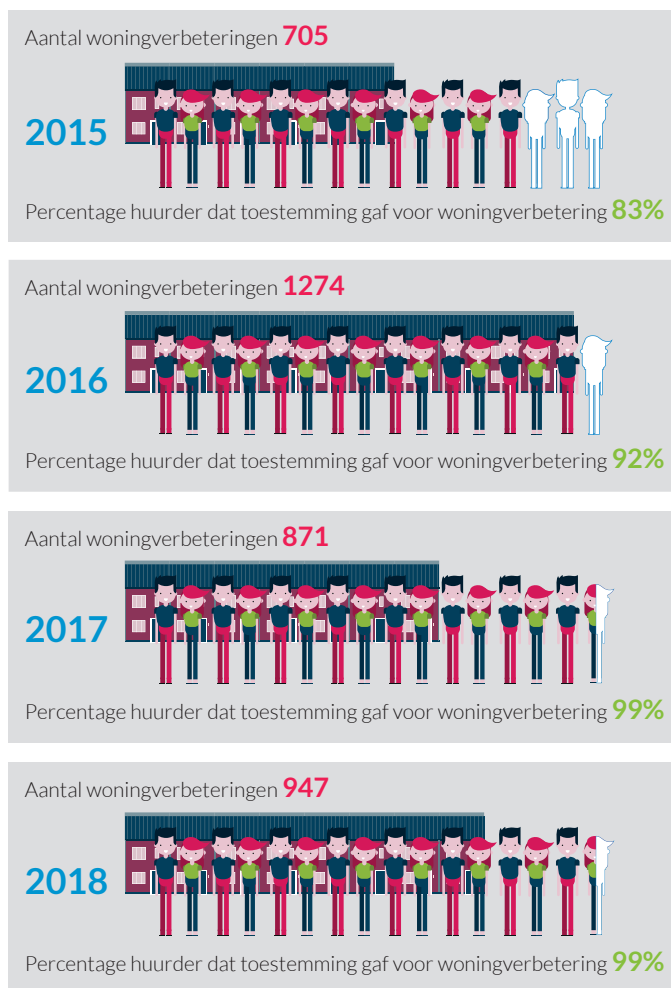
In 2018 waren in totaal 183 projecten gepland met een budget van € 32,2 miljoen. Dit is inclusief € 0,13 miljoen aan uitgaven die uit 2017 zijn doorgeschoven naar 2018. Van de 183 projecten zijn 160 projecten volledig aanbesteed en uitgevoerd voor een bedrag van € 28,3 miljoen. 3 projecten zijn deels uitgevoerd in 2018 en worden afgerond in 2019. De afronding van deze 3 projecten resulteert in een verschuiving van circa € 2,1 miljoen naar 2019. Daarnaast zijn 19 begrote projecten vervallen of doorgeschoven die samen een bedrag vertegenwoordigen van € 0,2 miljoen.

Binnen de gerealiseerde projecten zijn 3.124 woningen aangepakt in het kader van planmatig onderhoud/woningverbetering (PO/WVB). Dit betekent dat we in 2018 bij circa 20% 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 2018 hebben we 947 woningen aangepakt in het kader van een verduurzaming (E-renovatie) gecombineerd met planmatig onderhoud.

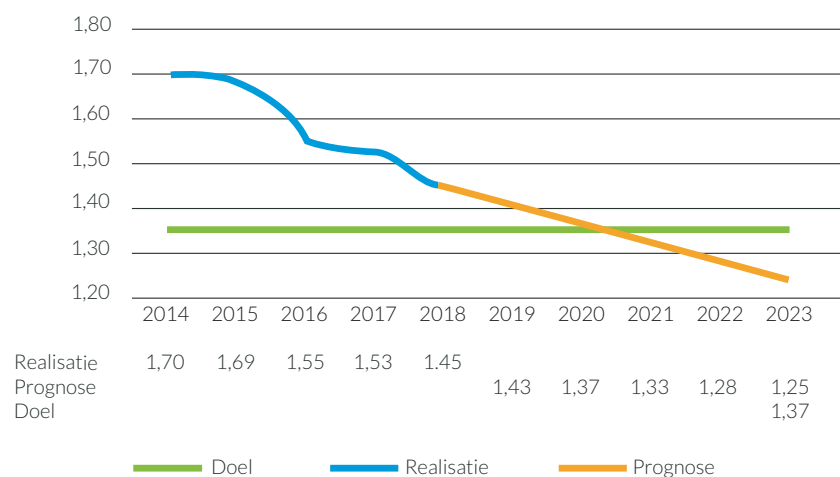


Bij 625 woningen was er sprake van een woningverbetering, zoals een badkamer-, keuken- of toiletrenovatie. De overige woningen hebben alleen planmatig onderhoud gehad, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, cv-vervanging en dakwerk.

In onderstaande infographic staat de informatie in het kader van de uitgevoerde woningverbeteringen 2015-2018 weergegeven:

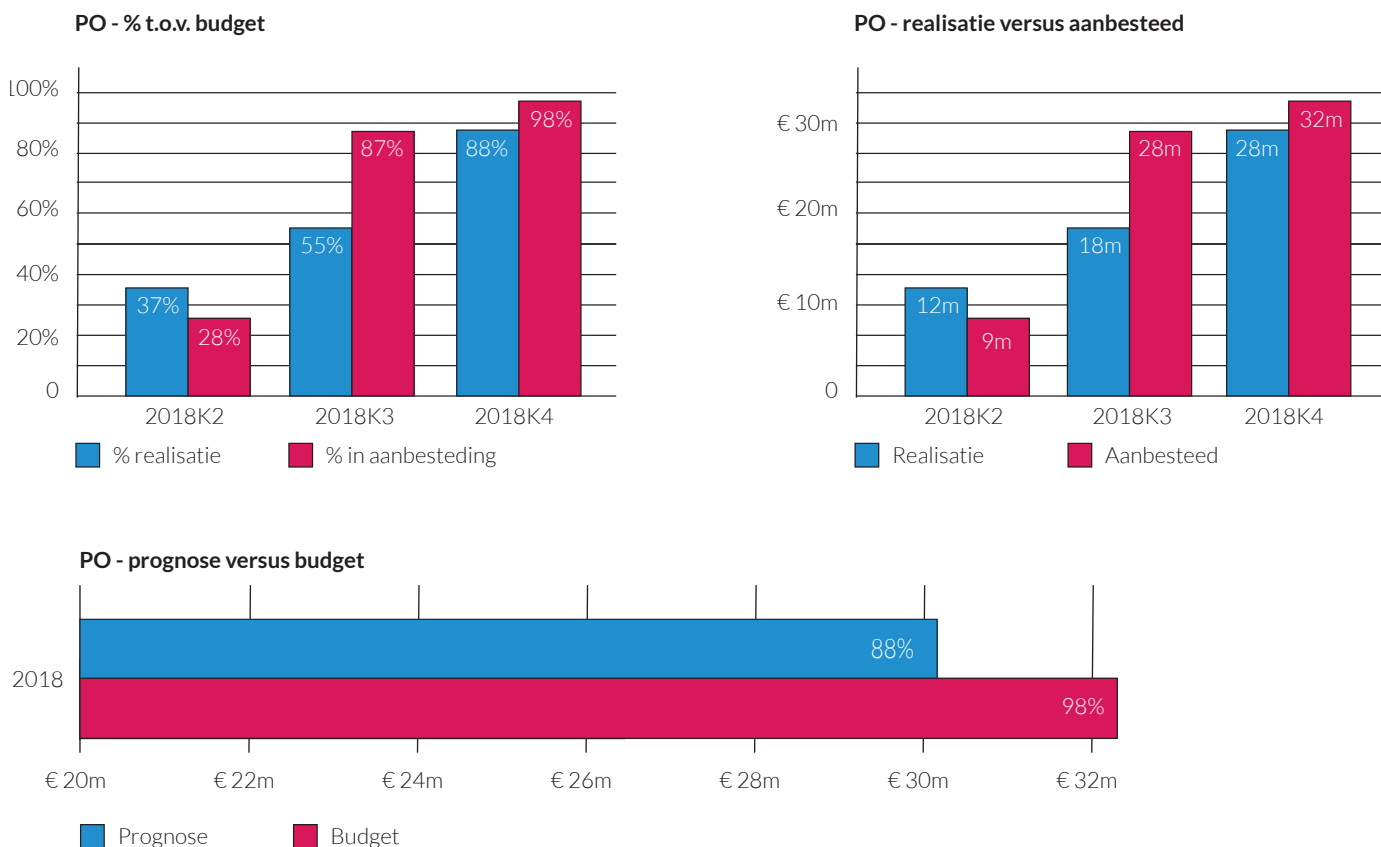


De projecten met verduurzaming en planmatig onderhoud dragen, naast het in stand houden van de kwaliteit van het bezit, bij aan de ambitie van deltaWonen op het gebied van duurzaamheid. DeltaWonen heeft zich namelijk ten doel gesteld om op een relatief korte termijn het bezit extra te verduurzamen. De 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. Daarnaast loopt ook het geplande planmatig onderhoud door. Daar waar mogelijk worden deze werkzaamheden zo veel mogelijk gecombineerd. In onderstaande grafiek wordt de voortgang getoond.



Aan het eind van 2018 komt de Energie-Index voor deltaWonen over het totale bezit uit op 1,45. Dit is conform de prognose. In 2018 zijn 947 woningen onderworpen aan een E-renovatie met een deelnemerspercentage van 97%.

Vergelijking werkelijke uitgaven 2018 ten opzichte van de begroting 2018



De totale begroting PO/WVB is in 2018 € 32,16 miljoen. Met uitzondering van enkele kleine vervallen posten zijn alle gebudgetteerde projecten aanbesteed in 2018. Er is sprake van een totale aangegane verplichting van 98% ten opzichte van de totale begroting. Er is sprake van een positief resultaat van circa € 1,4 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een projectresultaat in cluster 3759 aan de Beekmanstraat e.o. in Kampen. Hier bleken minder werkzaamheden noodzakelijk dan voorzien. Daarnaast waren er positieve aanbestedingsresultaten op diverse projecten en zijn enkele kleine posten vervallen.

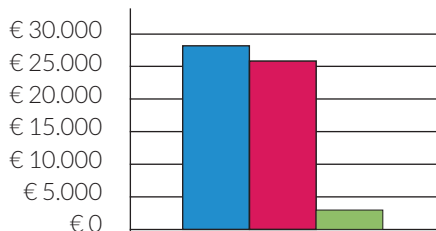
De kolom realisatie laat zien dat er in 2018 ruim € 28 miljoen is gefactureerd. Dit is 88% van het totale budget en 90% van de totaal aangegane verplichting. Het verschil tussen de totaal aangegane verplichtingen en realisatie wordt in grote mate veroorzaakt door de vertraagde uitvoering van het renovatieproject in cluster 3611 aan De Leeuwstraat, Vierlinghstraat e.o. in Kampen. Het betreffende budget loopt grotendeels over naar 2019. Daarnaast loopt de realisatie van een deel van het renovatieproject in cluster 1049 aan de Willem Barentszstraat en Van Diemenstraat in Zwolle over naar 2019. Ten slotte zijn brandveiligheidsmaatregelen aan de gevels van het appartementencomplex aan de Koggesingel in Kampen uitgesteld naar begin 2019 vanwege overleg over de uitvoering met de gemeente.

Financieel vergelijk 2018 ten opzichte van 2017

Ten opzichte van 2017 is er in 2018 € 4,6 miljoen meer besteed aan planmatig onderhoud en woningverbetering (E-renovatie). Deze toename kunnen we volledig toeschrijven aan de stijging van kosten van woningverbetering.

Kostenverdeling PO-WVB 2018

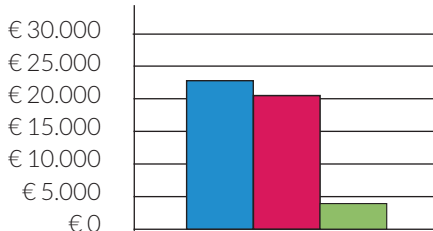
(x1.000)



Totaal	€ 28.309
WVB	€ 25.560
PO	€ 2.749

Kostenverdeling PO-WVB 2017

(x1.000)



Totaal	€ 23.738
WVB	€ 20.131
PO	€ 3.608

De stijging van kosten voor woningverbetering wordt onder andere veroorzaakt door een toename van het aantal woningverbeteringen in 2018 met 76 woningen ten opzichte van 2017 en een stijging van de kosten door het uitvoeren van aanvullende maatregelen (no regret). Dit doen we om voor te sorteren op de toekomst, omdat uiteindelijk de woningen naar Nul Op de Meter moeten. Met no regret kan dat stapsgewijs.

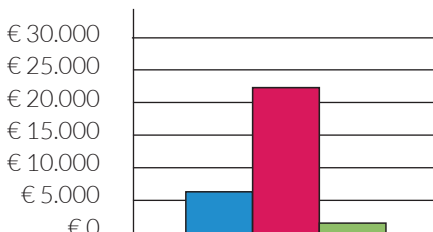
De kosten voor PO zijn ook gestegen (9,3%) ten opzichte van 2017. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de algehele stijging van de bouwkosten en meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties.

Kosten per woning 2018



Totaal	€ 9.062
WVB	€ 26.990
PO	€ 1.263

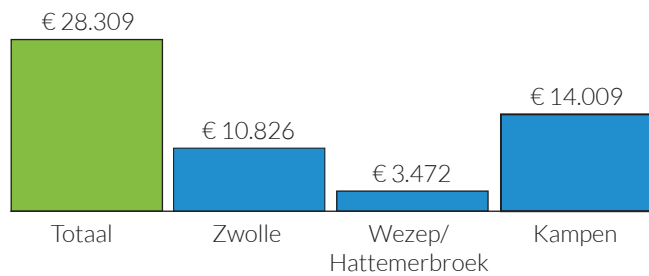
Kosten per woning 2017



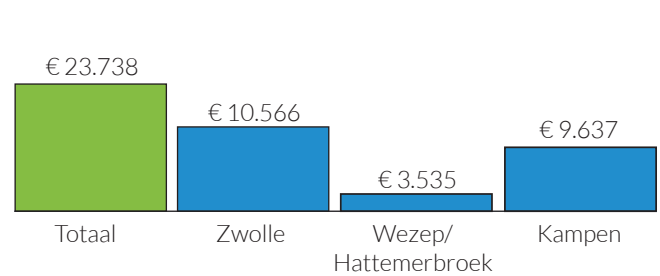
Totaal	€ 5.944
WVB	€ 23.113
PO	€ 1.155

De verdeling van het onderhoud per gemeente laat vooral een stijging zien in de gemeente Kampen. Deze toename is toe te schrijven aan het project Beekmanstraat/Visseringstraat waarbij 156 woningen zijn gerenoveerd (toilet, badkamer en E-renovatie) voor een bedrag van € 4,9 miljoen.

Onderhoud per gemeente 2018 (x € 1.000)



Onderhoud per gemeente 2017 (x € 1.000)

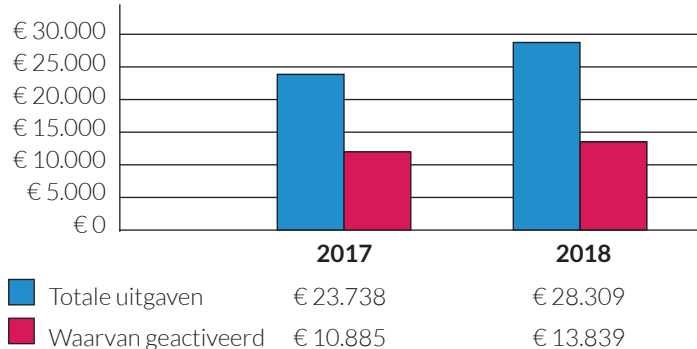


Activeringen

De totale uitgaven voor 2018 bedroegen € 29,4 miljoen, waarvan € 13,8 (47%) miljoen is geactiveerd. De activering is gedaan conform het vastgesteld activeringsbeleid. De activeringen liggen procentueel in lijn met 2017.

Activering 2018 ten opzichte van 2017

(x € 1.000)



Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten komen € 3,5 miljoen hoger uit dan het voorgaande boekjaar. De belangrijkste oorzaak hiervan is de stijging van de in rekening gebrachte verhuurderheffing. Die is in 2018 met € 1,2 miljoen toegenomen tot € 11 miljoen. Daarnaast hebben we in 2018 een bijdrage van € 1,0 miljoen moeten doen aan de saneringsheffing van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze was in 2017 nihil. De bijdrage saneringsheffing moet door alle woningcorporaties worden opgebracht en dient als borging voor de leningen van woningcorporaties. De hoogte bedraagt 1% van de totale jaarhuur van het betreffende jaar.

De automatiseringskosten zijn in vergelijking met 2017 met € 0,2 miljoen toegenomen. De oorzaak hiervan is dat we in het 2e halfjaar nog kosten hebben gemaakt voor het inzien van het oude primair systeem. Deze kosten vervallen vanaf 2019. De overige personeelskosten laten een toename zien van € 1,1 miljoen. De voornaamste oorzaak van de hogere kosten van inleen personeel is het aantal openstaande vacatures in 2018.

1.2 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft de interesse toenemen bij binnen- en buitenlandse beleggers. Voor de woningportefeuille van deltaWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met circa € 180 miljoen gegroeid naar een waarde van bijna € 1,8 miljard. Dit betreft een waardegroei van ongeveer 10%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en het geringe aanbod resulteren in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. Ook de lage rentestand is hierin een bepalende factor.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en door onze streefhuurberekening gebaseerd op passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw (Autoriteit woningcorporaties) hebben besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip; de beleidswaarde. Dit in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

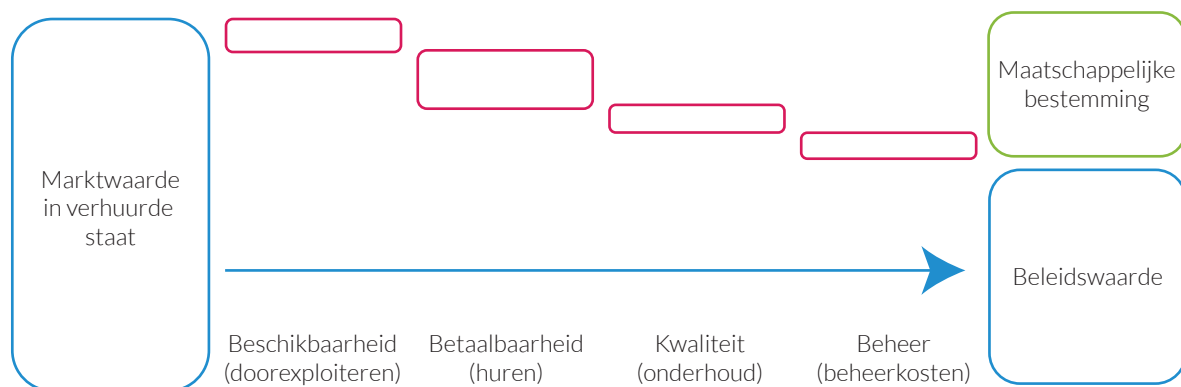
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hierboven staat toelicht. Dit komt omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties dienen voor de Aw en WSW als input om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing op het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit is in het bijzonder van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en is tevens de grootste schattingspost van bestuur voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij zoeken we in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed - en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde wordt bepaald door op 4 aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. Het onderstaande figuur geeft visueel de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. In de waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening worden de 4 stappen uitgebreid toegelicht.



Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom we in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kunnen toelichten. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten om nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- **Aanpassing van de huurstijgingsparameter.** Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door deltaWonen van de nieuwe huur bij mutatie. Daarbij houden we mede rekening met wettelijke bepalingen, zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- **De disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde.** Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit van onderhoud). Daarmee kan het een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- **Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten** versus investeringen en/of toerekening van niet-direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- **Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.**

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

De vermogenspositie bepaalt de financiële continuïteit van deltaWonen en of zij op langere termijn haar maatschappelijke taak kan invullen. Externe toezichthouders beoordelen de vermogenspositie in relatie tot onze voorgenomen activiteiten (maatschappelijke prestaties). De omvang van het eigen vermogen is echter 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, die natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt immers bepaald door de verdien capaciteit van ons vastgoed: de beleidswaarde. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde, heeft daar geen directe invloed op. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2018 en in overeenstemming met de voor 2018 wettelijk 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 2018 is in totaal € 857 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 738 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van deltaWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk 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. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Het verhaal bij de marktwaarde

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van onze corporatie en de hoogte van onze maatschappelijke investeringen, 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 wordt geëxploiteerd, zoals vastgelegd in ons Portefeuille- en Assetmanagement, laten wij namelijk niet los. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we daarom 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 beleidswaarde gaat uit van het eigen corporatiebeleid, zoals het huur-, onderhoud- en beheerkostenbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens, zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat is circa 75% van de leegwaarde. De beleidswaarde is circa 40% van de leegwaarde.

DeltaWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 800 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	1.759.042	31.758	1.790.800
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- 267.809	- 3.997	- 271.806
Betaalbaarheid (huren)	- 381.627	351	- 381.276
Kwaliteit (onderhoud)	- 153.267	- 1.466	- 154.733
Beheer (beheerkosten)	8.206	- 214	7.992
Subtotaal aanpassingen	- 794.497	- 5.326	- 799.823
Beleidswaarde	964.545	26.432	990.977

Dit impliceert dat circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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 beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een maat voor het economisch offer dat deltaWonen brengt voor haar maatschappelijke missie. Het is het geld dat deltaWonen voor de huurders “bewust laat lopen”. Het verschil in beleids- en marktwaarde is ook een hulpmiddel 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 kunnen we inzicht krijgen in hoeverre de offers (on)bewust worden gedaan. In ons investeringsstatuut hebben we hiertoe een eerste aanzet gedaan.

Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader. Daar kan het door deltaWonen gevoerde beleid tegen worden afgezet. Iedere beleidskeuze met als gevolg dat de gepresenteerde marktwaarde niet wordt gerealiseerd, moet inhoudelijk dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd 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 Portefeuille- en Assetmanagementbeleid en gericht op doorexplotatie en de streefhuren die 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, het 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 onrendabele deel van de beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit, is gebaseerd op ons Portefeuille- en Assetmanagementbeleid 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. Passend leiderschap, informatie-management 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.

In 2018 hebben de Aw en het WSW hun gezamenlijk beoordelingskader in concept gepubliceerd. De kengetallen waarop het WSW en de Aw gaan toetsen zijn bekend. De DSCR is geen kengetal meer in het nieuwe beoordelingskader van de Aw en het WSW. De DSCR is om deze reden ook uit het financieel toetsingskader van deltaWonen gelaten. Derhalve rapporteren we op dit kengetal ook niet meer in de voorliggende jaarrekening. Daarnaast wordt de Loan to value vanaf 2019 niet meer op basis van de bedrijfswaarde bepaald, maar op basis van beleidswaarde. In onderstaand overzicht zijn reeds de uitkomsten gepresenteerd op basis van de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde.

De realisatie voor 2018 en 2017 ten opzichte van het financiële toetsingskader van deltaWonen ziet er als volgt uit:

Financiële ratio	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017	Norm
Operationele kasstroom *1 *2	- € 3,3 miljoen	€ 8,4 miljoen	€ 2,0 miljoen
Interest coverage ratio (ICR) DAEB	1,98	n.v.t. 6)	1,5
Interest coverage ratio (ICR) niet-DAEB *3	1,34	n.v.t. 6)	1,8
Loan to value op basis van marktwaarde DAEB	28%	n.v.t. 6)	
Loan to value op basis van marktwaarde niet-DAEB *4	41%	n.v.t. 6)	40%
Loan to value op basis van beleidswaarde DAEB	58%	n.v.t. 6)	75%
Loan to value op basis van beleidswaarde niet-DAEB	50%	n.v.t. 6)	75%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde DAEB	71%	n.v.t. 6)	20%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde niet-DAEB	50%	n.v.t. 6)	40%
Gemiddelde bedrijfslasten per VHE *5	€ 1.343	€ 1.252	€ 1.391
Gemiddelde onderhoudskosten per VHE *6	€ 1.574	€ 1.364	€ 1.119

1. Dit betreft de operationele kasstromen, inclusief aflossingsfictie (2% leningportefeuille), waarbij tevens 50% van de uitgaven (investeringen) voor woningverbeteringen en E-renovatie wordt toegerekend aan de operationele kasstroom. De norm is gebaseerd op de gemiddelde operationele kasstroom gedurende de komende 5 jaar.
2. De negatieve operationele kasstroom wordt met name veroorzaakt door een lager saldo schulden aan leveranciers, circa € 4 miljoen ultimo 2018 ten opzichte van 2017. Tevens is de kasstroom op onderhoudsuitgaven circa € 5 miljoen hoger in 2018 ten opzichte van 2017.
3. Door de verrekening van de verliescompensatie van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak komt de ICR voor 2018 onder de norm uit. In de komende jaren zal voor het kunnen verrekenen van de verliescompensatie de DAEB-tak moeten betalen aan de niet-DAEB-tak, waarmee de ICR jaarlijks ruimschoots boven de norm uitkomt.
4. De interne norm is afgeleid van de normen die banken hanteren bij het verstrekken van financiering. Omdat er geen externe financiering nodig is bij de niet-DAEB-tak zal het overschrijden van de norm voor 2018 geen consequenties hebben. De uitkomsten van de meerjarenbegroting 2019-2028 tonen aan dat de niet-DAEB-tak vanaf 2019 onder de gevraagde norm uitkomt.
5. De norm is gebaseerd op de gemiddelde lasten gedurende de komende 10 jaar.
6. Vanaf 1 januari 2018 is de verplichting tot administratieve scheiding voor de DAEB-tak en niet-DAEB-tak ingegaan. Tot dat moment beschikten we niet over de gescheiden uitkomsten. Derhalve is 2017 niet opgenomen.

Uit de jaarrekening 2018 blijkt dat de DAEB-tak aan het financieel toetsingskader voldoet. De niet-DAEB-tak wijkt op 2 onderdelen af, die hierboven toegelicht zijn. In de meerjarenbegroting 2019-2028 is vastgesteld dat de niet-DAEB-tak voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het financieel toetsingskader.

1.4 Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties

Met haar brief van 6 november 2018 geeft de Autoriteit woningcorporaties aan dat deltaWonen voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarmee beoordeelt de Aw ook dat deltaWonen haar maatschappelijk vermogen voldoende beschermt. De autoriteit ziet geen aanleiding voor integraal onderzoek of het opleggen van interventies en/of toezicht afspraken.

Met de brief van 26 november 2018 geeft het ILT haar oordeel over de staatssteun, passendheid en huursom voor het verslagjaar 2017 weer. Het ILT stelt vast dat deltaWonen in 2017 heeft voldaan aan de toewijzingseisen van de staatsteunregeling en de normen voor passendheid. Ten aanzien van de huursombenadering wordt aangegeven, dat deltaWonen in 2017 niet heeft voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering. Volgens het ILT is een sanctie nog niet op zijn plaats, omdat er in 2018 nog gelegenheid is om de te hoge huurverhoging te compenseren. DeltaWonen is tevreden met het gegeven dat in 2017 is voldaan aan de toewijzingseisen van de staatsteunregeling en de normen voor passendheid. Belangrijk hierbij is dat de accountant geen oordeelonthouding op intermediaire verhuur heeft gegeven. Ten aanzien van de hoogte van de huursom klopt de feitelijke constatering van het ILT. Het gaat om een minimale normoverschrijding van 0,04%, die in 2018 gecompenseerd is.

1.5 Treasury

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 treasuryactiviteiten mogen worden uitgevoerd. Indien acties in dit treasuryjaarplan strijdig zijn met bestaande 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, wordt dit leidend 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 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, wanneer 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 begin januari 2019 een borgingsplafond van € 541 miljoen voor ultimo 2020 ontvangen.

Treasuryactiviteiten in 2018

In 2018 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- Op 3 april is overeengekomen dat de roll-over lening met vaste hoofdsom per 1 juni één op één overgesloten wordt van NWB Bank naar BNG Bank. BNG Bank bood met een opslag van 0,00% voor de periode van 2 jaar een betere prijs aan dan NWB Bank (0,03%). Ook de nieuw afgesloten roll-over lening is gekoppeld aan de swap met einddatum 1 juni 2029, waardoor de hedgerelatie met de swap in stand blijft.
- Op 4 april is een fixe lening met een hoofdsom van € 15 miljoen aangetrokken bij Bankhaus Lampe tegen een tarief van 1,754% (excl. 0,02% fee voor bemiddeling via STX en een Duitse tussenpersoon). De lening is gestort op 2 mei en kent een eindaflossing op 2 april 2046.
- Op 15 mei is ingaande 2 juli nieuwe opslag overeengekomen op een bestaande basisrentelening met een hoofdsom van € 12,5 miljoen. De opslag is overeengekomen voor een periode van 3 jaar tegen 0,02%. De basisrente van 2,86% plus de nieuw overeengekomen opslag ad. 0,02% vormen samen een rente van 2,88% tot 1 juli 2021.

- Op 6 augustus is een fixe lening met een hoofdsom van € 15 miljoen aangetrokken bij Bankhaus Lampe tegen een tarief van 1,73% (excl. 0,015% fee voor bemiddeling via STX en Bankhaus Lampe). De lening is gestort op 7 september en kent een eindaflossing op 3 augustus 2048.
- Op 18 oktober is een fixe lening ad € 10 miljoen aangetrokken bij Bankhaus Lampe via bemiddelaar STX. De lening is gestort op 16 november 2018 en kent 1 augustus 2041 als einddatum. Het rentetarief bedraagt 1,743% excl. fee van 0,015% (opslag boven swap bedraagt 0,197% (excl. fee van 0,015%)).
- Op 18 oktober is een fixe lening ad € 10 miljoen aangetrokken bij de BNG Bank (met CEB- oormerk). De lening is gestort op 3 december 2018 en kent 3 april 2040 als einddatum. Op 6 april 2021 wordt het rentetarief van de lening herzien. Het huidige rentetarief bedraagt -/ 0,055% (afslag boven swap bedraagt 0,041%).

In het treasuryjaarplan 2018 werd voor 2018 een mandaat voor een nieuw aan te trekken financiering van € 110,7 miljoen gevraagd. Ten opzichte van dit bedrag is in 2018 een volume van € 80 miljoen aan nieuwe leningen gestort.

Daarbuiten zijn de volgende acties uitgevoerd:

- De treasurycommissie is in 2018 4 maal bijeen geweest (27 maart, 26 juni, 2 oktober en 11 december). 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 toezichtbelemmerende 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 Aw is hierover geïnformeerd.
- Er is goedkeuring van het managementteam, OR en RvC om verder gevolg te geven aan het inrichten van een EIB-financieringsarrangement. Op 25 juni 2018 heeft deltaWonen een appraisaldag georganiseerd. In het ochtenddeel heeft deltaWonen aan de Europese Investeringsbank laten zien wie zij is, waar zij voor staat en welke projecten zij de komende jaren voornemens is uit te voeren. In het middagdeel is dit geïllustreerd aan de hand van een tour door Zwolle en een bezoek aan de Energieproeftuin in Berkum. Ter voorbereiding op deze bijeenkomst zijn een questionnaire, een projectentemplate en aanvullende stukken aan de EIB aangeleverd.
- Vervolgens zijn eind juni lopende financieringstrajecten voorlopig opgeschort omdat de Europese Commissie zich op het standpunt stelt dat woningcorporaties Europees moeten aanbesteden. Afgelopen zomer hebben Aedes en het Ministerie van Buitenlandse Zaken een aantal alternatieven opgesteld voor het Europees aanbesteden. De huidige verwachting is dat het arrangement voor deltaWonen mogelijk pas eind 2019 beschikbaar komt.

Ontwikkelingen 2018

Liquiditeit en financieringsruimte

Onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn in 2018 6 nieuwe leningen ontvangen voor een totaalbedrag van € 80 miljoen. In 2018 is voor een bedrag van € 65 miljoen aan leningen afgelost.

De komende jaren worden grote uitgaven gedaan op het gebied van projectontwikkeling en herstructurering. Deze inspanningen kunnen niet verricht worden zonder het aantrekken van aanvullende leningen. Eind 2019 bedraagt de financieringsbehoefte, volgens de in december 2018 opgestelde prognose, € 33 miljoen. Deze financieringsbehoefte loopt op tot circa € 150 miljoen aan het eind van 2023.

In de planningsperiode 2019-2023 heeft deltaWonen voor € 232 miljoen aan netto (des-)investeringen begroot en wordt € 73 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 2018 € 88 miljoen tot en met het jaar 2020.

Additionele borging op bestaand bezit kan worden verkregen tot een maximum van 70% van de marktwaaarde in verhuurde staat van het bezit. Op dit moment ligt deze marktwaaarde van het bezit op circa € 1,8 miljard. Borging is dus mogelijk tot een bedrag bijna € 0,9 miljard, waarvan al € 498 miljoen is ingezet voor de bestaande leningenportefeuille. Er bestaat dus, afgezien van de toevoeging door nieuwbouw, een additionele theoretische financieringsruimte van ruim € 450 miljoen. Als randvoorwaarde wordt gesteld dat de kasstromen uit exploitatie voldoende moeten zijn voor de rente- en aflossingsbetalingen. Daarnaast is 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" bekendgemaakt.

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 ervoor 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 we in de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd. Ondanks dat 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 marktwaaarde 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 kunnen nemen om de bepalingen te elimineren.

Financiële Instrumenten/derivaten

Swapportefeuille

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

DeltaWonen heeft een payer swapportefeuille van € 60 miljoen. De swaps zijn al voor 2008 afgesloten met verschillende ingangsdata en bij diverse banken. BNG (2x € 15 miljoen), ABN AMRO (€ 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 op pagina 85). De derivaten van deltaWonen bestaan uit payer swaps die uitsluitend zijn ingezet om renterisico's af te dekken.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesloten swaps zijn hieronder weergegeven:

Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde 31-12-2018	Marktwaarde 31-12-2017
FORTIS/ABN AMRO	€ 15 mln.	03-12-2007	02-12-2019	3,80%	- € 0,6 mln.	- € 1,2 mln.
ABN AMRO	€ 15 mln.	01-12-2006	03-12-2018	3,70%		- € 0,6 mln.
ABN AMRO	€ 15 mln.	01-09-2008	01-09-2020	3,86%	- € 1,2 mln.	- € 1,8 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-11-2009	01-11-2027	5,00%	- € 5,8 mln.	- € 6,2 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-2010	01-06-2029	5,00%	- € 6,9 mln.	- € 7,2 mln.
Totaal	€ 75 mln.				- € 14,5 mln.	- € 17,0 mln.

Op de swap bij Fortis is een NRL (Negatieve 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 kan 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 2018 € 0,6 miljoen negatief. Bij een rentedaling van 2% zou deze € 0,8 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 2019 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

In ons treasurystatuut en ons jaarlijkse treasuryjaarplan, ligt de interne organisatiestructuur betreffende aanschaf en gebruik van financiële derivaten vast. Daaronder in elk geval regels ten aanzien van 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. Voor wat betreft het afsluiten en eventueel aanpassen van derivaten zijn alle acties die buiten het operationele gebeuren van de afgesloten derivaten valt, onderhevig aan de goedkeuring van de raad van commissarissen.

In de treasurybijeenkomsten worden de derivatenrapportages 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. 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 vond plaats op 22 juli 2007. 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+/Aa3/AA-, 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 4 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 leningovereenkomst. 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 (€)
NWB BANK	3,298%	0,3000%	2,9980%	02-03-2015	01-03-2061	- 22.625.670	- 377.009	- 23.002.678	- 15.000.000
BNG BANK	3,309%	0,2200%	3,0890%	01-12-2015	02-12-2058	- 15.156.045	- 26.235	- 15.182.280	- 10.000.000
BNG BANK	2,940%	0,1100%	2,8300%	01-03-2017	01-03-2062	- 18.283.462	- 296.568	- 18.580.030	- 12.500.000
BNG BANK	2,880%	0,0200%	2,8600%	02-07-2018	01-07-2059	- 18.123.321	- 179.240	- 18.302.561	- 12.500.000
Situatie per balansdatum 31 december 2018						- 74.188.497	- 879.052	- 75.067.550	- 50.000.000

In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van deltaWonen niet gescheiden van het basiscontract, omdat 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 marktrente. 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 hedginginstrumenten 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.

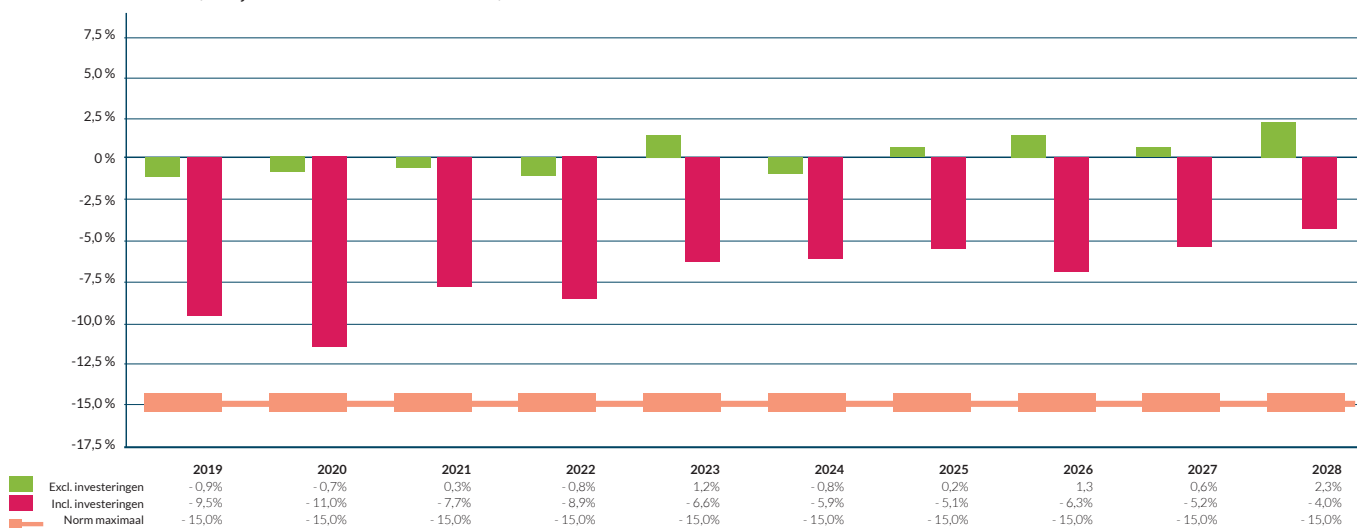
Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge-effectiviteit van deltaWonen op balansdatum 100% bedraagt. In het kader van de Wijzigingen RJ290 Financiële Instrumenten is het daarom niet noodzakelijk kwantitatieve berekeningen uit te voeren en/of te verwerken of toe te lichten.

Tegenpartij	Type	Hoofdsom (€)	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupon-data rente	Conventie
FORTIS	Payer swap	-15.000.000	03-12-2007	01-12-2019	EUR 6M	01-jun, 01-dec	actual/360	3,8025%	01-dec	30/360
NWB BANK	Roll-over variabel	15.000.000	01-08-2008	02-12-2019	EUR 6M +0,5bp	01-jun, 01-dec	actual/360			
AAB	Payer swap	-15.000.000	01-09-2008	01-09-2020	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	3,8575%	01-sep	30/360
NWB BANK	Roll-over variabel	15.000.000	01-12-2008	01-09-2020	EUR 3M +5,5bp	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360			
BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	01-11-2009	01-11-2027	EUR 3M	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360	4,9970%	01-nov	30/360
BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	01-11-2016	01-11-2027	EUR 3M +25bp	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360			
BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	01-06-2010	01-06-2029	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	4,9950%	01-jun	30/360
BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	01-06-2018	01-06-2029	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	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 treasuryactiviteiten zijn erop gericht het renterisico in 2019 en verder omlaag te brengen. De hiervoor genoemde transacties zijn in de grafiek verwerkt:

Renterisico: relatief risico (bedrijfseconomisch eindsaldo/cashflow)



In alle jaren voldoet het relatief renterisico aan de norm van 15%. De geplande investeringen veroorzaken het jaarlijkse renterisico. Net als bij het absolute renterisico is het relatief renterisico maximaal in 2020 met een percentage van 11%. Exclusief investeringen is het renterisico 'slechts' 0,7% in dat jaar.

Beleggingen en leningen u/g

Ultimo 2018 zijn geen beleggingen en/of leningen u/g van toepassing.

Leningenportefeuille

Het schuldrestant van de leningenportefeuille per 31 december 2018 bedraagt € 498 miljoen, met een gemiddelde rentevoet van 2,66%. De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 591 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 € 6,9 miljoen, bedraagt € 408 miljoen. De komende jaren vertoont de gemiddelde rente van de leningenportefeuille, uitgaande van geprognosticeerde gemiddelde rentepercentages variërend van 1,1% tot 3,6% bij (her)financieringen en conversies, het in de onderstaande tabel gegeven beeld. Alle genoemde transacties tot en met 31 december 2018 zijn verwerkt.

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
2,7%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%

1.6 De 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. Vanaf 2018 hebben wij geen verbindingen meer.

1.7 Verklaring van besteding van middelen

DeltaWonen heeft haar middelen in 2018 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Daarbij hebben we voortdurend een goede balans 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

	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

Gegevens over het bezit

Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie

- woningen	13.675	13.483	13.292	13.254	13.102
- onzelfstandige wooneenheden	435	430	442	604	638
- woonwagens (incl. eventuele standplaats)	44	47	48	49	50
- bijzondere woongebouwen	21	23	25	25	33
- standplaatsen	71	70	71	71	71
- garages/parkeerplaatsen	881	810	761	706	709
- winkels/bedrijfsruimten	121	89	102	148	145
Totaal	15.248	14.952	14.741	14.857	14.748

Herleid aantal VHE t.b.v. berekening kengetallen	14.748	14.517	14.387	14.544	14.444
--	--------	--------	--------	--------	--------

Woningen in beheer	0	0	0	0	0
Standplaatsen/woonwagens in beheer	8	8	8	8	8

Veranderingen in bezit (VHE)

Aantal gesloopt/Uit exploitatie	8	48	209	0	0
Aantal verkocht	25	30	84	56	71
Aantal aangekocht	1	0	1	4	8
Aantal opgeleverd (ver-) nieuwbouw	305	241	116	189	411

Percentage woningen naar huurklasse

Goedkoop	15%	16%	17%	19%	19%
Bereikbaar	66%	68%	66%	64%	64%
Duur tot en boven huurtoeslaggrens	19%	16%	17%	17%	17%

Waarde (in € per VHE)

Beleidswaarde (t/m 2017 = bedrijfswaarde)	67.192	47.979	48.199	47.244	45.924
WOZ-waardering	139.740	135.694	135.014	132.107	130.608
Marktwaarde	121.424	111.204	104.990	99.122	94.526

Gegevens over balans en winst-en-verliesrekening

Balans (in € per VHE)

Eigen vermogen	88.721	79.621	74.295	68.392	64.501
Voorzieningen	448	311	276	236	455
Vreemd vermogen	32.178	29.485	29.400	27.844	27.004
Kortlopende schulden	2.870	5.178	4.573	5.531	5.250
Materiële- en immateriële vaste activa	122.612	112.398	106.149	99.882	95.232
Financiële vaste activa	1.099	1.316	1.551	1.276	747
Vlottende activa	434	838	819	806	1.209

	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

Gegevens over financiële continuïteit op basis van marktwaarde

Solvabiliteit	70,6%	68,6%	67,6%	66,2%	65,4%
Rentabiliteit eigen vermogen	12,4%	7,8%	7,2%	6,1%	7,2%
Kostenvoet vreemd vermogen	2,7%	3,0%	3,2%	3,9%	4,1%
Rentabiliteit totaal vermogen	9,4%	6,2%	5,8%	5,2%	5,9%
Current ratio	0,15	0,16	0,18	0,15	0,23

Gegevens over huur en verhuur

Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,07%	0,97%	1,37%	1,76%	1,44%
Huurderving leegstand in % van de jaarhuur	0,67%	0,80%	1,23%	1,42%	1,59%
Aantal ontruiming	8	9	11	12	9
Aantal mutaties woningen	1.053	1.032	1.110	1.040	1.064
Mutatiegraad in % van het aantal woningen	6,91%	6,90%	7,53%	7,00%	7,21%
Gemiddeld % huurverhoging per 1 juli	1,87%	0,52%	1,21%	2,15%	4,14%
Gemiddelde puntprijs in €	3,52	3,43	3,39	3,33	3,44
Gemiddelde netto huurprijs per maand zelfstandige woonegelegenheden in €	544	531	522	508	492

Gegevens over onderhoud, kwaliteit en leefbaarheid

Aantal reparatieverzoeken	13.786	11.599	12.141	16.082	15.211
Kosten per reparatieverzoek in €	232	264	253	181	176
Kosten per mutatie in €	2.129	1.864	1.731	1.486	1.577
Dagelijks onderhoud per woning in €	394	344	347	357	348
Planmatig onderhoud per woning in €	1.250	1.099	1.395	859	717
Totaal onderhoudskosten per woning in €	1.644	1.443	1.742	1.216	1.065

Gegevens over het personeel

Personeelsbezetting in fte's	147	152	152	158	151
Werkelijk aantal personeelsleden	178	185	183	191	179
Bezettingsgraad 100 VHE	1,00	1,05	1,05	1,09	1,04
Aantal VHE per fte	100,3	95,7	94,8	92,1	95,8

2 Jaarrekening

Jaarrekening 2018

2.1 Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)	ref.	2018	2017
ACTIEF			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	2.5.1	2.594	1.576
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.5.2	1.759.042	1.584.901
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.5.3	31.758	29.442
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.5.4	22.572	21.486
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.5.5	8.399	8.138
		1.821.771	1.643.967
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.5.6	6.528	7.621
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	2.5.7	16.202	19.109
		16.202	19.109
Som der vaste activa		1.847.095	1.672.273
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.5.8	724	1.078
Overige voorraden	2.5.9	180	184
		904	1.263
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2.5.10	554	329
Overheid	2.5.11	412	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige vorderingen	2.5.12	856	1.465
Overlopende activa	2.5.13	166	186
		1.987	1.996
Liquide middelen	2.5.14	3.505	8.903
Som der vlottende activa		6.396	12.162
Totaal activa		1.853.491	1.684.435

(x € 1.000)	ref.	2018	2017
-------------	------	------	------

PASSIEF

Vermogen

Herwaarderingsreserve	2.5.15	856.861	738.368
Overige reserves	2.5.16	451.624	417.496
		1.308.485	1.155.865

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2.5.17	6.206	4.114
Voorziening jubileumuitkeringen	2.5.18	397	398
		6.603	4.512

Langlopende schulden

Leningen overheid	2.5.19	18.602	19.272
Leningen kredietinstellingen	2.5.19	455.971	408.766
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.5.20	21.510	20.846
		496.083	448.884

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.5.21	23.124	49.807
Schulden aan leveranciers	2.5.22	5.473	9.702
Schulden aan overheid	2.5.23	73	256
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.5.24	3.059	4.381
Schulden ter zake van pensioenen	2.5.25	422	40
Overige schulden	2.5.26	990	1.006
Overlopende passiva	2.5.27	9.179	9.982
		42.320	75.174

Totaal passiva		1.853.491	1.684.435
-----------------------	--	------------------	------------------

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2018

Functioneel model (x € 1.000)	ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	2.6.1	91.964	89.286
Opbrengsten servicecontracten	2.6.2	2.987	3.070
Lasten servicecontracten	2.6.3	- 4.204	- 4.437
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.6.4	- 5.958	- 5.210
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.6.5	- 33.975	- 29.150
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.6.6	- 17.042	- 14.642
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.772	38.917
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.6.7	0	81
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten	2.6.8	0	- 80
Toegerekende financieringskosten		0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.6.9	4.946	4.952
Toegerekende organisatiekosten	2.6.10	- 264	- 217
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.6.11	- 3.634	- 3.770
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.048	966
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.6.12	- 2.735	- 3.303
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.6.13	137.894	69.589
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.6.14	422	337
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.6.15	52	74
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		135.633	66.697
Opbrengsten overige activiteiten	2.6.16	451	53
Kosten overige activiteiten	2.6.17	0	- 74
Nettoresultaat overige activiteiten		451	128
Overige organisatiekosten	2.6.18	- 221	- 170
Leefbaarheid	2.6.19	- 1.465	- 1.739
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.6.20	0	48
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	- 13.691	- 14.671
Saldo financiële baten en lasten		- 13.691	- 14.623
Resultaat voor belastingen		155.527	90.177
Belastingen	2.6.22	- 2.907	- 3.199
Resultaat deelnemingen		0	0
Resultaat na belastingen		152.620	86.979

2.3 Kasstroomoverzicht over 2018

(directe methode) (x € 1.000)	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	92.154	89.657
- Zelfstandige huurwoningen	88.189	85.700
- Onzelfstandige wooneenheden	2.037	2.127
- Maatschappelijk onroerend goed	739	954
- Commercieel onroerend goed	688	421
- Parkeervoorzieningen	501	455
Vergoedingen	3.551	3.232
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	293	205
Rente ontvangen	1	3
Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten	95.999	93.097
Uitgaven		
Personeelsuitgaven (overige personeelsuitgaven)	- 2.378	- 1.754
Lonen en salarissen	- 8.854	- 8.098
Sociale lasten	- 1.374	- 1.346
Pensioenlasten	- 1.324	- 1.691
Onderhoudsuitgaven	- 24.757	- 19.903
Overige bedrijfsuitgaven	- 15.822	- 12.371
Rente uitgaven	- 14.832	- 15.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	- 1.071	- 74
Verhuurderheffing	- 11.074	- 9.917
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- 90	- 469
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten	- 81.576	- 70.623
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.423	22.474
Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen		
Verkoop bestaande huur, woon- niet-woongelegenheden	5.031	4.715
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.086	1.479
Verkoop nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	252
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0
Ingaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	7.117	6.446

(x € 1.000)	2018	2017
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	- 27.846	- 25.471
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	- 15.556	- 9.088
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	- 154	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	- 547
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	- 2.003	- 1.282
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig ten dienste van	- 1.186	- 1.908
Externe kosten bij verkoop	- 45	- 54
Uitgaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 46.790	- 38.350
Ontvangsten verbindingen	0	64
Ontvangsten overig	0	139
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo ingaande en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	203
Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 39.673	- 31.701
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	85.000	60.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0
Inkomende financieringskasstromen	85.000	60.000
Aflossingen geborgde leningen	- 65.148	- 49.749
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0
Uitgaande financieringskasstromen	- 65.148	- 49.749
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.852	10.251
Mutatie geldmiddelen	-5.398	1.024
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1 januari	8.903	7.879
Liquide middelen per 31 december	3.505	8.903

Voor de toelichting op het kasstroomoverzicht verwijzen we naar paragraaf 2.7 Overige toelichtingen.

2.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen staan vermeld in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningcorporatie deltaWonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". DeltaWonen is ingedeeld in de woonregio Zwolle/Stedendriehoek. Hier vallen de gemeenten Zwolle en Kampen onder. De gemeente Oldeboek is in een andere woningmarktregio ingedeeld en behoort daarmee niet meer tot het primaire werkgebied van deltaWonen. We mogen wel ons huidige bezit in stand houden en verbeteren in de gemeente Oldeboek. De activiteiten van deltaWonen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden. DeltaWonen is statutair en feitelijk gevestigd aan de Veerallee 30 in Zwolle en houdt hier kantoor.

Het KvK-nummer van deltaWonen is 05003860.

Geconsolideerde jaarrekening

DeltaWonen stelt met ingang van het boekjaar 2016 geen geconsolideerde jaarrekening meer op. Alle deelnemingen zijn afgebouwd en daarom is er geen sprake meer van deelnemingen die worden meegenomen in de consolidatie.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Dat gebeurt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op 3 methodes, namelijk gewogen bezit, huur en personeel. Gezien de geringe verschillen in de uitkomsten tussen de 3 methodes is er voor 1 generieke verdeelsleutel gekozen van 98% DAEB-activiteit en 2% niet-DAEB-activiteit.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling, gebaseerd op de verdeelsleutel. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden toegewezen aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de classificatie van de betreffende verhuureenheden.

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 ook 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 14 juni 2019.

2.4.1.1 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 waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het betreft 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 eerdergenoemde 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 hanteren we de marktwaarde in verhuurde staat. Om een inschatting van de marktwaarde te maken, maken we gebruik van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Als we uitgaan van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, moet de nauwkeurigheid van de waardering in de markt binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde (circa € 180 miljoen) liggen.

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 markconventies 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 verwijzen we naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar Derivaten en hedge-accounting onder subparagraaf 2.4.2.16.

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 worden 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

2.4.2.2 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. Daarbij houden we rekening 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 2018 bedraagt de huurliberalisatiegrens € 710,68 (2017: € 710,68).

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

Complexindeling

Het 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 1e 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 sloopkosten 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 na de 1e verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet.
- Waardering vindt plaats tegen de marktwaarde op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.
- De waardering tegen marktwaarde vindt plaats overeenkomstig de methodiek in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde"). Dat gebeurt op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Woongelegenheden.
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG).
- Parkeergelegenheden.
- Intramuraal zorgvastgoed.

Dit gebeurt op basis van artikel 31 van het BTIV.

DeltaWonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek verwijzen we 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 waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde-methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 vermeld en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na 1e verwerking

Uitgaven na 1e verwerking 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 de balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die zijn 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 2018 een ook voor een 3e, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgaaf ten laste van het resultaat gebracht.

2.4.2.3 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 wanneer niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval wanneer sprake is van een terugkoopplicht, dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting. Daarbij wordt rekening gehouden 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. Dit omdat inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden niet goed mogelijk is, ook gelet op de onbeperkte terugkooptermijn. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen 1 jaar zal plaatsvinden, dan 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.

2.4.2.4 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 eerder toegelicht onder Vastgoed in exploitatie onder Waardering na 1e verwerking.

Als gerede twijfel bestaat of de al bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd. Het nadelig verschil in het resultaat wordt verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Per balansdatum kan sprake zijn 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. Dan wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al 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

2.4.2.5 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.

Wanneer de verwachting over 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

2.4.2.6 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. Zij hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor deltaWonen geldende rente voor langlopende leningen (2018: 2,66%, 2017: 2,99%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2018 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.

Ook 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 bij wet vastgelegd. Latente belastingvorderingen, ook die voortvloeien uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd wanneer het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

2.4.2.7 Overige financiële vaste activa

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.

Voorraden

2.4.2.8 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.

2.4.2.9 Overige voorraden

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

2.4.2.10 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.

2.4.2.11 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, 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.

2.4.2.12 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.

2.4.2.13 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook 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. Uitingen over 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 wanneer 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. Als, en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, dan wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen verstaan we in dit verband de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

2.4.2.14 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.

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 2018 (en 2017) waren er voor deltaWonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie. Op de balansdatum bedroeg de dekkingsgraad van SPW 110,3% (2017: 115,8%). Omdat de vereiste dekkingsgraad 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 het 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%.

2.4.2.15 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.

2.4.2.16 Kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde (wanneer 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 staat 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 hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting over de effectiviteit van deze hedgerelaties.
- De in het soort hedgerelatie 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 geherwaardeerd.

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 aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Wanneer 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 hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Als de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, dan vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Wanneer 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 als een transactie ertoe 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 die gerealiseerd zijn, worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. De kosten worden bepaald met inachtneming van de eerder 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 wanneer zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wanneer 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 om 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.

Verschil 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. Daarbij wordt rekening gehouden met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid. De lasten voor te vormen voorziening dubieuze huurdebiteuren en afboeking van dubieuze huurdebiteuren worden in mindering gebracht op de huuropbrengsten.

Volgens de huursombenadering mag de totale huursom van een corporatie (alle binnengekomen huren) in een jaar niet harder stijgen dan 1% boven inflatie. De inflatie is voor 2018 1,4%. Het Rijk heeft de maximale huursomstijging voor 2018 op 2,4% vastgesteld. Op het niveau van individuele huishoudens mogen de huren maximaal 3,9% stijgen.

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) waarvoor ook kosten verantwoord worden onder de lasten servicecontracten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Bedragen die aan huurders worden doorberekend voor later aangebrachte voorzieningen aan huurwoningen en waarvoor geen kosten zijn opgenomen in de categorie "lasten servicecontracten" (zoals zonnepanelen), worden niet in deze categorie verantwoord. Deze vallen onder de categorie "overige activiteiten". 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 kostenverdeelstaat verantwoord. De personeelskosten en overige personeelskosten van directe en indirecte personeelsleden die betrokken zijn bij de onderhoudsactiviteiten vallen niet onder deze categorie, maar onder "lasten onderhoudsactiviteiten".

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

Onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit worden verantwoord:

- de verhuurdersheffing;
- bijdrage Autoriteit woningcorporaties;
- 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 verkoop van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten. De omzet op verkochte objecten wordt verantwoord conform de bepalingen in RJ 221.

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 en 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;
- 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 wanneer 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 Nettoresultaat overige activiteiten

In deze post worden de opbrengsten en kosten uit de niet-primaire activiteiten verantwoord: onder andere de vergoeding opstelpunten, de opbrengsten zonnepanelen, de opbrengsten en kosten van VOV-activiteiten en incidentele opbrengsten.

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. Daarbij houden we rekening met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, wanneer 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. Op zo'n manier, dat samen 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. Daarbij houden we rekening met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook 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 2015 vastgesteld gekregen. Hieruit zijn geen materiële aanpassingen naar voren gekomen. De fiscale verwerking voor de jaren 2016 tot en met 2018 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.

Daardoor kan de fiscale last over 2016 en verdere jaren nog wijzigen en kunnen 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, maken we gebruik 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 toerekeningspercentage 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 volgende niet-direct toerekenbare kosten toe aan de activiteiten:
 - lasten servicecontracten
 - lasten verhuur- en beheeractiviteiten
 - lasten onderhoudsactiviteiten
 - toegerekende organisatiekosten
 - kosten overige activiteiten
 - overige organisatiekosten
 - leefbaarheid.

De toerekening van de niet-direct toerekenbare kosten gebeurt 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 voor het reduceren van het toekomstige renterisico. De renteswaps zijn gekoppeld aan individuele leningen. De bruto positie/nominale waarde bedraagt ultimo 2018 € 60 miljoen (ultimo 2017 € 75 miljoen).

De marktwaarde bedraagt per 31-12-2018 - € 14,5 miljoen (ultimo 2017 - € 17,0 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 4 basisrenteleningen in haar leningenportefeuille. In de basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van deltaWonen niet gescheiden van het basiscontract, omdat 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 eenzelfde looptijd, hoger is dan de huidige opslag.

Hedge-documentatie

Doelstelling risicobeheer

In het treasurystatuut van deltaWonen staan de kaders voor het beheersen van risico's benoemd. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders van het treasurystatuut. In het bestaande statuut is het gebruik van de afschermende 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. Ook 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 gegroepeerd naar kalenderjaar.

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 renteafspraken 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 moeten de financiële instellingen 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 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 2018 bedroeg de marktwaarde van deze posities - € 0,6 miljoen, dat is ruim onder de NRL. Bij een daling van 200 basispunten ontstaat een marktwaarde van circa - € 0,8 miljoen. In dat geval is er dan nog geen sprake van marktwaardeverrekening. Het liquiditeitsrisico bij de betreffende swap wordt als gering beschouwd. Dat blijkt ook 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 waarin 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 die 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 on balance 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)	2018	2017
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	1.576	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	1.576	0

Mutaties

Investeringsen	1.381	1.576
Desinvesteringsen	0	0
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Afschrijvingen	- 363	0
Totaal mutaties	1.018	1.576

Stand 31 december

Aanschafwaarde	2.957	1.576
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 363	0
Boekwaarde per 31 december	2.594	1.576

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

Investeringsen in software betreft in 2018 grotendeels de uitgaven voor de implementatie van een nieuw primair informatiesysteem, het systeem is in 2018 in gebruik genomen. In 2018 is afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.

Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2018	2017
2.5.2 DAEB-vastgoed in exploitatie	1.759.042	1.584.901
2.5.3 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	31.758	29.442
2.5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.572	21.486
2.5.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.399	8.138
Totaal	1.821.771	1.643.967

	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)	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	1.584.901	1.482.162	29.442	28.327	21.486	20.409	8.138	8.612
Mutaties								
Herclassificatie op basis van scheidingsvoorstel	0	- 1.181	0	1.181	0	0	0	0
Opleveringen	27.581	25.547	0	0	0	0	- 27.581	- 25.547
Investerings	14.902	12.298	0	0	0	-0	28.919	28.142
Desinvesteringen	- 3.974	- 3.507	0	- 147	- 568	- 191	0	0
Herclassificatie in boekjaar	- 252	- 103	252	103	- 56	- 20	0	0
Aanpassing marktwaarde	135.883	69.686	2.064	- 22	1.710	1.288	- 1.077	- 3.068
Totaal mutaties 2018	174.141	102.739	2.316	1.115	1.086	1.077	261	- 474
Boekwaarde per 31 december	1.759.042	1.584.901	31.758	29.442	22.572	21.486	8.399	8.138
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	845.825	729.060	11.036	9.308	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 gebruikgemaakt 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 CashFlow 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 scenario 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 scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpandscenari 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 doorexplotieerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 woningwaarderingssstetel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 14.347 (2017: 14.068) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 899 (2017: 880) verhuureenheden opgenomen, totaal 15.246 (2017: 14.948) verhuureenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2,09 miljard (2017: € 2,04 miljard).

De verdeling van de marktwaarde ultimo boekjaar is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Woningen	1.687.872	1.517.362
BOG/MOG	93.082	87.608
Parkeren	9.846	9.373
Saldo	1.790.800	1.614.343

De reële waarde (marktwaarde) van het vastgoed is ultimo 2018 € 176,5 miljoen hoger dan ultimo 2017. Hiervan wordt een bedrag van € 29,4 miljoen veroorzaakt door mutaties in de samenstelling van het vastgoed gedurende 2018 (investeringsen, sloop, verkoop). Het resterende bedrag, de autonome mutatie (€ 147 miljoen positief) wordt in het schema hieronder toegelicht.

(x € 1.000)	2018	2017
Mutatie marktwaarde	147.006	78.556

Mutaties marktbeleid/marktverwachtingen

Mutatie leegwaarde	47.230	33.130
Mutatie huur en max. redelijke huur	26.430	9.046
Mutatie mutatiegraden	2.971	50.344
Mutatie beheerlasten	- 3.753	0
Totaal mutaties marktbeleid/marktverwachtingen	72.877	92.520

Parameter mutaties

Mutatie disconteringsvoet	47.386	87.615
Mutatie inflatie	22.989	8.928
Mutatie exit yield	19.236	- 16.720
Mutatie vrije verkoopwaardestijging	- 31.121	29.591
Totaal parametermutaties	58.490	109.414

Overige mutaties

Effect verhuurderheffing en huurverhoging boven inflatie	12.042	2.168
Effect verkoopbeperkende maatregelen	0	- 102.152
Overig	3.597	- 23.394
Totaal overige mutaties	15.639	- 123.378

Totaal autonome mutatie	147.006	78.556
--------------------------------	----------------	---------------

Toelichting op het verloop

Leegwaarde (stijging van € 47.230.000)

De leegwaarde is gemiddeld toegenomen per VHE van € 160.400,- (2017) naar € 172.200,- (2018). 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 € 47 miljoen.

Huur en maximaal redelijke huur (stijging van € 26.400.000)

De huur van de standing investments is per 1 juli en bij mutatie verhoogd. Het effect op de autonome mutatie bedraagt ruim € 26 miljoen.

Mutatie mutatiegraden (stijging € 2.971.000)

De gemiddelde mutatiegraad over de gehele DCF-periode daalt licht van 8,5% in 2017 naar 8,4% in 2018. Omdat in de woning bij mutatie wordt uitgepand of de huur wordt verhoogd naar markthuurl leidt een hogere mutatiegraad tot een hoger tempo van verkopen en/of verhogen van de huur naar markthuurl. Echter, omdat de mutaties per complex en per jaar kunnen verschillen heeft de lichte daling tóch geleid tot een lichte stijging van de marktwaarde (0,19%). Daarnaast worden woningen in de marktwaarde ad-random geselecteerd, wat ook kan leiden tot een lichte stijging.

Mutatie disconteringsvoet (stijging van € 47.386.000)

De IRS (risicovrije rente) is ten opzichte van ultimo 2017 (0,33%) gestegen naar 0,44%. De sectoropslag is ten opzichte van 2017 gedaald van 5,63% naar 5,52%. Per saldo blijven deze dus gelijk. De object specifieke opslag bij doorexploiteren is gedaald van 0,63% naar 0,36%. De opslag uitpanden is gedaald van 1,42% naar 1,05%. Per saldo daalt de disconteringsvoet doorexploiteren van 6,59% naar 6,32% en van uitpanden van 7,38% naar 7,01%.

Mutatie inflatie (stijging € 22.989.000)

De inflatie is ten opzichte van ultimo 2017 voor de gehele rekenperiode circa 0,17% gestegen. Dit uit zich in hogere huurverhogingen en derhalve in een hogere marktwaarde.

Mutatie exit-yield (stijging van € 19.236.000)

De exit-yield doorexploiteren is van 6,15% ultimo 2017 gedaald naar 5,93% en de exit-yield uitpanden van 5,7% naar 5,5%. Door de lagere exit-yields zijn de ingerekende restwaardes verhoogd. Hoewel het aantal beleggingstransacties in residentieel vastgoed ten opzichte van 2017 is gestegen blijft de vraag naar woningbeleggingen groter dan het aanbod.

Mutatie ontwikkeling vrije verkoopwaarde (daling van € 31.121.000)

De inschatting van de leegwaardeindexering in de DCF voor de jaren 1 tot en met 15 is op korte termijn iets lager ingeschat naar aanleiding van de ontwikkelingen in de woningmarkt in 2018. Per ultimo 2017 was er op portefeuilleniveau een ontwikkeling van de vrije verkoopwaarde van gemiddeld 2,5% ten opzichte van 2,4% ultimo 2018. Deze ontwikkeling leidt tot lagere opbrengsten bij mutatie als er sprake is van uitpanden.

Effect verhuurderheffing en huurverhoging boven inflatie (stijging van € 12.042.000)

De verhuurderheffing is voor de gehele DCF-periode van 15 jaar als uitgaande kasstroom ingerekend. Ten opzichte van de marktwaarde 2017 ligt het ingerekende percentage verhuurdersheffing over de gehele DCF-periode circa 0,03% lager. Huurverhoging boven inflatie komt in de marktwaarde 2018 voor de gehele DCF-periode ruim 0,2% hoger uit dan in 2017.

Effect verkoopbeperkende maatregelen

Bij blijvend sociale complexen (tot 145 WWS punten) geldt vanaf 2017 voor het eerst een uitpandrestrictie 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 uitpandscenario het hoogste scenario. De impact is om die reden relatief groot en heeft een sterk waardedrukkend effect.

Omdat het effect vanaf 2017 een structureel karakter heeft wordt deze niet meer apart benoemd, maar de delta wordt nu meegenomen onder mutatie mutatiegraden.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijk en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk 1/3 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 219 complexen woningen, 48 complexen BOG en 5 complexen parkeergelegenheden geïdentificeerd.

DeltaWonen heeft per 31 december 2018, verdeeld naar categorie die voor de marktwaarde zijn onderkend, de volgende aantallen onroerende zaken:

Vastgoedcategorie	taxatiemodel	2018	2017
Woongelegenheden	wonen	13.270	13.106
Woongelegenheden verhuurd via SSH-contract	BOG	704	707
Woongelegenheden roerend	boekwaarde HKP	44	1
BOG roerend	boekwaarde HKP	1	0
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	BOG	348	328
Parkeergelegenheden	parkeren	881	810
Totaal aantal		15.248	14.952
Woongelegenheden leeg ter verkoop (voorraad koopwoningen)	wonen	- 2	- 4
Totaal aantal zonder leegstaande woningen ter verkoop per 31 december		15.246	14.948

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 portefeuillenniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuillenniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

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	5,55% - 7,83%	6,76%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,50% - 10,4%	8,22%
Parkeergelegenheden	7,50% - 8,50%	7,94%

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	$\geq 1\% \leq 33\%$	n.v.t.	$\geq 6\% \leq 12\%$
Mogelijkheid tot verkoop	97%	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	prijsinflatie	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 gebruikgemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 977	€ 1.004	€ 1.032	€ 1.057	€ 1.084
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 984	€ 1.012	€ 1.039	€ 1.065	€ 1.091
Instandhoudingsonderhoud per VHE - Studenteneenheid	€ 714	€ 734	€ 754	€ 772	€ 792
Instandhoudingsonderhoud per VHE - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per VHE - EGW	€ 883	€ 908	€ 932	€ 956	€ 979
Mutatieonderhoud per VHE - MGW	€ 663	€ 682	€ 700	€ 717	€ 735
Mutatieonderhoud per VHE - Studenteneenheid	€ 199	€ 205	€ 210	€ 215	€ 221
Mutatieonderhoud per VHE - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 436	€ 448	€ 460	€ 472	€ 484
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 428	€ 440	€ 452	€ 463	€ 475
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 403	€ 414	€ 425	€ 436	€ 447
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2491%	0,2491%	0,2491%	0,2491%	0,2491%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,560%	0,560%	0,560%	0,540%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,89	€ 6,05	€ 6,22	€ 6,37	€ 6,53
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10,30	€ 10,58	€ 10,84	€ 11,11
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,325%	0,325%	0,325%	0,325%	0,325%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,455%	0,455%	0,455%	0,455%	0,455%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 36	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 29	€ 29	€ 30	€ 31	€ 32
Beheerkosten per VHE - parkeerplaats	€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29
Beheerkosten per VHE - garagebox	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1291%	0,1291%	0,1291%	0,1291%	0,1291%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%
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 8,4%	+ 3% bij UP en DE	70.438	4% (positief)
Exit Yield	Gemiddeld DE 5,93% en UP 5,50%	-/- 2% bij UP en DE	417.221	25% (positief)
Disconteringsvoet	Gemiddeld DE 6,32% en UP 7,01%	+ 2% bij UP en DE	- 253.172	15% (negatief)
Leegwaardeontwikkeling	Gemiddeld over 15 jaar + 2,4% per jaar	Gemiddeld over 15 jaar -/- 2,0% per jaar	- 52.869	3% (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 jaren niet te verkopen dan wel 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 143 punten en derhalve op basis van het scenario doorexploiteren, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan onze doelgroep.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerslasten.

Voor de beleidswaarde worden in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2018 € 991 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van deltaWonen per 31 december 2018 is als volgt:

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaaarde per 31 december 2018	1.759.042	31.758
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	- 267.809	- 3.997
Betaalbaarheid (huren)	- 381.627	351
Kwaliteit (onderhoud)	- 153.267	- 1.466
Beheer (beheerkosten)	8.206	- 214
Subtotaal aanpassingen	- 794.497	- 5.326
Beleidswaarde per 31 december 2018	964.545	26.432

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde 2018

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

Uitgangspunten	2018
Disconteringsvoet	6,29%
Streefhuur per maand	€ 588 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.740 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde*)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 83 mln. lager (8%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 68 mln. hoger (7%)
Lasten onderhoud en beheer per jaar	beiden € 100 hoger	€ 52 mln. lager (5%)

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

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 eerste 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

	2018	2017
Aantal eenheden 1 januari	130	131
Verkopen boekjaar	- 10	- 7
Terugkopen boekjaar	7	6
Aantal eenheden 31 december	127	130
Woningen ultimo boekjaar in bezit deltaWonen	2	2
Aantal eenheden 31 december gepresenteerd onder VOV	125	128

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 2018 gemiddeld 27% (2017 gemiddeld 27%). Ultimo 2018 zijn er 2 (2017: 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 eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De eventueel aanwezige voorziening op projectniveau is gesaldeerd met het saldo vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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)	2018	2017
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	15.370	15.340
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 7.749	- 7.280
Boekwaarde	7.621	8.060
Mutaties		
Investerings	141	608
Desinvesteringen	- 214	- 93
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	- 1.019	- 954
Totaal mutaties	- 1.093	- 439
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	12.001	15.370
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 5.473	- 7.749
Boekwaarde	6.528	7.621

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

Bedrijfsterreinen	geen afschrijving
Bedrijfsgebouwen (exclusief grond)	50 jaar
Verbouwing	30 jaar
ICT	2 of 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 1-1-2017).

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 jaarrekening-grondslagen 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

De nominale waarde van de beschikbare voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 12,4 miljoen en is als volgt opgebouwd:

(x € 1.000)	
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	- 3.574
Belastbaar resultaat 2018	- 2.859
Totaal te verrekenen verlies ultimo 2018	12.405

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 belastingsschuld 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 fiscale boekwaarde. Indien

de WOZ-waarde lager is dan de fiscale boekwaarde, is sprake van een (fiscaal) afschrijvingspotentieel. Dit is ultimo boekjaar het geval bij 904 woningen. Voor mogelijke toekomstige fiscale afschrijving van dit vastgoed is een actieve latente 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	
	2018	2017	2018	2017
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	11.951	14.224	- 2.273	- 2.634
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	3.747	4.388	- 641	- 495
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhanden projecten	0	0	0	- 55
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten	- 58	- 120	61	63
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	562	618	- 55	- 77
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	0	0	0	0
Totaal latente belastingvordering	16.202	19.109	- 2.907	- 3.199

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

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	19.109	22.308
Dotaties ten laste van het resultaat	61	63
Onttrekkingen	- 2.969	- 3.261
Boekwaarde per 31 december	16.202	19.109

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%. De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,66% (2017: 2,99%). De nominale waarde van de tot waardering gebrachte latente belastingen bedraagt € 17,0 miljoen, welke een (gewogen) gemiddelde looptijd kent van 4,7 jaar. Van de latentie wordt een bedrag van € 4,9 miljoen (2017: € 2,8 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 een passieve waarde van € 109,2 miljoen (2017: actieve waarde van € 57,9 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.

Vorraden

2.5.8 Vastgoed bestemd voor de verkoop

(x € 1.000)	2018	2017
Per 31-12 leegstaande te verkopen huurwoningen en woningen koopgarant	724	1.078
Per 31-12 leegstaande te verkopen woningen nieuwbouw	0	0
Boekwaarde per 31 december	724	1.078

In totaal zijn er per ultimo 2018 4 huurwoningen en woningen koopgarant (2017: 6 woningen) verantwoord als vastgoed bestemd voor de verkoop. De verwachting is dat de woningen binnen een jaar verkocht worden. De verwachte opbrengst bedraagt € 0,7 miljoen.

2.5.9 Overige voorraden

(x € 1.000)	2018	2017
Onderhoudsmaterialen etc.	180	184
Af: voorziening wegens incourantheid	0	0
Boekwaarde per 31 december	180	184

Vorderingen

(x € 1.000)	2018	2017
Huurdebiteuren	554	329
Overheid	412	16
Latente belastingvorderingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	856	1.465
Overlopende activa	166	186
	1.987	1.996

2.5.10 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Huurdebiteuren	1.030	909
Af: voorziening wegens oninbaarheid	- 477	- 580
Boekwaarde per 31 december	554	329

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 0,6% van de nettojaarhuur (2017: 0,4%)

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	580	908
Dotatie ten laste van de exploitatie	90	- 117
Afgeboekte oninbare posten	- 194	- 210
Boekwaarde per 31 december	477	580

2.5.11 Overheid

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

(x € 1.000)	2018	2017
Gemeente Zwolle	128	15
Gemeente Kampen	3	0
Gemeente Oldebroek	22	1
Provincie Overijssel	0	0
Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed	259	0
Totaal overheid per 31 december	412	16

2.5.12 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Overige vorderingen	340	995
Vooruitbetaalde posten	516	471
Totaal overige vorderingen per 31 december	856	1.465

Gedurende het boekjaar is ten laste van de winst-en-verliesrekening voor een bedrag van € 45.000,- (2017: € 71.000,-) een voorziening wegens oninbaarheid gevormd voor de overige vorderingen.

2.5.13 Overlopende activa

(x € 1.000)	2018	2017
Overlopende activa	166	186

2.5.14 Liquide middelen

Het saldo liquide middelen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Kas	0	0
Bank	3.505	8.903
Totaal liquide middelen per 31 december	3.505	8.903

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van deltaWonen.

Passiva

Vermogen

2.5.15 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(x € 1.000)	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2018	729.060	9.308	738.368
Mutaties:			
Realisatie uit hoofde van verkoop	- 597	0	- 597
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	147.606	1.212	148.817
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	- 14.485	- 590	- 15.075
Overige mutaties	- 15.759	1.106	- 14.654
Herclassificatie	0	0	0
Boekwaarde per 31 december	845.825	11.036	856.861

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 2017 en 2018 lager ligt dan de oorspronkelijke verkoopprijs.

2.5.16 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	417.496	380.233
Gerealiseerd resultaat boekjaar	152.620	86.979
Realisatie herwaarderingsreserve	- 118.492	- 49.716
Stand per 31 december	451.624	417.496

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 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrag van € 152,6 miljoen geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit betreft € 34,2 miljoen ten gunste van de overige reserves (gerealiseerd resultaat) en € 118,5 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve (niet-gerealiseerdewaardeveranderingen). Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

2.5.17 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	4.114	3.588
Dotaties	7.850	4.995
Onttrekkingen	- 5.758	- 4.470
Boekwaarde per 31 december	6.206	4.114

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat uit de onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten waar bij het saldo van de investeringen lager is dan de geprognosticeerde onrendabele top. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1,2 miljoen (2017: € 1,1 miljoen) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Het restant bedrag (€ 5,0 miljoen) zal binnen een periode van 5 jaar worden gerealiseerd.

2.5.18 Voorziening jubileumuitkeringen

Het verloop van de voorziening jubileumuitkeringen is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	398	386
Dotaties	22	45
Onttrekkingen	- 23	- 33
Boekwaarde per 31 december	397	398

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat op balansdatum een bedrag van € 36.000,- binnen 1 jaar wordt gerealiseerd (2017: € 9.000,-) en een bedrag van € 249.000,- na 5 jaar.

Langlopende schulden

2.5.19 Leningen overheid en kredietinstellingen

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

2018	Effectieve Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Leningen overheid	3,30%	15.607	18.602	19.272
Leningen kredietinstellingen	2,64%	409.065	455.971	478.766
Boekwaarde per 31 december	2,66%	424.672	474.573	498.038

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	2,99%	366.892	428.038	477.845

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

(x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2018	19.913	457.932	477.845
Bij: nieuwe leningen	0	85.000	85.000
Af: aflossingen conform contracten	641	64.166	64.807
Boekwaarde per 31 december 2018	19.272	478.766	498.038
Aflossingen komend boekjaar	670	22.795	23.465
Boekwaarde per 31 december 2018	18.602	455.971	474.573

Op balansdatum zijn er 5 roll-over leningen van in totaal € 75 miljoen, waarbij de rentevoet afhankelijk is gesteld van het Euriborrente-tarief. Eén lening is niet gekoppeld aan een payers-swap:

- € 15 miljoen 1-maands Euribor, de roll-over is op 31 december 2018 volledig opgenomen.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 23,4 miljoen zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 590,9 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

Verloop renterisico leningen (x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Aflossing leningen (exclusief regulier)	19.000	15.000	0	15.000	3.066
Renteconversies (exclusief roll-overs)	0	0	10.000	0	754
Renterisico leningen	19.000	15.000	10.000	15.000	3.820
In % schuldrestant 2018	3,8%	3,0%	2,0%	3,0%	0,8%

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar paragraaf 1.5 Financiële Instrumenten..

Borging door WSW

Per ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant ad. € 496 miljoen (2017: € 476 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad. € 1,8 miljoen (2017: € 1,8 miljoen) zijn er garanties door overheden verstrekt.

2.5.20 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 125 woningen (2017: 128).

(x € 1.000)	2018	2017
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	21.510	20.846

Kortlopende schulden en overlopende passiva

2.5.21 Schulden aan kredietinstellingen

Het saldo schulden aan kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Kortlopend deel van de langlopende schulden	23.124	49.807
Overige schulden aan kredietinstellingen	0	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen	23.124	49.807

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.

2.5.22 Schulden aan leveranciers

(x € 1.000)	2018	2017
Schulden aan leveranciers	5.473	9.702

2.5.23 Schulden aan overheid

(x € 1.000)	2018	2017
Schulden aan overheid	73	256

2.5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

(x € 1.000)	2018	2017
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	488	518
Omzetbelasting	2.571	3.864
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.059	4.381

2.5.25 Schulden ter zake van pensioenen

(x € 1.000)	2018	2017
Schulden ter zake van pensioenen	422	40

2.5.26 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2018	2017
Vooruitontvangen huur	979	996
Waarborgsommen	11	10
Totaal overige schulden	990	1.006

2.5.27 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2018	2017
Niet vervallen rente	6.565	7.480
Reservering vakantiedagen	619	555
Nog te verrekenen servicekosten	557	547
Overige overlopende passiva	1.439	1.400
Totaal overlopende passiva	9.179	9.982

2.5.28 Financiële instrumenten

DeltaWonen heeft per 31 december 2018 de beschikking over 4 payer-swaps, die al voor 2008 met verschillende ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor deltaWonen is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Per ultimo 2018 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 één 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 31-12-2018
FORTIS	€ 15 mln.	03-12-07	02-12-19	3,8025%	- € 0,6 mln.
ABN-AMRO	€ 15 mln.	01-09-08	01-09-20	3,8575%	- € 1,2 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-11-09	01-11-27	4,9970%	- € 5,8 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-10	01-06-29	4,9950%	- € 6,9 mln.
Totaal	€ 60 mln.				- € 14,5 mln.

2.5.29 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken bedraagt in totaal circa € 491.000 (2017: € 486.000). De resterende looptijd van het huurcontract is 2 jaar.

Verplichtingen nieuwbouwprojecten

Per 31 december 2018 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ter grootte van € 7,5 miljoen (2017: € 17,0 miljoen).

Verplichtingen planmatig onderhoud

DeltaWonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per 31 december 2018 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 23,2 miljoen (2017: € 11,6 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 2018 bedraagt het budget € 447.000 (2017: € 466.000).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Met betrekking tot de leningen, die door deltaWonen zijn aangetrokken onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dient verplicht een oblige te worden aangehouden van 3,85%. De obligoverplichting bedraagt € 19,1 miljoen (2017: € 18,5 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 (start bouw maart 2020) 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 conceptplanning 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.

Versnellingsactie gemeente Zwolle

Met de gemeente Zwolle zijn in 2016 afspraken gemaakt om 10 locaties versneld te ontwikkelen. Daarbij is toen afgesproken dat er een gezamenlijke risicopot wordt gevormd van in totaal € 700.000 (50% deltaWonen/50% gemeenten Zwolle). Van de € 350.000 is inmiddels € 30.000 euro gebruikt voor het project Kanonsteeg (resterende verplichting per 31-12-2018 € 320.000).

Prestatieafspraken

DeltaWonen heeft met de gemeente Zwolle, gemeente Kampen en gemeente Oldebroek prestatieafspraken gemaakt ten aanzien van verkoop, sloop en bouw van woningen. De gemaakte afspraken kunnen in de toekomst leiden tot verplichtingen.

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 & Tuin uitgekeerd aan deltaWonen. Conform de verwerkingwijze bij de stichting is de stille reserve als een niet uit de balans blijkend recht opgenomen. Uit de GE-constructie vloeit namelijk een terugkooprecht en 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 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 blijkende rechten. De stille reserve bedraagt ultimo 2018 € 1,2 miljoen (2017: € 1,1 miljoen) en bevat nog 22 bloot eigendommen (2017: 23).

Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)

Er is gebruikgemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw/transformatie) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Voor 16 projecten is er RVV aangevraagd voor totaal € 3.940.000. Hiervan zijn in 2018 inmiddels 3 projecten van totaal € 250.000 in mindering gebracht op de te betalen verhuurderheffing.

2.5.30 Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum hebben er geen gebeurtenissen plaatsgevonden die een ander beeld geven op de jaarrekening.

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

2.6.1 Huuropbrengsten

(x € 1.000)	2018	2017
Woningen en woongebouwen	90.749	87.719
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.838	2.287
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	92.587	90.006
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 623	- 720
Totaal huuropbrengsten	91.964	89.286

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(x € 1.000)	2018	2017
Gemeente Zwolle	53.387	51.635
Gemeente Oldebroek	9.658	9.463
Gemeente Kampen	29.542	28.908
Totaal huuropbrengsten	92.587	90.006

De 'te ontvangen netto huur' is gewijzigd als gevolg van:

Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	1,0 miljoen
Aanpassing tot streefhuur bij mutatie	0,8 miljoen
Het in exploitatie komen van nieuw of aangekocht bezit	1,3 miljoen
Verkoop van woningen en dispositie	- 0,2 miljoen
Overige mutaties	- 0,3 miljoen

De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2018 voor woningen en woongebouwen bedroeg 1,86%. De verhogingen voor de bedrijfsruimten bedroegen 1,20% op basis van prijsindexcijfers of een aanpassing volgens overeenkomst. De huren van woonwagens en standplaatsen zijn per 1 juli verhoogd met 1,4%. De huurderving over 2018 bedraagt 0,7% (in 2017 0,8%).

2.6.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	3.586	3.665
Af: Te verrekenen met huurders	- 557	- 547
	3.028	3.118
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 41	- 48
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.987	3.070

De tarieven van de diverse servicekostencomponenten zijn aangepast per 1 juli 2018. De wijzigingen van de tarieven zijn gebaseerd op de schatting van de kosten over 2017. Jaarlijks vindt afrekening plaats op basis van de werkelijke kosten.

2.6.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	- 2.779	- 2.711
Toegerekende personeelskosten	- 793	- 1.127
Toegerekende overige organisatiekosten	- 505	- 511
Toegerekende afschrijvingen	- 128	- 88
Totaal lasten servicecontracten	- 4.204	- 4.437

2.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(x € 1.000)	2018	2017
Bijdrageheffing AW	0	- 74
Toegerekende personeelskosten	- 4.164	- 4.040
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.612	- 992
Toegerekende afschrijvingen	- 181	- 104
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 5.958	- 5.210

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die 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 2018	2018	2017
Onderhoudslasten (niet cyclisch - dagelijks onderhoud)	- 3.901	- 4.973	- 3.848
- Klachtenonderhoud	- 3.308	- 3.471	- 2.893
- Mutatieonderhoud	- 1.799	- 2.244	- 1.924
- Overig Dagelijks onderhoud	- 1.462	- 1.126	- 1.296
- Dekking Dagelijks onderhoud	1.497	1.029	1.123
- Onderhoud in eigen beheer	1.171	840	1.142
Onderhoudslasten (cyclisch - planmatig onderhoud)	- 19.623	- 18.432	- 15.960
- Contractonderhoud	- 3.247	- 2.820	- 3.177
- Planmatig onderhoud en E-renovatie	- 33.520	- 29.464	- 23.669
- Geactiveerde onderhoudskosten	17.144	13.852	10.886
Toegerekende personeelskosten	- 5.050	- 5.226	- 4.961
Toegerekende overige organisatiekosten	- 3.707	- 4.136	- 3.656
Toegerekende afschrijvingen	- 741	- 1.208	- 725
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	- 33.023	- 33.975	- 29.150

De totale onderhoudslasten zijn t.o.v. van 2017 met € 4,8 miljoen toegenomen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de toename bij cyclisch planmatig onderhoud met € 2,5 miljoen. Daarnaast is sprake van een stijging van het niet-cyclisch dagelijks onderhoud met € 1,1 miljoen.

Onderstaand volgt per onderdeel een toelichting.

Dagelijks onderhoud (€ 0,9 miljoen meer kosten)

In 2018 is sprake van een afname van "onderhoud in eigen beheer" vanwege een beperkte beschikbaarheid van de vaklieden door o.a. ziekte en de implementatie van het nieuwe primair systeem. De overschrijding ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door stijging van de prijzen in de markt en het meer uitbesteden van werkzaamheden, bezuinigingen en tevens het grotere aantal orders.

In totaal zijn er in 2018 13.786 reparatieverzoeken uitgevoerd (2017: 11.599) hiervan is 61% uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst (2017: 75%).

	2018	2017
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	232	264
Gemiddelde kosten per mutatie	2.132	1.864

Onderhoudslasten cyclisch planmatig onderhoud

Ten opzichte van 2017 is er in 2017 € 2,5 miljoen meer besteed aan planmatig onderhoud, woningverbeteringen en E-renovaties. Het aantal projecten/woningen en de stijgende bouwkosten zijn de oorzaak van de toename ten opzichte van 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 2017 is er in 2018 € 0,4 miljoen minder besteed aan Contract onderhoud. Dit wordt met name veroorzaakt door het verantwoord van kosten bij het Dagelijks Onderhoud.

Activering

De totale uitgaven van 2018 bedroegen € 29,4 miljoen waarvan € 13,8 (47%) miljoen is geactiveerd. In 2017 bedroegen de totale uitgaven € 23,7 miljoen waarvan € 10,9 miljoen (46%) is geactiveerd. De activeringen liggen in lijn met 2017.

De activering is gedaan conform het vastgesteld activeringsbeleid. Voor de verdere toelichting hierop wordt er verwezen naar de grondslagen.

2.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)	2018	2017
Verhuurderheffing	- 11.074	- 9.917
Sectorspecifieke heffing	- 980	0
Bijdrageheffing AW	- 91	0
Contributie Aedes	- 77	0
Belastingen	- 4.439	- 4.375
Verzekeringen	- 249	- 242
Kosten marktwaardering	- 132	- 108
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 17.042	- 14.642

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.772	38.917

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

2.6.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

(x € 1.000)	2018	2017
Opbrengst verkopen projecten	0	81
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	81

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.

2.6.8 Toegerekende organisatiekosten

(x € 1.000)	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	0	- 66
Toegerekende overige organisatiekosten	0	- 12
Toegerekende afschrijvingen	0	- 2
Totaal toegerekende organisatiekosten	0	- 80

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1

Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.6.9 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	2018	2017
Opbrengsten verkoop bestaand bezit	4.602	4.837
Opbrengsten verkoop bedrijfsruimten/garages/grond	343	116
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.946	4.952

Specificatie resultaat verkopen bestaand bezit (x € 1.000)	2018	2017
12 woningen gemeente Zwolle (2017: 10 woningen)	2.483	1.747
5 woningen gemeente Oldebroek (2017: 9 woningen)	883	1.450
8 woningen gemeente Kampen (2017: 11 woningen)	1.237	1.640
	4.602	4.837

In 2018 zijn vanuit onze verkoopvijver 25 woningen verkocht (2017: 30 woningen).

2.6.10 Toegerekende organisatiekosten

(x € 1.000)	2018	2017
Kosten verkoop	- 98	- 85
Toegerekende personeelskosten	- 116	- 92
Toegerekende overige organisatiekosten	- 42	- 36
Toegerekende afschrijvingen	- 8	- 4
Totaal toegerekende organisatiekosten	- 264	- 217

2.6.11 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde bestaand bezit	- 3.634	- 3.770
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 3.634	- 3.770

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.048	966

Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille

2.6.12 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2018	2017
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	- 5.846	- 4.657
Terugname waardeverminderingen	3.111	1.354
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 2.735	- 3.303

Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 2.735	- 3.303
--	----------------	----------------

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille verwijzen we naar de toelichting op de materiële vaste activa (subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

Deze post betreft de afboeking van onrendabele toppen van nieuwbouwcomplexen.

In 2018 is voor 6 projecten de goedkeuring gegeven aan het fasedocument realisatie, de bijbehorende totale waardeverandering (onrendabele top) bedraagt €-3,5 miljoen. De totale waardeverandering op de opgeleverde projecten voor 2017 komt uit op € 1 miljoen (positief). Daarnaast is op lopende projecten een (extra) verlies genomen van - € 0,2 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)	2018	2017
Toename marktwaarde	137.894	69.589
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	137.894	69.589

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen verwijzen we naar de toelichting op de materiële vaste activa (subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

De niet-gerealiseerde waardeverandering is in 2018 € 137,9 miljoen positief, de belangrijkste factor in deze betreft de autonome mutatie. De waardeverandering komt hiermee € 68,3 miljoen hoger uit dan in 2017. De autonome mutatie is de waardeverandering van het vastgoed dat op 1 januari 2018 en op 31 december 2018 in bezit was van deltaWonen. Voor 2018 was dit een bedrag van € 147,0 miljoen positief (2017: € 78,5 positief). Van invloed op de waardeverandering zijn onder meer: de leegwaarde, mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit yield), huuropbrengst, VTW-norm voor onderhouds- en beheerlasten en de disconteringsvoet. Het grootste positieve verschil ten opzichte van 2017 wordt veroorzaakt door het feit dat in 2017 voor het eerst verkoop beperkende maatregelen zijn ingerekend, welke wettelijk zijn opgelegd voor woningen tot 144 punten. Deze maatregel had in 2017 een negatief effect op de autonome mutatie van circa € 100 miljoen. Omdat dit effect reeds is ingerekend heeft het geen grote negatieve impact meer op de waardeontwikkeling in 2018. Verder heeft de hogere inflatieverwachting per saldo een positief effect op de waardeontwikkeling omdat de huren de inflatie volgen.

2.6.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoed verkocht onder voorwaarden (x € 1.000)	2018	2017
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	422	337
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	422	337

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden verwijzen we naar de toelichting op de materiële vaste activa (subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

2.6.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop (x € 1.000)	2018	2017
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	52	74
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	52	74

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop verwijzen we naar de toelichting op de voorraden (subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.633	66.697

Nettoresultaat overige activiteiten

2.6.16 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)	2018	2017
Opbrengsten activiteiten verkoop onder voorwaarden	154	0
Vergoeding opstelpunten	54	53
Overige bedrijfsopbrengsten	244	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	451	53

In de handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij woningcorporaties verslagjaar 2018 vallen de bedragen die aan huurders worden doorberekend en waarvoor geen kosten zijn opgenomen in de categorie 'lasten servicecontracten' (bijvoorbeeld zonnepanelen), onder de overige activiteiten. In de jaarrekening 2017 zijn de hierop betrekking hebbende opbrengsten verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

2.6.17 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)	2018	2017
Opbrengsten activiteiten verkoop onder voorwaarden	0	- 59
Toegerekende personeelskosten	0	- 6
Toegerekende overige organisatiekosten	0	- 8
Toegerekende afschrijvingen	0	- 1
Totaal kosten overige activiteiten	0	- 74

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL nettoresultaat overige activiteiten	451	128

Overige organisatiekosten

2.6.18 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	- 143	- 110
Toegerekende overige organisatiekosten	- 70	- 57
Toegerekende afschrijvingen	- 7	- 3
Totaal overige organisatiekosten	- 221	- 170

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL overige organisatiekosten	- 221	- 170

Leefbaarheid

2.6.19 Leefbaarheid

(x € 1.000)	2018	2017
Leefbaarheid	- 57	- 210
Toegerekende personeelskosten	- 884	- 908
Toegerekende overige organisatiekosten	- 479	- 586
Toegerekende afschrijvingen	- 45	- 35
Totaal leefbaarheid	- 1.465	- 1.739

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL leefbaarheid	- 1.465	- 1.739

Saldo financiële baten en lasten

2.6.20 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

(x € 1.000)	2018	2017
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	48
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	48

In 2017 was 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)	2018	2017
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	- 13.410	- 14.497
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	0	0
Overige rente en financieringskosten	- 281	- 175
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	- 13.691	- 14.671

Als gevolg van een positieve renteontwikkeling zien wij in 2018 de rentelasten verder afnemen. De gemiddelde rentevoet is ten opzichte van 2017 gedaald met 33 basispunten.

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL saldo financiële baten en lasten	- 13.691	- 14.623

(x € 1.000)	2018	2017
Resultaat voor belastingen	155.527	90.177

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 2015 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)	2018	2017
Acute belastingen	0	0
Latente belastingvordering (VPB)	- 2.907	- 3.199
Totaal belastingen	- 2.907	- 3.199

De fiscale winst voor 2018 bedraagt € 11,4 miljoen (2017: € 14,9 miljoen verlies). De fiscale winst wordt verrekend met verliescompensatie vanuit het verleden. Derhalve is het verlies onttrokken uit de latente verliescompensatie. De acute belastinglast 2018 bedraagt hierdoor derhalve nihil. Toekomstige winsten kunnen tot een bedrag van € 12,4 miljoen (2016 € 15,1 miljoen) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,9% (2017: 3,5%) en kan als volgt gespecificeerd worden:

(x € 1.000)	2018	2017
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	155.527	90.177

Af:

Correctie fiscale afschrijving	- 2.181	- 2.584
Correctie commerciële marktwaarde	- 138.367	- 70.000
Correctie afwaardering leningen u/g	25	- 48
Correctie fiscaal resultaat projecten	0	0
Correctie commercieel resultaat deelneming	0	0
Correctie fiscaal onderhoud	- 6.032	- 4.929
Correctie fiscaal opbrengst verkopen	- 1.367	- 1.238
Correctie activering interne loonkosten	- 625	- 360

Bij:

Correctie fiscaal resultaat projecten	2.735	3.084
Correctie Sectorspecifieke heffing	980	0
Correctie commercieel resultaat deelneming	0	0
Correctie fiscale rente	741	752
Belastbaar bedrag	11.436	14.854

Belastingbedrag 25%	2.859	3.714
----------------------------	--------------	--------------

(x € 1.000)	2018	2017
Resultaat na belastingen	152.620	86.979

2.6.23 Overige toelichting winst-en-verliesrekening op basis van categoriaal model

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa (x € 1.000)	2018	2017
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	363	113
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.214	847
Totaal afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.577	960

Loonkosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)	2018	2017
Lonen en salarissen	8.717	8.707
Sociale lasten	1.386	1.322
Pensioenlasten	1.224	1.268
Af: geactiveerde loonkosten	- 625	- 360
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	10.702	10.937

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2018	2017
Directie/secretariaat/concerncontrol	4,0	4,0
Afdeling Klant & Wonen	53,7	54,5
Afdeling Vastgoed	52,3	54,5
Afdeling Bedrijfsbeheer	26,9	28,7
Afdeling Bestuurszaken	10,1	10,0
Totaal	147,0	151,7

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

(x € 1.000)	2018	2017
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	10.702	10.937

Overige organisatiekosten

Beheerskosten (x € 1.000)	2018	2017
Algemene beheer- en administratiekosten	1.956	1.743
Automatiseringskosten	1.547	1.300
Huisvestigingskosten	803	843
Overige personeelskosten	2.733	1.641
Subtotaal beheerskosten	7.038	5.528

Heffingen (x € 1.000)	2018	2017
Belastingen	4.439	4.375
Verzekeringen	249	242
Sectorspecifieke heffing	980	0
Verhuurderheffing	11.074	9.917
Bijdrageheffing AW	91	74
Contributie Aedes	77	88
Subtotaal heffingen	16.910	14.696

Overige bedrijfslasten (x € 1.000)	2018	2017
Oninbare debiteuren	- 50	- 117
Bijdrage bijzondere doelgroepen	287	346
Diverse bedrijfslasten	472	667
Subtotaal overige bedrijfslasten	709	896

(x € 1.000)	2018	2017
Totaal overige organisatiekosten	24.658	21.120

2.6.24 Niet-direct toerekenbare opbrengsten en kosten

(x € 1.000)	Clusters	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	Toegerekende personeelskosten	- 3.716	- 3.457
Overige personeelskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.386	- 789
Automatiseringskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.547	- 1.300
Algemene beheer- en administratiekosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.348	- 1.147
Huisvestingskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 803	- 843
Afschrijvingen	Toegerekende afschrijvingen	- 1.402	- 816
Contributie Aedes	Toegerekende overige organisatiekosten	0	- 88
Overige exploitatie- en bedrijfskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	0	- 61
Overige bedrijfsopbrengsten	Toegerekende overige organisatiekosten	14	26
Totaal niet-direct toerekenbare opbrengsten en kosten		- 10.188	- 8.475

2.7 Overige toelichtingen

Werknemers

Op 31 december 2018 had deltaWonen 147,0 fte in dienst (2017: 151,7). Het aantal fulltime medewerkers ultimo 2018 is exclusief 13,1 fte's aan vacatures (2017: voor 4 fte vacatures). Inclusief vacatures komt het totaal op 160,1 fte.

Toelichting op kasstromen

1. De kasstromen uit operationele activiteiten zijn toegenomen met € 8,0 miljoen vooral door:

- € 2,8 miljoen meer aan ontvangsten van huurders als gevolg van huurverhogingen en een afname van de huurderwing;
- een stijging van de personeelskosten van € 1,0 miljoen als gevolg van extra inhuur en toename van de gemiddelde loonkosten;
- een stijging van betalingen aan leveranciers van € 7,9 miljoen, met name door hogere uitgaven aan onderhoud;
- een toename van betalingen uit hoofde van sectorspecifieke heffing van € 1,0 miljoen;
- een toename van betalingen uit hoofde van verhuurderheffing van € 1,0 miljoen;

2. De kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2017 gestegen met € 8,0 miljoen door een combinatie van hogere investeringen in (nieuw)bouwprojecten van € 2,4 miljoen en hogere uitgaven woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden € 6,5 miljoen.

3. In 2018 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor € 85,0 miljoen, daarnaast is € 65,1 miljoen afgelost op leningen. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 19,9 miljoen.

Accountantshonorarium

Accountantshonorarium 2018 o.b.v. art. 2:382a BW

(x € 1.000)	BDO accountants	EY accountants	Overige accountants-organisaties
Onderzoek van de jaarrekening	138	156	0
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscaal advies	0	0	14
Andere adviesopdrachten	0	0	24
Totaal	138	156	38

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of werkzaamheden reeds gedurende 2018 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	01-01-2018 tot en met 31-12-2018
Omvang dienstverband	1 fte
Looptijd actuele dienstbetrekking	Onbepaalde tijd
Periodiek betaalde beloning	€ 167.988
Beloning betaalbaar op termijn	€ 29.755
Totale bezoldiging 2018	€ 197.743

Verantwoording WNT in jaarrekening 2018

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodieke betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentatiegelden, 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.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 187.452 (2017: € 191.270) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2018	2017
Periodiek betaalde beloning	157.697	161.466
Beloning betaalbaar op termijn	29.755	29.804
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0
Bonusbetaling	0	0
Totaal	187.452	191.270

Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 92.304,- (excl. btw) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's).

Naam	Functie	Bezoldiging 2018
De heer H.B.A. Grootelaar	Voorzitter raad van commissarissen	19.237
De heer G.J. Dezentjé	Commissaris	8.942
Mevrouw J.A. Braam	Commissaris	12.825
De heer J.E. van Driel	Commissaris	12.825
De heer R.W.M. Takken	Commissaris	12.825
Mevrouw H. Diender-van Dijk	Commissaris	12.825
De heer B.L.M.T. van Moerkerk	Commissaris	12.825
Totaal		92.304

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 (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 bezoldingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2014 (Regeling woningcorporaties 2014).

Het bezoldingsmaximum in 2018 voor deltaWonen is gebaseerd op de indeling in bezoldingsklasse G en bedraagt € 176.000. 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 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

- 1a. Leidinggevende 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 2018	01-01-2018 31-12-2018
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.697
Beloningen betaalbaar op termijn	29.755
Subtotaal	187.452
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum (bezoldigingsklasse G)	176.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totale bezoldiging	187.452
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht *)

Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01-2017 31-12-2017
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.466
Beloningen betaalbaar op termijn	29.804
Totale bezoldiging 2017	191.270

*) 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	H.B.A. Grootelaar	G.J. Dezentjé	J.A. Braam	J.E. van Driel
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2018 11-09-2018	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2018 31-12-2018

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.237	8.942	12.825	12.825
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	19.237	8.942	12.825	12.825
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.400	12.248	17.600	17.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	19.237	8.942	12.825	12.825
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 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
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3.021	12.500	12.500	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2017	3.021	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	4.122	17.000	17.000	17.000

Bedragen x € 1	R.W.M. Takken	H. Diender - van Dijk	B.L.M.T van Moerkerk
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2018 31-12-2018

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.825	12.825	12.825
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	12.825	12.825	12.825
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.600	17.600	17.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	12.825	12.825	12.825
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-09-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.166	12.500	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging 2017	4.166	12.500	12.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	5.667	17.000	17.000

- 1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder: deltaWonen kent geen 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 Balans per 31 december 2018 DAEB en niet-DAEB (na resultaatbestemming)

Actief

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	2.542	52	0	2.594
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.759.042	0	0	1.759.042
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	31.758	0	31.758
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.572	0	22.572
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.399	0	0	8.399
	1.767.441	54.330	0	1.821.771
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.397	131	0	6.528
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	5.322	10.880	0	16.202
Interne lening	13.000	0	- 13.000	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	34.381	0	- 34.381	0
	52.703	10.880	- 47.381	16.202
Som vaste activa	1.829.083	65.393	- 47.381	1.847.095
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	315	409	0	724
Overige voorraden	176	4	0	180
	491	413	0	904
Vorderingen				
Huurdebiteuren	543	11	0	554
Overheid	404	8	0	412
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
Overige vorderingen	839	17	0	856
Overlopende activa	163	2	0	166
	1.949	38	0	1.987
Liquide middelen	197	3.308	0	3.505
Som vlottende activa	2.637	3.759	0	6.396
Totaal activa	1.831.720	69.152	-47.381	1.853.491

Passief

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
-------------	------	-----------	-------------	--------

Vermogen

Herwaarderingsreserve	845.825	11.036	0	856.861
Overige reserves	462.660	23.345	- 34.381	451.624
	1.308.485	34.381	- 34.381	1.308.485

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	6.206	0	0	6.206
Overige voorzieningen	389	8	0	397
	6.595	8	0	6.603

Langlopende schulden

Leningen overheid	18.602	0	0	18.602
Leningen kredietinstellingen	455.971	0	0	455.971
Interne lening	0	13.000	- 13.000	0
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	21.510	0	21.510
	474.573	34.510	-13.000	496.083

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	23.124	0	0	23.124
Schulden aan leveranciers	5.364	109	0	5.473
Schulden aan overheid	72	1	0	73
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.998	61	0	3.059
Schulden ter zake van pensioenen	414	8	0	422
Overige schulden	969	21	0	990
Overlopende passiva	9.126	53	0	9.179
Totaal kortlopende schulden	42.068	253	0	42.320

Totaal passiva	1.831.720	69.152	- 47.381	1.853.491
-----------------------	------------------	---------------	-----------------	------------------

2.9 Winst-en-verliesrekening over 2018 DAEB en niet-DAEB

Functioneel model (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	90.225	1.739	0	91.964
Opbrengsten servicecontracten	2.894	93	0	2.987
Lasten servicecontracten	- 4.057	- 147	0	- 4.204
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 5.806	- 152	0	- 5.958
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 33.274	- 701	0	- 33.975
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 16.934	- 108	0	- 17.042
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.048	724	0	33.772

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.906	1.040	0	4.946
Toegerekende organisatiekosten	- 245	- 19	0	- 264
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 2.963	- 671	0	- 3.634
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	698	350	0	1.048

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 2.707	- 28	0	- 2.735
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.352	2.542	0	137.894
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	422	0	422
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	52	0	0	52
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132.697	2.936	0	135.633

Opbrengsten overige activiteiten	294	157	0	451
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	294	157	0	451

Overige organisatiekosten	- 216	- 5	0	- 221
Leefbaarheid	- 1.437	- 28	0	- 1.465

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	256	0	- 256	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 13.691	- 256	256	- 13.691
Saldo financiële baten en lasten	- 13.435	- 256	0	- 13.691

Resultaat voor belastingen	151.649	3.878	0	155.527
-----------------------------------	----------------	--------------	----------	----------------

Belastingen	- 3.202	295	0	- 2.907
Resultaat deelnemingen	4.173	0	0	0

Resultaat na belastingen	152.620	4.173	0	152.620
---------------------------------	----------------	--------------	----------	----------------

2.10 Kasstroomoverzicht over 2018 DAEB en niet-DAEB

(directe methode) (x € 1000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
------------------------------	------	-----------	-------------	--------

Kasstroom uit operationele activiteiten

Ontvangsten

Huren	90.397	1.757	0	92.154
- Zelfstandige huurwoningen	87.561	628	0	88.189
- Onzelfstandige wooneenheden	2.037	0	0	2.037
- Maatschappelijk onroerend goed	739	0	0	739
- Commercieel onroerend goed	0	688	0	688
- Parkeervoorzieningen	60	441	0	501
Vergoedingen	3.458	93	0	3.551
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	287	6	0	293
Rente ontvangen	257	0	- 256	1
Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten	94.399	1.856	- 256	95.999

Uitgaven

Personeelsuitgaven (overige personeelsuitgaven)	- 2.330	- 48	0	- 2.378
Lonen en salarissen	- 8.677	- 177	0	- 8.854
Sociale lasten	- 1.347	- 27	0	- 1.374
Pensioenlasten	- 1.298	- 26	0	- 1.324
Onderhoudsuitgaven	- 24.349	- 408	0	- 24.757
Overige bedrijfsuitgaven	- 15.446	- 376	0	- 15.822
Rente uitgaven	- 14.832	- 256	256	- 14.832
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	- 1.071	0	0	- 1.071
Verhuurderheffing	- 11.074	0	0	- 11.074
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- 90	0	0	- 90
Vennootschapsbelasting	168	- 168	0	0
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten	- 80.346	- 1.486	256	- 81.576

Kasstroom uit operationele activiteiten	14.053	370	0	14.423
--	---------------	------------	----------	---------------

Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen

Verkoop bestaande huur, woon- niet woongelegenheden	4.274	1.040	- 283	5.031
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	2.086	0	2.086
Verkoop nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Ingaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	4.274	3.126	- 283	7.117

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	- 27.831	- 15	0	- 27.846
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	- 15.548	- 8	0	- 15.556
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	- 437	283	- 154
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	0	- 2.003	0	- 2.003
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop grond	0	0	0	0
Investerings overig ten dienste van	- 1.162	- 24	0	- 1.186
Externe kosten bij verkoop	- 42	- 3	0	- 45
Uitgaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 44.583	- 2.490	283	- 46.790

Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening	1.000	0	- 1.000	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo ingaande en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.000	0	- 1.000	0

Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 39.309	636	- 1.000	- 39.673
--	-----------------	------------	----------------	-----------------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	85.000	0	0	85.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0	0	0
Inkomende financieringskasstromen	85.000	0	0	85.000

Aflossingen geborgde leningen	- 65.148	0	0	- 65.148
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossingen interne leningen van DAEB	0	- 1.000	1.000	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0	0	0
Uitgaande financieringskasstromen	- 65.148	- 1.000	1.000	- 65.148

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.852	-1.000	1.000	19.852
--	---------------	---------------	--------------	---------------

Mutatie geldmiddelen	- 5.404	6	0	- 5.398
-----------------------------	----------------	----------	----------	----------------

Wijzigingen kortgeldmutaties

Liquide middelen per 1 januari	5.601	3.302	0	8.903
---------------------------------------	--------------	--------------	----------	--------------

Liquide middelen per 31 december	197	3.308	0	3.505
---	------------	--------------	----------	--------------

2.11 Ondertekening van de jaarrekening

Zwolle, 14 juni 2019
Mevrouw J.A. Braam
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer J. Veuger
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer B.L.M.T. van Moerkerk
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer J.E. van Driel
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
Mevrouw H. Diender-van Dijk
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer R.W.M. Takken
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer H.B.A. Grootelaar
Voorzitter raad van commissarissen

Zwolle, 14 juni 2019
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 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting deltaWonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting deltaWonen te Zwolle gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de 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 bezoldiging topfunctionarissen publieke en samenstelling van het vermogen van Stichting deltaWonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 118. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ 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 uit 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hengelo, 24 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA
