



delta **Wonen**

wonen en leven, nu en later

Jaarstukken 2013

20 juni 2014



Inhoudsopgave jaarstukken 2013

1. JAARVERSLAG 2013	5
1.1 Koersvast	7
1.2 Klant en markt.....	9
1.3 Duurzaam bouwen en ontwikkelen.....	14
1.4 Duurzaam ondernemen	17
1.5 Duurzame organisatie	20
1.6 Financieel beleid	23
GOVERNANCE JAARVERSLAG 2013	25
1.7 Governancecode woningcorporaties	27
1.8 Verslag van de Raad van Commissarissen	29
1.9 Inhoud van het toezicht	30
1.10 Volkshuisvestelijke opgaven	33
1.11 Samenstelling Raad van Commissarissen	40
1.12 Integriteit	46
1.13 Commissies	48
1.14 Evaluatie en bezoldiging bestuur	51
1.15 Functioneren Raad van Commissarissen.....	53
FINANCIEEL JAARVERSLAG 2013	55
1.16 Inleiding	57
1.17 Kengetallen 2013	70

2. JAARREKENING 2013	73
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	75
2.1 Geconsolideerde balans 2013	76
2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013	78
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013	79
2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	80
2.4.1 Grondslagen voor consolidatie	80
2.4.2 Grondslagen voor waardering voor activa en passiva	81
2.4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	87
2.4.4 Toelichting geconsolideerde balans	94
2.4.5 Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening	103
ENKELVOUDIGE JAARREKENING	109
2.5 Enkelvoudige balans 2013	110
2.6 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013	112
2.7 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	113
2.7.1 Toelichting enkelvoudige balans	113
2.7.2 Toelichting enkelvoudige winst- en verliesrekening	117
3. OVERIGE GEGEVENS	121
3.1 Bestuurders en commissarissen	123
3.2 Voorstel resultaatsbestemming	123
3.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123



delta **Wonen**

wonen en leven, nu en later

1. Jaarverslag 2013

20 juni 2014



1.1 Koersvast

De wereld om ons heen is de afgelopen jaren in snel tempo drastisch veranderd. Dat was begin 2013 reden om ons strategisch plan Durf en Duurzaamheid opnieuw tegen het licht te houden. Nog steeds bleken de uitgangspunten uit Durf en Duurzaamheid 1.0 verrassend actueel. We hoefden geen nieuwe strategie vast te stellen. Wel hadden we belang bij nieuwe strategische doelstellingen, die we jaarlijks van concrete actiepunten kunnen voorzien. Dat heeft in de eerste helft van 2013 geleid tot het vernieuwde strategische document Durf en Duurzaamheid 2.0. Wat we met elkaar willen bereiken, is helder. Zo zijn we gewend te werken; Met duidelijke doelen voor ogen, die we ook halen.

DeltaWonen sluit 2013 af met een negatief totaalresultaat van € 55,8 miljoen. Dit is ontstaan door de verdere waardedaling van ons vastgoed met een bedrag van € 69,2 miljoen. Het werkelijke resultaat als gevolg van dit waardeverlies is alleen aan de orde als we ons bezit zouden verkopen.

Dat is nu zeker niet het geval. Wanneer er geen rekening gehouden wordt met de waardedaling van ons vastgoed komt deltaWonen uit op een gerealiseerd exploitatieresultaat van € 13,4 miljoen.

Daarmee heeft deltaWonen toch een goed jaar achter de rug. Het eigen vermogen van deltaWonen per 31 december 2013 bedraagt € 867 miljoen. Van dit eigen vermogen is een bedrag van € 156 miljoen gerealiseerd.

Onze opdrachtgevers, toezichthouders en partners zien dat we de ingezette koers vast weten te houden in een snel veranderende omgeving en dat we met die koers resultaten boeken. Toen het huidige managementteam begon, zo'n vijf jaar geleden, leefde bij stakeholders het idee: 'Wat een zakelijke club. Ze letten alleen maar op het geld en de 'stenen', en niet genoeg op de leefbaarheid'. Maar juist dankzij die instelling konden we alle financiële stormen om ons heen doorstaan. En nu zijn we één van de weinige corporaties die nog kunnen investeren. De komende jaren kunnen en gaan we bijna € 100 miljoen meer investeren dan dat we in eerdere jaren hadden begroot. Deze extra investeringsruimte wisten wij te creëren door de verkoop van vijfhonderd huurwoningen aan Omnia in 2012, doordat we in 2013 de stichtingskosten voor nieuwbouwwoningen omlaag brachten en doordat we flink bespaarden op onze bedrijfskosten. Vandaag de dag worden we gezien als een betrouwbare partner met een sociaal gezicht en veel kennis van de markt.

We zijn in 2013 met minder mensen hetzelfde werk of zelfs meer werk gaan doen. Nadat we in 2012 de Lean werkmethode hebben geïntroduceerd in de organisatie, zijn we in 2013 deze werkmethode toe gaan passen op onze eigen werkprocessen. Binnen deze methode verbeteren wij onze werkprocessen (en onszelf) continu. Dit leidt tot minder verspilling, meer efficiency en uiteindelijk tot hogere klant- en medewerkerstevredenheid. Ik ben blij en trots dat onze medewerkers niet alleen het nut inzien van deze werkmethode, maar er ook geïnspireerd mee aan de slag zijn gegaan. In 2013 wisten we hiermee onze eerste verbeteringsuccessen te boeken. Hierdoor hebben we in 2013 onze bedrijfslasten ten opzichte van 2012 met circa € 80,- per vhe verlaagd. Onze bedrijfslasten komen voor 2013 uit op circa € 1.370,- per vhe.

Onze klanten profiteren direct van al deze ontwikkelingen. Onze dienstverlening is beter en efficiënter geworden. De kwaliteit van de woningen, zowel de nieuwe als de bestaande, is erop vooruit gegaan en bovendien werd ons bezit duurzamer. Dat merken klanten in hun portemonnee: de woonlasten gaan omlaag omdat ze minder uitgeven aan energie. Ook konden we mooie, nieuwe plannen realiseren. Zoals bijvoorbeeld in Dieze-Oost in Zwolle, waar de hele wijk is vernieuwd met behoud van de originele architectuur; de Hanzewijk in Kampen, waar we gesloopt en nieuw gebouwd hebben, en de nieuwbouw van Veldheem, het sluitstuk van het zorgservicegebied in Wezep. Met deze projecten betekenen we ook veel voor de regionale economie. We zijn in die regio de grootste opdrachtgever van nieuwbouwprojecten.

Om nog efficiënter te worden, gaan we in 2014 en volgende jaren onze processen continu verbeteren. Daarnaast zorgen we dat we veel nieuwe woningen kunnen bouwen en opleveren. Vooral in Zwolle schroeven we de investeringen flink op. Zo pakken we de wachtlijsten aan. Daarnaast gaan we in de aankomende jaren 8.800 bestaande woningen duurzaam renoveren zodat ze minimaal energielabel B krijgen.

Ook voor de toekomst zit deltaWonen vol plannen en ambities. En het mooie is: we kunnen die ambities ook waarmaken. In onze meerjarenbegroting kijken we tien jaar vooruit. Met de kennis van nu zien we dat we de plannen kunnen betalen. Kortom, we blijven nog wel een tijdje op koers.

Evert Leideman
directeur-bestuurder deltaWonen

1.2 Klant en markt

DOELSTELLING

We kennen onze klant en markt en leveren kwalitatief goede producten en diensten waar vraag naar is.

DeltaWonen heeft goed in beeld wie haar klanten zijn en wat zij willen en nodig hebben. We weten daarom aan welke eisen en verwachtingen ons vastgoed nu en in de toekomst moet voldoen. Dat hebben we geanalyseerd op het niveau van de stad, de wijken en de wooncomplexen. Door onze klanten en stakeholders regelmatig te vragen naar hun wensen en belangen, kunnen wij gefundeerde beleidskeuzes maken.

Klantenpanel

Om te weten wat onze klanten willen rondom wonen, woonomgeving en de dienstverlening van deltaWonen, voeren wij regelmatig onderzoeken en enquêtes uit. Dat doen wij onder meer via het online klantenpanel. In 2013 bestond dit panel uit 105 leden. DeltaWonen verkent de mogelijkheden van een uitgebreidere online dienstverlening. Daarom vroegen we in 2013 de leden van het klantenpanel hoe zij hier tegenover stonden en via welke kanalen zij het liefst door deltaWonen werden benaderd. Driekwart van de respondenten gaf aan positief te staan tegenover online dienstverlening. E-mail was daarbij favoriet: 66% wilde het liefst op deze manier contact onderhouden met deltaWonen. In de toekomst krijgt het klantenpanel over meer onderwerpen enquêtes van ons, zodat wij goed oog blijven houden op de wensen en belangen van onze huurders.

Gezamenlijk woononderzoek

Samen met Bouwfonds en Rabobank IJsseldelta namen wij in 2013 het initiatief tot de ontwikkeling van een toekomstvisie op Wonen in de regio Zwolle en Kampen. Omdat we dit woningmarktonderzoek samen doen, kunnen we verschillende perspectieven op de woningmarkt meenemen. Daardoor krijgen we uiteindelijk een completer beeld. Het onderzoek moet duidelijk maken hoe mensen willen wonen en hoeveel, en welke, woningen daarvoor nodig zijn. Ook moet het onderzoek antwoord geven op vragen over duurzaamheid en betaalbaarheid. Het onderzoek wordt uitgevoerd met enquêtes. In de eerste helft van 2014 komen de resultaten beschikbaar. De uitkomsten helpen ons om het bezit nog beter af te stemmen op de wensen van de klant, nu en in de toekomst.

Strategisch voorraadbeleid

Met ons strategisch voorraadbeleid laten we onze producten zo goed mogelijk aansluiten op de wensen van onze huidige huurders maar ook op de wensen van de huurders in de toekomst. Onze woningen moeten ook in de toekomst verhuurbaar en betaalbaar blijven voor onze doelgroepen. Daarbij houden we tijdig rekening met veranderingen in het maatschappelijk speelveld. Zo'n verandering is bijvoorbeeld de invoering van Scheiden wonen en zorg. Cliënten van zorginstellingen moeten zelf gaan betalen voor hun zorgwoningen. Als voorbereiding op deze nieuwe wetgeving hebben

we met inzet van ons Strategisch voorraadbeleid in 2013 al onze zorgcomplexen in beeld gebracht en bekeken wat de risico's zijn van de nieuwe wet- en regelgeving. We hebben per complex berekend welke huurprijzen we kunnen hanteren. Van elke woning staat vast wat de wettelijke maximale huur is die we mogen vragen. De huren van deltaWonen bedroegen tot nu toe steeds gemiddeld 78% van dat bedrag. Hier gaan we nu meer variatie in aanbrengen. Het percentage kan bijvoorbeeld hoger worden als een woning, ook al heeft die een klein oppervlakte, te midden van uitstekende zorgfaciliteiten ligt.

Vaste meetpunten

Naast de onderzoeken die we uitvoeren hanteert deltaWonen een aantal vaste meetpunten die laten zien hoe klantbewust we zijn en welke kwaliteit we leveren.

Score KWH-onderzoek iets lager

Jaarlijks onderzoekt het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onze klantgerichtheid. In 2013 scoorden we gemiddeld een 7,7, terwijl dat eigenlijk een 7,9 moest zijn. Het had te maken met een nieuwe manier van meten, waarbij andere punten beoordeeld worden. We onderzoeken hoe we ook op deze punten beter kunnen gaan scoren.

Minder verhuizingen

Het aantal verhuizingen daalt bij deltaWonen al enkele jaren. Ook in 2013 was dat ook zo, maar de daling was iets minder dan het jaar ervoor. De mutatiegraad bedroeg in 2013 10,84%. De daling van de mutatiegraad heeft te maken met de situatie op de woningmarkt: minder huurders stromen door naar een koopwoning.

Minder leegstand

DeltaWonen werkt aan de terugdringing van leegstand, onder meer door het mutatieproces te verbeteren. In hoofdstuk 1.4 staat hoe we dat doen. In 2013 is het leegstandspercentage dan ook lager dan in het jaar ervoor: het ging van 2,46% naar 2,06%.

Huurachterstand daalt

De huurachterstand daalde in het afgelopen jaar van € 1,5 miljoen in het eerste kwartaal tot € 1,24 miljoen in het laatste kwartaal. Daarmee voldeden we aan het einde van het jaar aan de norm die we onszelf in de begroting voor 2013 stelden.

Meer huurverhoging door scheefhuurmaatregelen

In 2013 paste deltaWonen voor het eerst een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Dat is één van de maatregelen van de overheid om scheefhuren aan te pakken. Scheefhuren is het huren van een woning met een relatief lage huur ten opzichte van het inkomen dat wordt verdiend. De huurverhoging bedroeg 4% voor inkomens tot € 43.000,- per jaar en 6,5% voor inkomens die daarboven vielen. Die laatste groep bestond uit 1692 scheefhuurders. Wie in een woning met energielabel E, F of G woonde en een inkomen tot € 43.000,- had, kreeg een lagere huurverhoging dan 4%.

Ruim voldoende woningen verhuurd aan primaire doelgroep

Wettelijk moeten we minimaal 90% van onze nieuwe huurcontracten afsluiten met huurders uit onze primaire doelgroep: huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 34.229,-. DeltaWonen voldeet in 2013 ruim aan die eis: 93,3% van de nieuwe huurcontracten is gesloten met huurders uit deze doelgroep.

Wachttijden lopen op

In Zwolle is de wachttijd voor een woning opgelopen van gemiddeld 3,7 jaar in 2012 naar vier jaar in 2013. In Kampen liep de gemiddeld wachttijd op van 5,4 jaar naar 5,6 jaar en in Wezep van 2,8 jaar naar 3,6 jaar. De wachttijd is onverminderd hoog omdat de vraag structureel groter is dan het aanbod. De lange wachttijd wordt daarnaast beïnvloed door wenszoekers: mensen die al een woning hebben maar ingeschreven blijven staan tot er een woning voorbij komt die goed aan hun wensen voldoet. Om de druk op de wachtlijsten te verminderen, bouwt deltaWonen extra woningen.

Wachttijd spoedwoningen

De gemiddelde wachttijd voor een woning is dus iets opgelopen, maar voor mensen die met spoed een woning zoeken is deze juist afgenomen. Dat komt omdat het Zwolse en Kampense woonruimteverdeelsysteem De Woningzoeker, waarvan deltaWonen deel uitmaakt, is veranderd. Dit systeem kent een zogenaamde Spoedzoekersmodule. Er is veel gebeurd rondom de Spoedzoekersmodule. Met de gemeente en andere corporaties hadden we afgesproken dat 66% van de spoedzoekers binnen een half jaar een woning moest hebben. Lange tijd leek deze norm onhaalbaar. Onvoldoende spoedzoekers vonden snel een woning. Dit is in 2013 geëvalueerd en er zijn verschillende maatregelen genomen. Zo kunnen mensen van buiten onze gemeenten en studenten zich niet meer voor de spoedzoekersmodule aanmelden. We geven voorrang aan ingezetenen en voor studenten hebben we andere producten. Zo geven we nu de mensen voor wie de nood echt hoog is, betere kansen. En met resultaat. Aan het eind van 2013 had 75% van hen binnen zes maanden een woning.

De weigeringsgraad is laag

De gemiddelde weigeringsgraad is iets opgelopen ten opzichte van 2012, maar ligt nog altijd ruim onder het landelijk gemiddelde. Een woning wordt gemiddeld iets minder dan één keer geweigerd. Daaruit is af te leiden dat we met onze woningen goed aan de vraag van onze klanten voldoen.

Bijdrage verhuiskosten bij sloop of renovatie

Deltawonen betaalde in 2013 bijna € 245.000,- aan bijdragen in de verhuiskosten van huurders waarvan de woning werd gesloopt of gerenoveerd. Die kosten waren verdeeld over vijf projecten: Kamperpoort en Simon van Slingelandtplein in Zwolle, Spoorlaan in Wezep, Pannekoekendijk en Hanzewijk in Kampen.

Leefbaarheid

Binnen het proces Leefbaarheid zorgen we ervoor dat de omgeving van onze woningen schoon, veilig en heel blijft. We inspecteren die woonomgeving en reageren op klachten en signalen van

bewoners. In 2013 startten we met de Lean werkmethode (zie ook hoofdstuk 1.5). In het kader van deze methode hebben we het Leefbaarheidproces geanalyseerd en gekwantificeerd en waar nodig verbeterd. Hierdoor hebben medewerkers nu meer overzicht in hun eigen werk en in elkaars werk. Ze doen waar ze goed in zijn en hebben meer plezier in hun werk. Klanten zijn meer tevreden en worden snel geholpen. Het komt nu vrijwel niet meer voor dat een vraag van een klant te laat, of niet wordt afgehandeld.

DOELSTELLING

Onze woningen zijn betaalbaar voor alle huurders. Woningen zijn betaalbaar als maximaal 40% van het netto maandinkomen wordt besteed aan integrale woonlasten, dat wil zeggen; de huur- en energielasten minus eventuele huurtoeslag.

In 2013 hebben we onze kennis verdiept op het thema betaalbaarheid. We hebben bekeken wat de meest kwetsbare inkomensgroepen kunnen betalen aan huur- en energielasten. Die norm stelden we vast op gemiddeld 37% (met een maximum van 40%) van het inkomen. Daarop hebben we ons hele bezit doorgelicht. Hieruit kwam naar voren dat 60% van ons totale woningbezit betaalbaar is voor groepen met de laagste inkomens (AOW, bijstand, Wajong, minimumloon en het loon op de huurtoeslagsgrens). Daarmee zitten we ruim boven de door ons gehanteerde norm van 50%. Met die norm blijft ons bezit namelijk beschikbaar en betaalbaar voor de groepen met de lagere inkomens, zo blijkt uit eigen onderzoek. In 2014 gaan we deze betaalbaarheidsnorm verder toetsen en verfijnen. En we proberen met andere corporaties te bereiken dat we de betaalbaarheidsnorm samen gaan hanteren.

DOELSTELLING

We sluiten en onderhouden vitale coalities die een versterkend effect hebben op het woongenot.

Omdat we samen meer kunnen bewerkstelligen dan alleen, zoekt deltaWonen regelmatig de samenwerking met andere instellingen en bedrijven. Zo kunnen we maatschappelijke taken samen uitvoeren, met als doel het creëren van een win-winsituatie voor alle betrokken partijen.

Voorbeelden vitale coalities 2013

Samenwerking Scheiden van wonen en zorg

Een sprekend voorbeeld van een vitale coalitie in 2013 is de samenwerking rondom het thema Scheiden van wonen en zorg. Door deze scheiding verdwijnen beschermde en intramurale woonvormen. Mensen met een lichte beperking moeten daarom zelfstandig gaan wonen. Het gaat om mensen met een verstandelijke of fysieke beperking of met psychiatrische problemen. We ondersteunen van harte dat deze mensen zelfstandig gaan wonen, maar dan moet dit wel goed georganiseerd worden. Daarom zochten we samenwerking met de twee andere Zwolse woningcorporaties, SWZ en

Openbaar Belang en onze zorgketenpartners IJsselheem, RIBW, Frion, MEE IJsseloevers en Travers. We onderzochten hoe we samen producten en diensten voor deze groep kunnen ontwikkelen op een manier die tegemoet komt aan de woonbehoefte van mensen met een zorgvraag. We willen zorg en begeleiding zo organiseren dat deze groep mensen deel kan blijven uitmaken van de samenleving. Dit leidde tot het rapport 'Wonen, welzijn en zorg in de wijk' dat we in november 2013 presenteerden. In dit rapport bespreken we mogelijke oplossingen om de scheiding zo optimaal mogelijk vorm te geven en uit te voeren, voor onze klant en voor de samenleving. In 2014 wordt de Scheiding van wonen en zorg verder doorgevoerd. Wij zijn er klaar voor!

Wijkleerbedrijf

Een ander voorbeeld van een vitale coalitie met een mooie win-win-winsituatie is de samenwerking in het Wijkleerbedrijf 'Zorg Voor Elkaar', tussen Deltion College, Calibris, Driezorg en deltaWonen. Studenten van de Deltionopleidingen Zorghulp en Helpende Zorg en Welzijn lopen stage bij Driezorg in de Zwolse wijk Holtenbroek. Ze doen dat vanuit een ruimte in ons zorgcomplex Fermate. Ze helpen bewoners met huishoudelijke zorg en ondersteunen en begeleiden bij eenvoudige activiteiten. Het is een mes dat aan meerdere kanten snijdt. We bieden de wijk als leerplek aan, waarmee we de onderwijsinstellingen en de studenten helpen. Dit draagt weer bij aan de zelfredzaamheid en het welzijn van bewoners in de buurt. Bovendien wordt de ruimte in Fermate goed benut.

Samenwerking met stakeholders

In april 2013 vertelden wij onze stakeholders tijdens een speciale bijeenkomst over de ontwikkeling van Durf en Duurzaamheid 2.0. Bijna veertig stakeholders uit verschillende branches waren aanwezig, waaronder bouwbedrijven, scholen, gemeentes en zorginstellingen. Hieruit kunnen we afleiden dat stakeholders zich zeer betrokken voelen bij deltaWonen. Dat is een goed teken, want de conclusie van de middag was dat een integrale aanpak noodzakelijk is voor duurzame oplossingen. Onze stakeholders zien deltaWonen als een goede partij om gezamenlijke initiatieven te faciliteren. Die rol willen wij in de nabije toekomst graag blijven spelen.

Overleg met huurders

In 2013 is de samenstelling van de Centrale Bewonersraad van deltaWonen veranderd. Ook met de nieuwe Bewonersraad hebben we constructief overleg gevoerd. De raad voorzag ons van belangrijke adviezen over bijvoorbeeld de betaalbaarheid en over de invoering van het Servicefonds Kleine Herstellingen.

Klachtenadviescommissie

De klachtenadviescommissie heeft in 2013 twaalf klachten ontvangen over deltaWonen. Drie daarvan zijn in behandeling genomen. Over deze klachten is advies uitgebracht aan de directie. De klachtenadviescommissie adviseerde één klacht gegrond en de andere twee klachten ongegrond te verklaren. De directie heeft de adviezen overgenomen. Verder is er een klacht niet ontvankelijk verklaard omdat deze betrekking had op de servicekosten. De overige zeven klachten zijn opgelost door samen met de betrokkenen een oplossing te vinden.

1.3 Duurzaam bouwen en ontwikkelen

DOELSTELLING

Wij investeren in duurzame woningen. Op lange termijn streven we naar energieneutrale woningen.

Tot vorig jaar streefden de woningcorporaties in Nederland naar een daling van de CO₂-uitstoot met in 2020 met 20%. In 2013 werd er een convenant gesloten tussen koepelorganisatie Aedes, de Woonbond en de Rijksoverheid. De doelstelling werd opgehoogd naar 33% in 2025. Ook deltaWonen omarmt dit streven. Zo hebben we ons voorgenomen dat elk nieuw project een CO₂-besparende maatregel in zich moet hebben. Deze belofte kwamen we in 2013 volledig na.

Energielabels

Al een paar jaar voert deltaWonen haar beleid uit om haar woningbezit zo energiezuinig mogelijk te maken. Op die manier wordt de grootste CO₂-reductie bereikt. Inmiddels neemt het aantal huizen met de zuinigste energielabels, A en B, fors toe (van 2.535 in 2010 naar 3.657 in 2014). Het aandeel woningen met energielabel C blijft gelijk. En deltaWonen heeft steeds minder woningen met energielabels D, E, F en G (van 7.234 in 2010 naar 5.243 in 2013). Dit zijn mooie resultaten, die we bereiken door energiezuinige woningen te bouwen en de minder energiezuinige woningen te renoveren of, in het uiterste geval, te slopen. We verwachten op den duur alleen nog maar woningen met energielabel B of hoger te hebben. Naar aanleiding van het nieuwe strategisch beleidsplan Durf en Duurzaamheid 2.0 investeren we nog meer in duurzaamheid dan voorheen. De investeringen zijn 2,5 keer zo hoog geworden.

Verduurzaming bezit

In 2013 verkocht deltaWonen een groot aantal woningen in Oldebroek aan woningcorporatie Omnia. Een deel van het geld dat daarmee vrij kwam, investeerde deltaWonen in 2013, onder meer in het verduurzamen van bestaande woningen, bovenop het bestaande CO₂-reductieprogramma. Zo heeft deltaWonen nog 1.100 woningen met een open gastoestel: de ouderwetse geiser. Deze toestellen zijn niet meer van deze tijd en ze zijn niet milieuvriendelijk. Daarom besloten we in 2013 om al deze geisers te gaan vervangen. Die operatie wordt in 2014 voorbereid en in 2015 uitgevoerd.

Van zonnepanelen naar E-neutraal

Zonnepanelenactie deltaWonen

Vorig jaar startte het project 'Verdien met deltaWonen aan de zon'. De huurders van 525 geselecteerde woningen in Zwolle, Kampen en Wezep konden zes, negen of twaalf zonnepanelen laten plaatsen, als ze dat wilden. Ze betalen daarvoor een maandelijkse bijdrage. Per saldo leveren de panelen geld op: de maandelijkse bijdrage is lager dan het bedrag dat ze per maand besparen. In december hebben wij de eerste zonnepanelen gelegd op huurwoningen in de Zwolse wijk Aa-landen. In 2014 gaan wij verder met het uitrollen. De zonnepanelen helpen ons bij het behalen van de doelstelling om in 2025 33% minder CO₂ uit te stoten.

Nul op de meter

DeltaWonen bereidt een aantal pilots voor met woningen waarbij de huurder geen energielasten heeft. Zijn energienota bedraagt aan het einde van het jaar nul euro. Deze woningen zijn heel energiezuinig en hebben hun eigen energieopwekking, bijvoorbeeld, met behulp van zonnepanelen.

Van bestaand bezit naar wensportefeuille

In hoofdstuk 1.2 staat hoe deltaWonen de wensen en behoeften van haar huurders in kaart brengt. Daaruit kunnen we afleiden welke woningen er in de toekomst nodig zijn: de wensportefeuille. Om tot die wensportefeuille te komen, moeten we onze bestaande portefeuille aanpassen. Dat noemen we de transformatieopgave.

DeltaWonen voldoet aan die transformatieopgave door te renoveren, nieuw te bouwen, te slopen en te verkopen. Deze activiteiten vonden ook in 2013 plaats. Er is vooral flink gebouwd: 205 woningen werden opgeleverd, waarvan 191 bestemd zijn voor verhuur.

Zo werd in Oldebroek EBC Eikenhorst opgeleverd. Een centrum voor jongeren die 24-uurs begeleiding, dagopvang of begeleid wonen nodig hebben. In Wezep startte de bouw van Veldheem, het grote woonzorgcomplex als afsluiting van het zorgservicegebied.

In Kampen werd de eerste fase van het complex Margaretha opgeleverd. Verspreid over drie andere projecten werden in Kampen nog eens 51 woningen afgebouwd en verhuurd.

Ook in het Zwolse Stadshagen kwamen er eengezinswoningen bij. Aan de Burgemeester Roelenweg in Zwolle zijn 370 studenteneenheden in aanbouw. Als dit complex klaar is, moet de kamernood onder studenten in Zwolle van de baan zijn. Alle voorbereidingen in 2013 maken dat we in 2014 het recordaantal van bijna 400 woningen gaan opleveren.

Assetmanagement

In 2013 zijn er belangrijke stappen gezet voor het verder professionaliseren van assetmanagement binnen deltaWonen. Hierbij sturen we op waarde en rendementsontwikkeling van onze complexen. We hebben geïnvesteerd in computersoftware die het berekenen van de verschillende scenario's voor een complex makkelijker maakt, tegelijkertijd hebben we het assetmanagement stevig verankerd in de organisatie. In 2014 gaan we door met waarde en rendementsturing op onze complexen en met een verdere optimalisatie van het assetmanagement. De verduurzaming van ons bezit, en de opgave waarvoor we ons geplaatst zien door de invoering van Scheiden wonen en zorg, liggen in lijn met deze waardesturing. Mede door assetmanagement zorgen we er voor dat onze wensportefeuille in de toekomst kan renderen.

Conditiemeting

Naast al die nieuwbouw en renovatie zorgt deltaWonen er natuurlijk ook voor dat haar bestaande woningen goed onderhouden worden. We willen dat onze huurders veilig, milieubewust en gezond kunnen wonen. Om dat onderhoud goed en efficiënt te kunnen uitvoeren, werken we met conditiemetingen. Regelmatig controleren we onze woningen, op een gestructureerde manier, op een vastgesteld aantal punten. We kijken bijvoorbeeld naar het voegwerk, de staat van de dakbedekking en het hang- en sluitwerk. We controleren de kwaliteit en bezien of er onderhoud nodig is. Dat werkt veel beter dan standaard onderhoud na een vastgestelde periode. Immers, misschien is de dakbedekking al eerder aan vernieuwing toe, of ziet het voegwerk er juist nog prima uit en kan het best nog een paar jaar mee. Op deze manier bereiken we met beter inzicht en maatwerk een efficiëntere vastgoedsturing tegen lagere kosten.

Snellere inspecties

In het kader van Lean werken (zie ook hoofdstuk 1.4 en 1.5) hebben we het mutatieproces beoordeeld. Het mutatieproces is het proces waarbij de oude huurder de woning verlaat, deltaWonen de woning inspecteert en waar nodig repareert voordat een nieuwe huurder de woning betreft. Door het proces zorgvuldig te toetsen zagen we waar er overbodige stappen werden gemaakt en konden we het hele mutatieproces efficiënter inrichten. Met als resultaat dat de woning nu eerder wordt geïnspecteerd waardoor de nieuwe huurder sneller de woning kan betrekken. Dat leidt tot minder werk, minder leegstand en minder huurderoving.

1.4 Duurzaam ondernemen

DOELSTELLING

Zeggen wat je doet en doen wat je zegt! Van onze huurders en stakeholders vragen wij duurzaam gedrag en bewustzijn. Natuurlijk maken wij ook in onze eigen bedrijfsvoering duurzame keuzes die het belang van people, planet en profit dienen.

Duurzaam inzetbaar

DeltaWonen voert duurzaamheid door in alle onderdelen van de organisatie, ook in de manier waarop ze met medewerkers omgaat. We houden het bestand van vacatures en van medewerkers steeds in de gaten. We voorzien waar er vacatures ontstaan en zorgen ervoor dat medewerkers uit de organisatie klaar staan om die vacatures op te vullen. Duurzaamheid betekent ook dat oudere medewerkers zo lang mogelijk kunnen blijven werken. We willen hun kennis en ervaring graag inzetten binnen deltaWonen. Zo treden ze bijvoorbeeld op als mentor voor jonge medewerkers.

Niet meer gebruiken dan nodig

Alle medewerkers van deltaWonen zijn in 2013 begonnen met Lean werken. Dit is een continu verbeterproces dat ons helpt om de kwaliteit te verhogen. In de Lean werkmethode kijken we onder meer waar verspillingen voorkomen in de processen en die nemen we weg. Dat kunnen verspillingen zijn in tijd, maar ook in bijvoorbeeld voorraad, ruimte- of materiaalgebruik. Door niet meer te gebruiken dan nodig, verduurzamen wij onze bedrijfsvoering.

Papier

Door het toenemend gebruik van de i-Pad en als gevolg van de digitalisering van werkprocessen, hebben we ons papierverbruik aanzienlijk weten te verminderen. In 2013 is het papierverbruik met 15% afgenomen ten opzichte van het jaar daarvoor.

Ruimte

Een andere manier waarop we verspilling hebben weggenomen, is de verhuizing van de woonwinkels in Zwolle en Kampen. In Zwolle is de woonwinkel verhuisd van de Oude Vismarkt naar de Veerallee. Het pand aan de Oude Vismarkt was te groot voor het aantal medewerkers dat daar werkzaam was. Dat was niet duurzaam. Klanten uit Zwolle kunnen nu aan de Veerallee terecht met al hun vragen. Het pand aan de Oude Vismarkt zal worden verbouwd voor andere doeleinden. In 2014 worden de plannen hiervoor verder uitgewerkt.

Ook in Kampen was ons pand aan de Noordweg te groot voor het aantal medewerkers dat daar werkte. Het pand is verkocht en een gedeelte van het aantal medewerkers in Kampen werkt nu ook aan de Veerallee in Zwolle. In Kampen is de klantbalie verhuisd naar een kleinere locatie aan de Dr. Damstraat.

Sponsoring

Ook in 2013 hebben we weer activiteiten gesponsord die bijdragen aan de verbinding tussen huurders onderling en aan de betrokkenheid van bewoners bij de woonomgeving. Sponsorgelden werden toegekend op een van de drie pijlers; bewegen, cultuur of leefbaarheid. Uiteraard werd daarbij goed gekeken of de activiteiten duurzaam waren en geen schade toebrachten op een van de drie gebieden People, Planet, Profit. Mede door deze bijdragen konden kinderen uit gezinnen met een laag inkomen tijdens de vakantieperiodes hutten bouwen of survivals op één van de Jeugdland- of Huttendorp-evenementen. Ook konden mensen deelnemen aan één van de sportactiviteiten, zoals de tien mijl van Zwolle-Zuid, het wijkvoetbal toernooi in Oldebroek of aan het Beach Volleybaltoernooi op het plein voor de Van Heutszkazerne in Kampen. Ook hebben we in verschillende wijken de bewoners blij kunnen maken met een financiële bijdrage voor de buurtbarbecue tijdens burendag of door het uitlenen van het deltaWonen-springkussen tijdens de Nationale Straatspeeldag.

Duurzame partners

We willen een duurzame samenwerking aangaan met onze relaties. Daarbij is het belangrijk dat onze partners onze missie, visie en strategie ondersteunen en ook zelf duurzaam ondernemen. Wij vragen dan ook aan onze samenwerkingspartners onze uitgangspunten te ondersteunen en op dit vlak ook zelf actief te zijn.

Interactief voetballen

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de keuze voor leveranciers en partners. Een mooi voorbeeld daarvan is Zwolle Gezonde Stad. Daarin werkt deltaWonen samen met onder meer de gemeente Zwolle, Hogeschool Windesheim, Albert Heijn en de Rabobank. Een van de meest concrete projecten van Zwolle Gezonde Stad is de Sutu. Dit is een interactieve voetbalmuur die is geplaatst in de wijk Dieze-Oost, op een plek waar voorheen veel overlast werd ervaren. DeltaWonen heeft de interactieve voetbalmuur ingebracht in Zwolle Gezonde Stad en heeft het samen met de partners verder ontwikkeld. De voetbalmuur is verdeeld in vlakken. Spelers kunnen kiezen uit verschillende spellen en opdrachten. De Sutu is 'fysiek gamen'. De muur is een groot succes. Mede door de muur daalt het gemiddeld gewicht van de Zwolse jeugd in de wijk Dieze-Oost, waar dat voor heel Nederland nog stijgt. Bovendien is de buurt erg enthousiast en wordt er rondom de Sutu veel minder overlast gemeld.

Street League

Een ander voorbeeld van maatschappelijk verantwoord partnerschap is PEC Zwolle United. Dat is de maatschappelijke poot van PEC Zwolle. Deze organisatie heeft de Street League opgezet, waarbij straatvoetbalteams het tegen elkaar opnemen. Naast de sportieve strijd is er een bonus-malus-systeem aan de Street League verbonden. Teams die zich voor de wijk inzetten, bijvoorbeeld door sneeuw te ruimen voor ouderen, krijgen extra punten. Maar wie zich echter op het veld misdraagt, krijgt verliespunten. In de wijken die deelnemen aan de PEC Zwolle Street League, stijgt de leefbaarheid significant. DeltaWonen steunde ook in 2013 PEC Zwolle United.

Theateractie voor huurders deltaWonen

Omdat deltaWonen cultuur belangrijk vindt, zijn we in 2012 voor het eerst een samenwerking aangegaan met Odeon de Spiegel Theaters in Zwolle. Om cultuur dichterbij onze huurders te brengen, konden zij met een fikse korting naar het theater. Huurders konden daarbij zelf kiezen uit een geselecteerd aantal voorstellingen. Omdat dit een groot succes bleek, hebben we de actie herhaald in 2013 en hebben we de actie zelfs uitgebreid. Huurders konden kiezen uit voorstellingen voor volwassenen of voorstellingen voor kinderen; niet alleen bij Odeon de Spiegel Theaters in Zwolle, maar ook in de Stadsgehoorzaal in Kampen. Opnieuw bleek deze actie aan te slaan. In totaal zijn er in 2013 in Zwolle 307 kaarten voor de voorstellingen voor volwassenen verkocht en 825 kaarten voor de kindervoorstellingen.

In Kampen zijn er 346 kaarten voor de kindervoorstellingen verkocht.

In 2013 hebben we in het totaal een bedrag van € 80.513,- kunnen besteden aan sponsoring en duurzame samenwerking met partners.

1.5 Duurzame organisatie

DOELSTELLING

DeltaWonen richt zich op goed werkgever- en werknemerschap. Hierbij gaat de aandacht uit naar de ontwikkeling van de medewerker, werkplezier, zingeving, leiderschap en eigen verantwoordelijkheid.

Medewerkerstevredenheid en integriteit

DeltaWonen kent een tweejaarlijks medewerkerstevredenheidsonderzoek. Dat is een wetenschappelijk gevalideerd onderzoek dat via onze arbodienst gehouden wordt. We kunnen de resultaten van dat onderzoek vergelijken met die van de branche, van de totale Nederlandse beroepsbevolking en van die van voorgaande jaren. Begin 2013 kregen we de resultaten terug van het onderzoek dat in 2012 onder de medewerkers werd uitgevoerd. De cijfers van deltaWonen zijn over de hele linie goed tot zeer goed.

Werkdruk

Natuurlijk zijn er verbeterpunten. Zo ervoer een aantal mensen een te hoge werkdruk. Vaak werkten deze mensen vooral op afdelingen waar ook echt iets aan de hand was. Waar bijvoorbeeld door ziekte het werk met minder mensen gedaan moest worden, of waar het werkproces inefficiënt bleek. Leidinggevend van deze afdelingen gingen met hun medewerkers in gesprek en spraken af op welke manier de werkdruk zou worden aangepakt. Die manier verschilde per afdeling.

Invloed op je eigen werk

Sommige medewerkers vonden de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op hun eigen werk te beperkt. Vaak had dat met de aard van de functie te maken. Voor de mensen van ons Klantenservicecentrum, bijvoorbeeld, leken er ook weinig mogelijkheden te bestaan om het werk te beïnvloeden. Toch wilden we dit verbeteren en daarom hebben we ook op die afdeling veranderingen doorgevoerd. In plaats van alleen binnenkomende telefoontjes af te handelen, bellen de telefonistes nu ook naar buiten. En als ze willen, kunnen ze rouleren met de frontoffice. Overigens geeft het onderzoek alleen aan dat mensen weinig invloed ervaren. Of ze dat ook vervelend vinden, meet het onderzoek niet.

Ziekteverzuim

In 2013 is het ziekteverzuim, ten opzichte van 2012, gedaald van 4,88% naar 4,26%. Ook daalde de verzuimfrequentie en de gemiddelde verzuimduur. De verzuimfrequentie valt met 1,18 binnen de norm van 1,2.

Integriteit

DeltaWonen hecht veel waarde aan een integere organisatie. Daarom worden nieuwe medewerkers gescreend en hebben alle medewerkers een integriteitsverklaring getekend. Onze integriteitscode hebben we in 2013 geëvalueerd en op een aantal punten verder geconcretiseerd. Zo is opgenomen dat de code ook geldt voor het gebruik van sociale media. Ook zijn onze kernwaarden nadrukkelijker opgenomen.

Ontwikkeling medewerkers

Jaarlijkse cyclus

Naast het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek kent deltaWonen een jaarlijkse cyclus van planings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken (PVB). In deze gesprekken maken we afspraken over de inhoud van het werk. Ook komen de competenties aan de orde. DeltaWonen vraagt van alle medewerkers drie competenties: resultaatgerichtheid, samenwerken en klantgerichtheid. Daarnaast heeft elke functie nog vier specifieke functiecompetenties. DeltaWonen wil dat 90% van de medewerkers in deze beoordeling een twee of hoger scoort (dat betekent normaal functioneren). Dat percentage wordt ruim gehaald. Als blijkt dat een medewerker laag scoort op één van de competenties, worden afspraken gemaakt over de manier waarop de medewerker dit kan verbeteren. Ook maken we elk jaar een medewerkersscan. Voor elke medewerker brengen we het functioneren en het leervermogen in kaart. Zo ziet deltaWonen waar de 'high potentials' zitten en aan wie we extra aandacht moeten geven.

Persoonlijke en functiegebonden ontwikkeling

DeltaWonen biedt haar medewerkers mogelijkheden voor persoonlijke- en functiegebonden ontwikkeling. Veel medewerkers maken daar graag gebruik van door bijvoorbeeld het volgen van opleidingen, trainingen en cursussen. Zo volgen nu drie teammanagers een leergang aan de Rijksuniversiteit van Groningen en zijn er op elke afdeling wel medewerkers die hun kennis verdiepen met een cursus of training. In de PVB-cyclus is de ontwikkeling van medewerkers één van de te bespreken punten. Ambities en gemaakte afspraken worden vastgelegd in een persoonlijk ontwikkelplan.

Harmonisatie arbeidsvoorwaarden

In 2013 is het arbeidsvoorwaardenpakket geharmoniseerd. Omdat deltaWonen uit een aantal fusies is ontstaan, had niet iedereen dezelfde arbeidsvoorwaarden. Ook was het pakket niet meer van deze tijd en moest deltaWonen bovendien haar kosten terugdringen. Door al die verschillende arbeidsvoorwaarden was de weg naar een nieuw pakket ingewikkeld. Het leidde tot stevige discussies binnen het managementteam en de ondernemingsraad. Om een breed draagvlak te realiseren kreeg de ondernemingsraad instemmingsrecht. Uiteindelijk waren we in staat om een nieuw pakket arbeidsvoorwaarden te ontwikkelen waar de ondernemingsraad zich, na een ledenraadpleging, in kon vinden. Het pakket levert een structurele bezuiniging op, oplopend tot € 400.000,- per jaar in 2022.

DOELSTELLING

Onze medewerkers werken continu aan het verbeteren van onze productiviteit en aan de kwaliteit van producten en diensten.

DeltaWonen wil steeds beter worden. Dat streven zit inmiddels in onze genen. Zelfs de manier waarop we verbeteren, willen we steeds beter maken. Daarom omarmden we vorig jaar het Lean werken. Lean is een methode die ons helpt om onze strategische- en financiële doelstellingen te realiseren. Lean helpt ons verspillingen uit onze processen te halen en de kwaliteit te verbeteren, door waarde voor de klant toe te voegen.

Lean werken

Lean werken betekent dat je continu, met kleine stapjes, de processen in een organisatie verbetert. Waar kan het anders en waar kan het beter? Om deze vragen te beantwoorden worden eerst de huidige processen onder de loep genomen en vervolgens wordt gestart met het doorvoeren van verbeteringen, groot of klein. Alle medewerkers doen dit. Om Lean werken in te voeren, volgden alle leidinggevendenden een Lean Managementcursus. Alle medewerkers kregen een opleiding Lean-in-one-day.

Kleine verbeteringen

Hoewel 2013 een aanloopjaar was, zijn er al veel kleine verbeteringen doorgevoerd. Deze kleine verbeteringen samen maakten al een groot verschil. Zo kunnen medewerkers door het declaratiesysteem te automatiseren, nu hun declaratie online indienen. Op de afdeling Vastgoed is een grote stap gemaakt met de digitalisering van de documenten voor aannemers (deze werden eerder nog stuk voor stuk uitgeprint). In Kampen kunnen huurders de documenten die nodig zijn voor het verkrijgen van een woning, nu digitaal ondertekenen. Alle documenten die eerder werden gekopieerd, worden nu gescand en opgeslagen in een digitaal dossier. Is het dossier afgerond of gesloten, dan bewaren wij deze in ons E-archief. Door de digitalisering besparen we in tijd (de medewerker hoeft geen print- of scanhandelingen meer uit te voeren), in papierverbruik en in opslagruimte. Duurzaamheid en bedrijfslastenreductie gaan zo hand in hand.

Opruimen

In oktober hebben we op alle afdelingen een grote schoonmaak gehouden tijdens de zogenoemde '5-S' dag. 5-S staat voor Sorteren, Structureren, Schoonmaken, Standaardiseren en Standhouden. Overbodige documenten en materialen zijn weggegooid en alle informatie is gestructureerd. Dit scheelt ruimte, maar ook scheelt het veel tijd bij het terugvinden van informatie en materialen.

Overbodige processtappen

Ook in de aanvraagprocedure voor een opleiding zijn kleine verbeteringen doorgevoerd. Voorheen werd dat gedaan met een formulier dat door diverse mensen ondertekend moest worden. Waren alle handtekeningen gezet, dan kreeg de medewerker nog eens een bevestigingsbrief. Dat bleek overbodig. Het getekende formulier is op zichzelf al een bevestiging. De brief is daarom uit het proces gehaald.

1.6 Financieel beleid

DOELSTELLING

Gegeven de maatschappelijke taak, realiseert deltaWonen een maximaal financieel rendement.

In 2012 voerde deltaWonen een andere waarderingmethode in voor haar vastgoed. De waarde van het vastgoed is sindsdien gekoppeld aan de marktwaarde in verhuurde staat: wat zijn de panden waard als deltaWonen het zou verkopen inclusief de huidige huurcontracten. Om de doelstelling te realiseren, hebben we in 2013 een set met toetsingscriteria vastgesteld, waaraan we toetsen of deltaWonen financieel gezond is. Ook onze meerjarenbegroting 2014-2023 voldoet aan die criteria. In hoofdstuk 1.3 spraken we al even over de transformatie-opgave, die voortvloeit uit het verschil tussen de huidige portefeuille en de wensportefeuille. De meerjarenbegroting laat zien dat we deze transformatie-opgave kunnen betalen. Bij de vaststelling van het toetsingskader hebben we bepaald dat onze interne normen ruimschoots moeten voldoen aan de normen waar toezichthouders ons op beoordelen. Onze interne normen zijn dus strenger dan de toezichtsnormen.

Indicatoren

Waarde-indicator

DeltaWonen streeft naar een hogere gemiddelde WOZ-waarde per woning dan het CBS hanteert. We willen waarde creëren en het graag net even beter doen dan andere corporaties. Daarom zijn we steeds op zoek naar indicatoren die iets zeggen over de waarde van ons bezit. Die indicatoren zijn we stapje voor stapje aan het verfijnen. Uiteindelijk willen we per complex weten wat de waarde is, nu en in de toekomst. Ook werken wij de komende jaren aan een methode om op deze waarden te sturen.

Andere indicatoren

Overigens scoort deltaWonen ook op andere indicatoren hoger dan gemiddeld of begroot. Denk aan de solvabiliteit op marktwaarde (gemiddeld 64,5%, moet meer dan 60% zijn), de Interest Coverage Ratio inclusief aflossingsfictie (was 2, moet minimaal 1 zijn), de operationele kasstromen (was gemiddeld € 7,9 miljoen terwijl we intern bepaald hadden dat deze boven de € 2 miljoen zijn) en de verkoop van nieuwbouw (we verkochten 38 woningen, terwijl we er zeven hadden gepland) en de verkoop van bestaand bezit (was 22, terwijl we niets hoefden te verkopen volgens de begroting). Het percentage huurderoving daalt, maar voldoet nog niet aan de norm uit de begroting (was 1,77% aan het einde van het jaar, dit moet minder dan 1% zijn). In hoofdstuk 1.3 staat hoe we deze huurderoving aanpakken.

Huurachterstand

Door de crisis moeten we meer aandacht hebben voor het fenomeen huurachterstand. DeltaWonen wil huurachterstanden zo snel mogelijk signaleren; niet wachten tot er drie maanden achterstand is, maar al eerder contact te zoeken met de huurder. Misschien kan er iets voor hem georganiseerd worden, zoals een budgetcoach. We proberen steeds achter de voordeur te kijken of er iets aan de hand is waar we als deltaWonen bij kunnen helpen. Ook sturen we sms-berichten om aan te kondigen dat de huur geïncasseerd gaat worden. Huurders kunnen er dan voor zorgen dat er voldoende geld op hun bankrekening staat. Door onze inspanningen op het gebied van incasseren en van huurbetalingsproblemen, zien we dat het aantal mensen met een huurachterstand is afgenomen, ondanks de crisis. Aan het einde van 2013 bedroeg de huurachterstand € 1,24 miljoen. Dat is net iets onder de norm uit de begroting: € 1,25 miljoen.

Business Intelligence en programmamanagement

In 2013 startte deltaWonen een onderzoek naar de invoering van een Business Intelligence systeem. Het Business Intelligence systeem helpt ons om effectief en efficiënt te rapporteren over de voortgang in onze strategische doelstellingen. Ook maakten we een analyse van alle projecten waar ICT mee gemoeid was. Dat bracht ons ertoe om ICT-programma-management in te voeren. We gaan onze ICT-architectuur in kaart brengen, zodat we weloverwogen en planmatig kunnen beslissen welke ICT-projecten nodig zijn voor de ondersteuning van onze werk-, klant- en bedrijfsprocessen en wanneer we deze projecten gaan uitvoeren.

Governance jaarverslag 2013

20 juni 2014



DeltaWonen onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. De principes zijn vastgelegd in afzonderlijke documenten. Die documenten zijn te vinden op www.deltawonen.nl. We hebben gekozen voor de strategie van productleider. Dit houdt in dat we ons willen onderscheiden door de aard en de inhoud van onze producten en diensten voor onze klanten. We werken met een Balanced Score Card waarin kritieke succesfactoren voor, onder meer, ons maatschappelijk rendement zijn opgenomen. De Balanced Score Card is onderdeel van de kwartaalrapportages.

1.7 Governancecode Woningcorporaties

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een transparant ondernemingsbestuur waarin de belangen van alle stakeholders worden meegewogen. De Raad onderschrijft daarom de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties (hierna: de 'Governancecode'). Naar de mening van de Raad van Commissarissen en de bestuurder zijn de Governancecode en de Aedescode goede instrumenten voor herstel van het vertrouwen van het publiek in een eerlijke, integere en transparante gang van zaken binnen woningcorporaties. De Aedescode en de Governancecode worden door deltaWonen volledig onderschreven.

Governance documenten

De door deltaWonen gehanteerde corporate governance principes zijn neergelegd in afzonderlijke documenten, namelijk:

- Het reglement Werkwijze voor de Raad van Commissarissen en de daarbij behorende bijlagen (de profielschets voor de Raad van Commissarissen, het rooster van aftreden van de leden van de Raad van Commissarissen, het reglement van de auditcommissie, het reglement van de selectie- en remuneratiecommissie en het reglement van de strategie- en vastgoedcommissie).
- Het bestuursreglement en de profielschets van het bestuur.
- Het protocol inzake de onafhankelijkheid van de accountant.
- Het introductie- en opleidingsprogramma voor de leden van Raad van Commissarissen.
- Het reglement (Her)benoeming lid Raad van de Commissarissen met en zonder bindende voordracht van de huurdersorganisatie.
- Het reglement (Her)benoeming van het bestuur.

Compliance audit

In 2013 is een (interne) compliance audit uitgevoerd ten aanzien van de governance binnen deltaWonen. Getoetst is in hoeverre deltaWonen de verplichtingen uit de Governancecode naleeft. Met andere woorden: de toetsing van de werking in de praktijk. De audit heeft een aantal afwijkingen c.q. interpretatieverschillen aan het licht gebracht. Het belangrijkste aandachtspunt uit de audit betreft het implementeren van een gestructureerde aanpak van het risicomanagement. De bevindingen uit de audit zullen door de organisatie worden opgepakt. Deze worden opgenomen in de AOIC-rapportage, waarna er periodiek wordt gerapporteerd over de voortgang.

Governance-structuur

DeltaWonen heeft haar Governance-structuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. Er is een Raad van Commissarissen, bestaande uit zeven personen, en één directeur-bestuurder.

Het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van deltaWonen, voor de strategie, het beleid en voor de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling, alsmede voor de financiering en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van deltaWonen in het licht van haar volkshuisvestelijke, maatschappelijke en statutaire doelstellingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij deltaWonen betrokkenen af. Het bestuur verschaft tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's, verbonden aan de activiteiten van deltaWonen. Hiertoe ontwikkelt, implementeert en onderhoudt het bestuur een intern risicobeheersings- en controlesysteem en bespreekt dit met de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn in artikel 5 e.v. van de statuten van deltaWonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuursreglement. Door het goedkeuren van de begroting door de Raad van Commissarissen, is de bestuurder gemandateerd tot het nemen van besluiten en interne formalisatie.

1.8 Verslag van de Raad van Commissarissen

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen deltaWonen en de met haar verbonden ondernemingen en staat het bestuur met raad ter zijde.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Het toezicht strekt zich tevens uit tot de, aan de corporatie verbonden, ondernemingen en bevat onder meer het toezicht op het risicomanagement en op de interne beheersing van verbindingen.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 12 tot en met 23 van de statuten omschreven. Een ander is verder uitgewerkt in het reglement Werkwijze voor de Raad van Commissarissen.

De Governance-structuur en de daarbij behorende documenten zijn te vinden op de website van deltaWonen (www.deltaWonen.nl).

1.9 Inhoud van het toezicht

Toezichtkader

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het Besluit Beheer Sociale Huursector;
- de door hem goedgekeurde missie (Strategisch document 'Durf en Duurzaamheid 2010-2015');
- de door hem goedgekeurde en geactualiseerde missie (Strategisch document 'Durf en Duurzaamheid 2.0');
- het ondernemingsplan (Ondernemingsplan 'Durf en Duurzaamheid 2010-2015');
- de begroting (meerjarenbegroting);
- de statuten;
- de Governancecode en de Governance documenten;
- het toetsingskader voor investeringen;
- het verbindingsstatuut;
- de integriteitscode;
- de afspraken met externe belanghebbenden;
- de aanbevelingen van de externe accountant;
- de concrete (kwalitatieve) normen voor financiële continuïteit.

Dit toezichtkader heeft de Raad van Commissarissen in 2013 gehanteerd bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Goedkeuring van operationele en financiële doelstellingen en strategie

De missie, visie en strategie die ten grondslag liggen aan de operationele en financiële doelstellingen, zijn in 2009 vastgesteld. De operationele en financiële doelstellingen en de strategische koers van deltaWonen zijn neergelegd in het ondernemingsplan 'Durf en Duurzaamheid 2010-2015'.

De bestuurder bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van de begroting. In december 2013 heeft de Raad van Commissarissen de begroting 2014 en de meerjarenbegroting 2014-2023 goedgekeurd. De doelstellingen van deltaWonen zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk rendement te behalen onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit.

Interne risicobeheersing en controlesystemen

Op basis van het interne controleplan zijn diverse interne controles uitgevoerd. De bevindingen van deze interne controles, de bevindingen van de accountant tijdens de interimcontrole en de jaarrekeningcontrole, de in 2009 uitgevoerde Legal Audit, de visitatie en de in 2013 intern uitgevoerde compliance audit op de Governancecode zijn samengevoegd tot een voortgangsverslag. De voortgang op de bevindingen is in de auditcommissie besproken. Door de bevindingen op deze gestructureerde wijze op te pakken, is deltaWonen in staat om haar processen en de daarbij behorende beheersmaatregelen, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden te verbeteren.

In december 2011 is een Balanced Scorecard met kritieke succesfactoren vastgesteld. Met behulp van deze Balanced Scorecard wordt gestuurd op de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) op het hoogste abstractieniveau. Nadat in 2012 de Balanced Scorecard vast onderdeel is geworden van de kwartaalrapportages, is in 2013 verder gewerkt aan het laten aansluiten van de KPI's op de vernieuwde strategische doelstellingen uit Durf en Duurzaamheid 2.0. In 2014 gaan we werken aan het realiseren van een dashboard voor de KPI's.

In 2010 is bovendien een start gemaakt met het project Risicomanagement. Naar aanleiding van een bijeenkomst met de Raad van Commissarissen, het managementteam en het middenkader is een top vijf met risico's benoemd. Voor deltaWonen zijn dat:

- Dienstverlening naar de klant onvoldoende gericht op de behoeftes van de klant.
- De managementrapportages geven onvoldoende sturingsmogelijkheden.
- Informatie onjuist of onvolledig.
- Applicaties onvoldoende in lijn met de processen.
- Projectbeheersing nog onvoldoende.

Nu voor al deze risico's verbeteringen zijn doorgevoerd, gaan we in 2014 starten met een fraude-risicoanalyse en het implementeren van een gestructureerde aanpak voor risicomanagement.

De belangrijkste componenten van de reguliere interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar waren:

- Systeem van periodieke monitoring via maand- en kwartaalrapportages.
- Het implementeren van een risicomanagementtool voor vastgoedontwikkeling. Door de implementatie is het mogelijk om de risico's op het gebied van vastgoedontwikkeling op een eenduidige manier te kwantificeren en te monitoren in de verschillende fasen van een project.
- Het goedkeuren van het treasuryjaarplan 2013 door de Raad van Commissarissen.
- Het bespreken van de voortgang van de implementatie van verbeterpunten, die uit diverse controles naar voren zijn gekomen in het managementteam en in de auditcommissie.
- Het goedkeuren van de meerjarenbegroting 2014-2023 door de Raad van Commissarissen.
- Het bespreken van diverse fasedocumenten van nieuwbouwprojecten in de auditcommissie.

Financiële continuïteit

Jaarlijks wordt in het overleg tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder beoordeeld in hoeverre het voorgenomen beleid dient te worden bijgesteld om te voldoen aan de benoemde doelstellingen ten behoeve van de financiële continuïteit en het behoud van het vermogen.

In november 2013 is het toetsingskader bijgesteld als gevolg van ontwikkelingen bij toezichthouders (WSW, CFV), van gewijzigde waardering van ons vastgoed en voortschrijdend inzicht.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Minimale operationele kasstroom (was € 2 miljoen) is verhoogd naar € 5 miljoen.
- Interest Coverage Ratio zonder aflossingsfictie (was 1,3) is verhoogd naar 1,5.
- Loan to value moet kleiner zijn dan 40%. DeltaWonen had tot nu toe geen norm hiervoor.
- Solvabiliteit op bedrijfswaarde blijft gehandhaafd op 25%. Op basis van marktwaarde in verhuurde staat zou deze op circa 65% uitkomen. Echter het CFV toetst ons nog steeds op basis van bedrijfswaarde. Derhalve blijft dit kengetal van belang.

Genoemde aanpassingen hebben geleid tot aanscherping van de strategische doelen en tot beleidsaanpassingen, welke in de meerjarenbegroting 2014-2023 tot uitdrukking komen.

1.10 Volkshuisvestelijke opgaven

Beleidsdag

Tijdens de beleidsdag op 28 juni 2013 stonden de volgende thema's centraal:

- Betaalbaarheid: woonlastenbeleid, inkomensdoelgroepen, de jaarlijkse huurverhoging in relatie tot de scheefhuurmaatregel en het servicekostenbeleid.
- Alternatief verdienmodel: welk verdienmodel past bij de doelgroep met een markthuur boven de € 680,-.

Bij de beleidsdag waren aanwezig: de bestuurder, het managementteam, de concerncontroller, de voorzitter van de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen.

Onze stakeholders

In 2009 heeft deltaWonen haar groep stakeholders vastgesteld en de vorm bepaald van periodiek overleg met hen. Daarbij is een stakeholdersdiagram gemaakt, waarin de volgende belangengroeperingen worden onderscheiden: klantgroepen, wonen/veiligheid, leveranciers, zorg, welzijn, onderwijs, werken, vrije tijd, financiën, toezichthouders en overheid. Binnen deze categorieën onderscheiden wij drie niveaus: de 'moet-categorie', de 'kan-categorie' en de 'mag-categorie'.

Stakeholders deltaWonen

December 2013

Moet

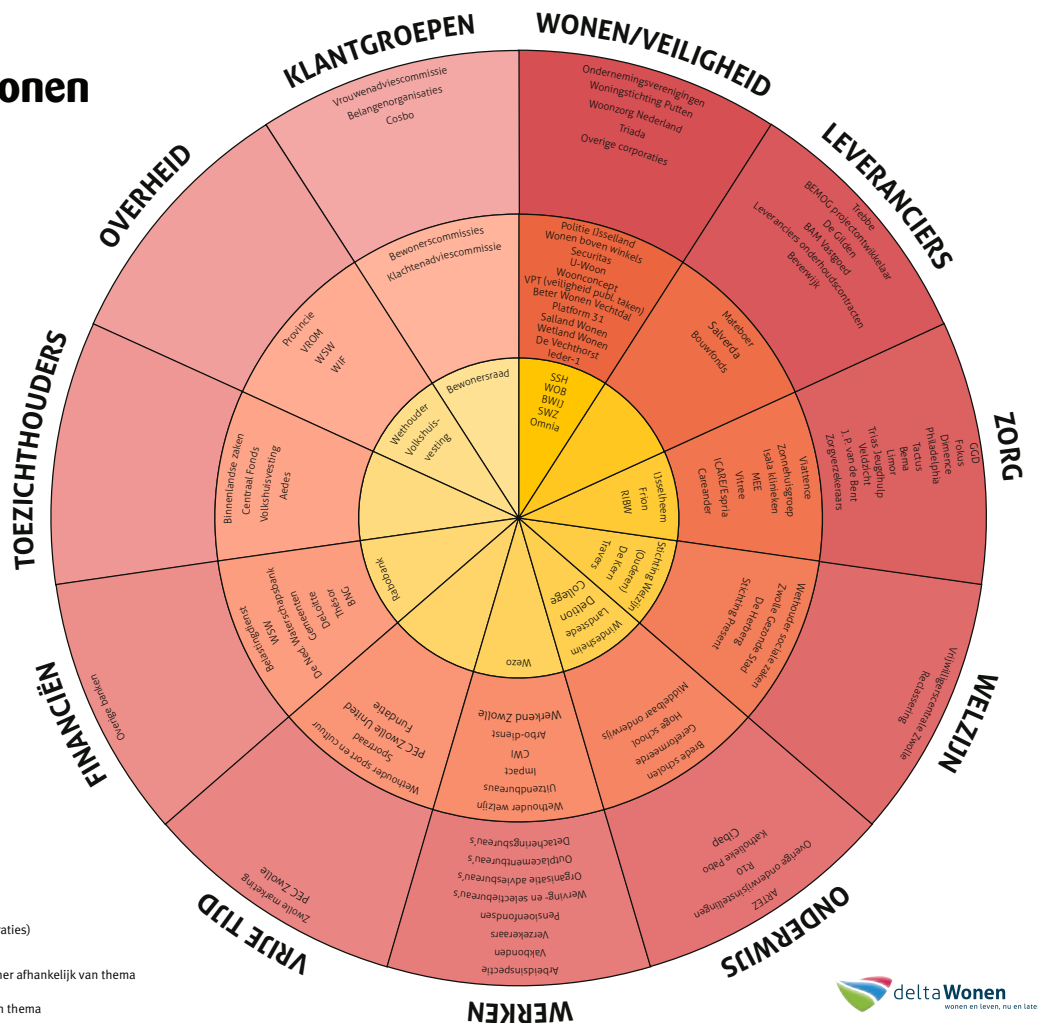
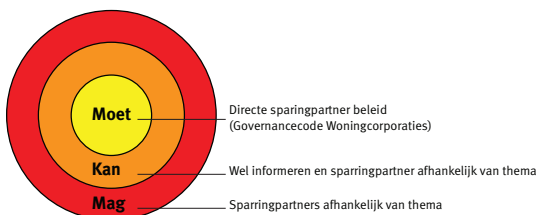
Dit zijn belanghouders die door het bestuur betrokken worden bij beleidsvorming op vastgestelde thema's en waarmee de dialoog over de uitvoering van het beleid besproken wordt. Deze belanghouders worden geïnformeerd over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag. Zij krijgen periodiek de nieuwsbrief voor relaties. De samenstelling van deze groep belanghouders wordt periodiek geëvalueerd.

Kan

Dit betreft de samenwerkingspartners van deltaWonen. Deze belanghouders informeren we over de strategie en het beleid. Zij krijgen periodiek de nieuwsbrief voor relaties. Deze belanghouders kunnen gevraagd worden advies uit te brengen op thema's die spelen binnen hun werkveld.

Mag

Deze belanghouders worden niet standaard geïnformeerd, maar kunnen een rol spelen bij vraagstukken binnen onze organisatie. In dat geval kunnen deze belanghouders gevraagd worden om een advies over een thema uit te brengen.



Het stakeholdersdiagram wordt periodiek geëvalueerd. Ook in 2013 heeft een evaluatie plaatsgevonden. De gewijzigde manier van werken (namelijk het betrekken van stakeholders op thema, zie hieronder) en de per 2011 herziene Governancecode vormden aanleiding de definitie van de 'moet-kan-mag' categorie aan te passen.

Moet

Dit zijn de belanghebbenden die door het bestuur worden betrokken bij beleidsvorming op vastgestelde thema's en waarmee de dialoog over de uitvoering van het beleid wordt besproken. Deze belanghebbenden worden geïnformeerd over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag. Zij krijgen periodiek de nieuwsbrief voor relaties toegestuurd. De aanstelling van deze groep belanghebbenden wordt periodiek geëvalueerd.

Kan

Dit betreft de samenwerkingspartners van deltaWonen. Deze belanghebbenden informeren we over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag. Zij krijgen periodiek de nieuwsbrief voor relaties toegestuurd. Deze belanghebbenden kunnen gevraagd worden, advies uit te brengen op thema's die spelen binnen hun werkveld.

Mag

Deze belanghebbenden worden niet standaard geïnformeerd, maar kunnen een rol spelen bij vraagstukken binnen onze organisatie. In dat geval kunnen deze belanghebbenden gevraagd worden om een advies over een thema uit te brengen.

Stakeholdersmanagement

In de periode 2009-2011 werden jaarlijks twee stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd voor de stakeholders uit de 'moet' cirkel. Met hen werd de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag besproken, alsmede de strategie en het beleid van deltaWonen. Deze manier van werken is in 2012 geëvalueerd en heeft tot een andere aanpak geleid. In plaats van vooral deltaWonen als organisatie centraal te stellen, worden nu inhoudelijke thema's de verbindende factor. Per thema wordt, via mapping, in kaart gebracht met welke stakeholders op bepaalde thema's meerwaarde kan worden gecreëerd. Het stakeholdersdiagram vormt hierbij de basis. In 2012 en 2013 heeft het thema Scheiden van wonen en zorg centraal gestaan. Voor 2014 staat betaalbaarheid centraal.

Overleg met stakeholders

Op 11 januari 2013 heeft er een themabijeenkomst Scheiden wonen en zorg plaatsgevonden. Bij dit overleg waren aanwezig: Travers, RIBW, Frion, Mee, Icare, Zorgcombinatie Zwolle, Tactus, Leger des Heils, Viattence, Carreander, SWZ, Openbaar Belang, Beter Wonen IJsselmuiden, wethouders van de gemeenten Zwolle en Oldebroek en leden van de Bewonersraad. Namens deltaWonen waren de directeur-bestuurder, een delegatie van de Raad van Commissarissen, het managementteam, de locatiemanagers en een aantal teammanagers aanwezig. Er is gesproken over de consequenties van de nieuwe regelgeving op het gebied van wonen en zorg en over de rol van de verschillende partijen in dit speelveld.

Ten aanzien van de jaarrekening en het jaarverslag worden al onze stakeholders jaarlijks via een nieuwsbrief geïnformeerd. Wat betreft strategie en beleid worden bijeenkomsten met stakeholders georganiseerd wanneer hiertoe aanleiding bestaat. Zo hebben wij in april 2013 met een brede groep stakeholders gesproken over 'Durf en Duurzaamheid 2.0'. Deze groep was breder dan vanuit de 'moet' definitie gesteld. Aan de hand van vier stellingen, die gebaseerd waren op de acht strategische doelstellingen, konden de stakeholders de performance van deltaWonen beoordelen. Op alle onderdelen scoorde deltaWonen een ruime zeven. Een van de conclusies was dat waar deltaWonen vier jaar geleden nog gekenschetst werd als wellicht een te zakelijke relatie, stakeholders nu juist blij zijn met onze aanpak. Het wordt gezien als een grote winst in de samenwerking.

Visitatie

Met als doel een beeld te krijgen van haar functioneren als maatschappelijke organisatie, heeft deltaWonen zich in 2010 laten visiteren. Het onderzoek is uitgevoerd door KWH.

De visitatiecommissie is positief over het presteren van deltaWonen, zeker gezien de omstandigheden waaronder dit moest gebeuren (de bestuurswisseling eind 2007 en het gewijzigde beleid vanaf die periode). De commissie ziet dat de in gang gezette ontwikkelingen in 2010 al hebben geleid tot duidelijke resultaten: een stijgende lijn in het presteren van de organisatie.

Sterke punten van deltaWonen zijn de benaderbaarheid, de creativiteit, het overleg met stakeholders en de implementatie van de Governancecode. Verbeterpunten liggen bij het verder uitwerken van een integraal beleidskader, het, smart, maken van de ambities en het maken van keuzes op basis van een gedegen omgevingsanalyse. DeltaWonen heeft gekozen voor een meer zakelijke benadering van de stakeholders. Een aandachtspunt hierbij is het goed uitleggen waarom bepaalde keuzes gemaakt worden, waardoor wordt voorkomen dat deltaWonen als afstandelijk wordt ervaren.

DeltaWonen wil de visitatie gebruiken om verantwoording af te leggen aan de maatschappij. Een tweede doel is, van de uitkomsten van het onderzoek te leren en concrete aandachtspunten te krijgen om zaken meer, beter of anders te kunnen doen.

DeltaWonen rapporteert over de voortgang van de bevindingen en aanbevelingen uit het visitatierapport in de AOIC-rapportage. De Raad van Commissarissen volgt de voortgang en realisatie daarvan.

DeltaWonen laat zich in 2014 opnieuw visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie. In 2013 heeft de selectie van het visiterende bureau plaatsgevonden. Cognitum voert de visitatie bij deltaWonen uit. Verder is een aanvang gemaakt met het opstellen van de zelfevaluatie en prestatie-evaluatie. In februari 2014 voert de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe stakeholders. Het is de bedoeling dat het rapport in mei 2014 wordt opgeleverd.

Door de vierjaarlijkse visitatie voldoet deltaWonen aan de Aedescode, die voorschrijft dat elke corporatie zich tenminste eens in de vier jaar onafhankelijk, extern en gezaghebbend laat visiteren. Het rapport van de visitatie is terug te vinden op www.deltawonen.nl.

Interne informatievoorziening

In 2013 is er over alle maanden een maandrapportage opgesteld. Deze informatie is slechts een indicatie van de realisatie van de doelstellingen ten opzichte van het budget. De maandrapportage is een intern document dat naar de leden van het managementteam en naar de teammanagers gaat. Accountmanagers van de financiële afdelingen hebben regelmatig overleg met de (team)managers over de realisatie ten opzichte van de begroting. Dit overleg moet bijsturing, indien gewenst, mogelijk maken. Ieder kwartaal wordt een kwartaalrapportage opgesteld. Deze rapportage bevat zowel financiële, operationele als volkshuisvestelijke informatie. De kwartaalrapportage wordt besproken in het managementteam en de auditcommissie en gaat ter informatie naar de Raad van Commissarissen.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met de directeur-bestuurder. Accountantskantoor Deloitte accountants B.V. is voor de periode 2009 tot 2012 benoemd tot externe accountant van deltaWonen. Voor de boekjaren 2013 en 2014 is de opdracht telkens met één jaar verlengd. De auditcommissie heeft in 2013 het functioneren van de externe accountant geëvalueerd. Naast het functioneren is de onafhankelijkheid aan bod geweest. De accountant is door de auditcommissie en het bestuur als onafhankelijk beoordeeld.

De externe accountant heeft het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bijgewoond waarin zijn verslag over het onderzoek van de jaarrekening is besproken en waarin is besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De accountant is tijdens de vergadering ook bevraged over zijn verklaring en bevindingen tijdens de jaarrekeningcontrole.

Activiteiten van de Raad van Commissarissen

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van deltaWonen:

- overleg met de directeur-bestuurder;
- overleg met de externe accountant;
- overleg met de huurdersorganisatie;
- overleg met de ondernemingsraad;
- overleg met stakeholders van deltaWonen;
- deelname aan deskundigheidsbevorderende activiteiten, waaronder cursussen op het gebied van Corporate Governance en risicomanagement. De leden van de Raad van Commissarissen hebben daarnaast een incompanytraining 'betaalbaarheid' gevolgd.

Een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder, zoals vastgelegd in de statuten en in het reglement Werkwijze voor de Raad van Commissarissen, is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

In totaal heeft de Raad van Commissarissen in 2013 vijf keer volgens een vooraf vastgesteld schema vergaderd. Bij deze vergaderingen was de directeur-bestuurder van deltaWonen aanwezig. Ook hebben er drie 'interne' vergaderingen plaatsgevonden waarbij onder meer is gesproken over de werving en selectie van nieuwe commissarissen en over de beoordeling en de beloning van de directeur-bestuurder. Agendering van de onderwerpen van de reguliere vergaderingen vindt plaats op basis van een governance jaaragenda die jaarlijks door de Raad van Commissarissen wordt vastgesteld. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 de volgende onderwerpen behandeld:

1. Goedkeuren jaarverslag, governance jaarverslag en financiële jaarrekening 2012 en het verlenen van decharge aan bestuurder voor het gevoerde beleid in 2012.
2. Vaststellen remuneratierapport 2012.
3. Goedkeuren addendum meerjarenbegroting 2013-2022.
4. Goedkeuren meerjarenbegroting 2014-2023.
5. Goedkeuren treasury jaarplan 2013.
6. Vaststellen vergaderschema 2014 en governance jaaragenda 2014.
7. Vaststellen onafhankelijkheid leden Raad van Commissarissen.
8. Vaststellen honorering leden Raad van Commissarissen.
9. Vaststellen introductie- en opleidingsprogramma 2014 en incompany trainingen 2013-2014.
10. Benoemen commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie, mevrouw J. Braam.
11. Herbenoemen twee leden Raad van Commissarissen (de heer E. de Bruijn en de heer B. Hammer).
12. Vaststellen beoordelingscyclus Raad van Commissarissen.
13. Evaluatie profiel, samenstelling en competentie Raad van Commissarissen.
14. Vaststellen herziene profielschets Raad van Commissarissen (inclusief zetelverdeling 2013-2016).
15. Vaststellen toekomstige samenstelling auditcommissie (inclusief benoeming L. Dragt in auditcommissie).
16. Vaststellen samenstelling selectie- en remuneratiecommissie bij vacatures.
17. Vaststellen herzien rooster van aftreden (inclusief het overzicht van de samenstelling van de commissies en overige functies).
18. Zelfevaluatie 2013 Raad van Commissarissen en afzonderlijke leden Raad van Commissarissen.
19. Vaststellen herziene profielschets bestuur.
20. Vaststellen beoordelingscyclus bestuurder.
21. Beoordelen functioneren bestuurder.
22. Goedkeuren controleplan en taakverdeling concerncontrol en bedrijfsbeheer.
23. Goedkeuren commissariaat bestuurder (PEC Zwolle).

24. Vaststellen onafhankelijkheid externe accountant.
25. Herbenoemen externe accountant.
26. Goedkeuren 'selectie accountant boekjaar 2014 en verder'.
27. Vaststellen herzien protocol inzake de onafhankelijkheid van de externe accountant.
28. Vaststellen bedrag waarmee investeringen ten opzichte van begroting 2013 en begroting 2014 overschreden mogen worden zonder goedkeuring vooraf door de Raad van Commissarissen.
29. Goedkeuren geactualiseerd strategisch document 'Durf en Duurzaamheid 2.0'.
30. Goedkeuren stakeholdermanagement.
31. Goedkeuren visitatietraject en keuze visiterende partij.
32. Goedkeuren herziene integriteitscode.
33. Goedkeuren herziene verbindingsstatuut.
34. Goedkeuren financieel toetsingskader.
35. Goedkeuren asbestbeleidsplan (inclusief benodigd budget).
36. Goedkeuren project 'Zonnig huren/Zon PV'.
37. Goedkeuren concept visie wonen en zorg en bijbehorend projectvoorstel.
38. Goedkeuren aanpak risicomanagement.
39. Goedkeuren procesvoorstel bodemprocedure WNT.
40. Goedkeuren procesvoorstel saneringheffing Vestia.
41. Goedkeuren afwaarderen certificaten WIF.
42. Goedkeuren verstrekken volmacht/lastgeving aan WSW.
43. Goedkeuren liquidatie Stichting Woonservice in 2014.
44. Goedkeuren wijzigen contractvorm CPO De Dijk.
45. Goedkeuren startdocument realisatie Winkelcentrum Hanzewijk Kampen.
46. Goedkeuren fasedocument realisatie Veldheem Wezep.
47. Goedkeuren uitgangspunten ruil Zerboltstraat/Ossenkamp.
48. Goedkeuren beslisdocument aankoop studenteneenheden SWZ.
49. Goedkeuren geactualiseerd fasedocument realisatie studentenhuysvesting Burg. Roelenweg.
50. Goedkeuren fasedocument realisatie Pannekoekendijk, Kampen.
51. Goedkeuren overeenkomst ten behoeve van verbouwing EBC woonboerderij.
52. Goedkeuren fasedocument realisatie Hanzewijk, tweede fase.
53. Goedkeuren aanvraag financiering duurzame energieactiviteit Energiefonds Overijssel.
54. Goedkeuren huisvestingsplan deltaWonen.
55. Goedkeuren verkoop Tjalk Kampen.
56. Goedkeuren aankoop grond ten behoeve van parkeerplaatsen Veldheem Wezep.
57. Goedkeuren fasedocument haalbaarheid en fasedocument realisatie aankoop Werkerbrink Stadshagen.
58. Goedkeuren fasedocument realisatie Van Heutszkazerne.
59. Goedkeuren verkoop pand Noordweg Kampen.
60. Bespreken kwartaalrapportages.

Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft in 2013 twee keer overleg gevoerd met de ondernemingsraad. Hierbij is gesproken over, onder meer, de samenwerking tussen de ondernemingsraad en de bestuurder, de samenstelling van de ondernemingsraad en afgehandelde en toekomstige advies- en instemmingsaanvragen.

Centrale Bewonersraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft twee keer een overleg bijgewoond tussen de Bewonersraad en de bestuurder. Hierbij is onder meer gesproken over de wijziging van waarderingsgrondslagen, het woonlastenbeleid, de rapportage stadsanalyse, het project 'Zonnig Huren' en het betrekken van de Bewonersraad bij prestatieafspraken.

Klachtenadviescommissie

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het jaarverslag 2012 van de klachtenadviescommissie in de zin van artikel 16 BBSH.

1.11 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond in 2013 uit de volgende personen:

Voorzitter

De heer J. Franssen (1951)

Beroep	Commissaris van de Koning in Zuid-Holland
Deskundigheid	bestuurlijk, politiek, sociaal
Jaar van aantreding/afstreding	2007/2015

De heer J. Franssen werkte in het onderwijs en was wetenschappelijk medewerker van de Stichting voor Politiek Wetenschappelijk Onderzoek te 's-Gravenhage. Hij was korte tijd lid van het dagelijks bestuur Gewest Gooi- en Vechtstreek (portefeuilles ruimtelijke ordening, distributieplanologie, verkeer en vervoer). Van 1982 tot 1994 was hij lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal voor de VVD. Daarna was hij burgemeester van Zwolle tot 2000, het jaar waarin hij werd benoemd tot Commissaris van de Koningin in Zuid-Holland. In 2006 en 2012 werd hij in deze functie herbenoemd.

Op dit moment vervult de heer Franssen diverse nevenfuncties in verschillende sectoren. Hij is voorzitter Bestuurlijk Platform Zuidvleugel, voorzitter Prins Bernard Cultuurfonds Zuid-Holland, voorzitter Carnegie Heldenfonds, vice-voorzitter Nationaal Comité 4 en 5 mei, lid van het bestuur van de Vlaams Nederlandse Delta, voorzitter Stichting Kennisontwikkeling HBO, voorzitter van het bestuur van de Kilyàn Foundation, voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Beveiligingsbedrijven VEBON, voorzitter Nederlandse Lexicologie, lid Raad van Advisory Board Leidse Onderwijs Instelling, voorzitter Raad van Commissarissen van de Van Gelder Groep B.V. Elburg, voorzitter raad van advies van de Koninklijke Algemene Nederlandse Kappersorganisatie (ANKO).

Vice-voorzitter

De heer drs. L. Dragt (1943)

Laatste beroep	voorzitter groepsdirectie woningbouw bij BAM Woningbouw B.V., tevens lid hoofddirectie
Deskundigheid	vastgoed, management- en organisatieontwikkeling, communicatie
Jaar van aantreding/afstreding	2009/2016

De heer L. Dragt bekleedde directiefuncties bij bouw- en vastgoedontwikkelbedrijven (Nederhorst Bouw B.V. 1972-1977, Coöperatief Bouwbedrijf Moes U.A. 1979-1988, NBM Amstelland N.V. 1988-1993, Koninklijke BAM Groep N.V. 1993-2005) en een installatiebedrijf (installatiebedrijf Aquatherm 1978). Verder had hij diverse bestuurlijke functies, onder meer bij Vereniging Grootbedrijf Bouw, Algemeen Verbond Bouw Bedrijven, Stichting Bouw Research, Commissie Robers, Commissie Economisch Beleid Bouw, Raad voor de Volkshuisvesting, Trainings- en Vormingscentrum de Essenburgh, Estella Fonds, Hockey Club de Mezen.

De heer Dragt vervulde in 2013 diverse functies waaronder die van voorzitter raad van toezicht Algemeen Ziekenhuis Sint Jansdal Harderwijk, voorzitter Raad van Commissarissen van Rijsenburg Invest (gebiedsontwikkeling) en sinds mei 2013 voorzitter van de vereniging gepensioneerden van de BAM company.

Leden

De heer drs. A. Vroon (1947)

Beroep	interim-bestuurder/bestuursadviseur
Deskundigheid	bestuurlijk, politiek, sociaal
Jaar aantreden/aftreden	2006/2014

De heer Vroon was onder andere directeur Stadsontwikkeling en Grondbedrijf Purmerend (1979-1988), directeur SBI Training en Advies (1988-1999) en voorzitter College van Bestuur Christelijke Hogeschool Nederland (1999-2006). Hij was daarnaast Partijpenningmeester CDA en lid Dagelijks Bestuur (1993-1999) en bestuurslid HBO-Raad (2002-2007).

In 2006 en 2007 was de heer Vroon onder andere interim-bestuurder Openbaar Onderwijs Zwolle en Regio en vanaf 17 december 2007 tot 25 maart 2008 als Gedelegeerd Commissaris 'waarnemer van het bestuur' van deltaWonen. Hij trad toen tijdelijk terug uit de Raad van Commissarissen.

De heer Vroon was van 2000 tot 2012 lid van de Raad van Commissarissen van MnServices te Rijswijk en hij was voorzitter van het bestuur van de NVAZ (Antroposofische Zorgaanbieders) van medio 2007 tot 1 december 2013. Tevens is hij beoordelaar en auditor van excellentieprogramma's in het hoger onderwijs in het kader van het Siriusprogramma.

Hij bekleedde en bekleedt diverse functies op het gebied van cultuur. Zo is hij thans onder andere voorzitter van de Raad van Toezicht Natuur en Milieu te Zwolle.

De heer mr. E.L.M. de Bruyn (1963)

Beroep	directeur Dommerholt Advocaten N.V. te Zwolle
Deskundigheid	financiën
Jaar aantreden/aftreden	2009/2013

De heer De Bruijn is sinds begin 2013 werkzaam als directeur bij Dommerholt Advocaten N.V. te Zwolle. Daarvoor was hij sinds 1988 in diverse management- en directiefuncties actief bij de ABN AMRO Bank. In zijn laatste functie daar was hij als directeur particulieren commercieel en financieel verantwoordelijk voor alle kantoren in het marktgebied Friesland. In de periode daarvoor was hij achtereenvolgens commercieel beleidsmedewerker (1989-1992), hoofd commerciële coördinatie makelaardij (1992-1994), projectmanager productontwikkeling en marketing (1994-1997), afdelingsdirecteur productontwikkeling zakelijke verzekeringen (1997-1999), afdelingsdirecteur marketing (1999-2004), vice-president segment mass retail (2004-2006), vice-president segment marketing mass affluent (2006-2007) en regiodirecteur particulieren in Zwolle & Noordoostpolder (2008-2010).

Daarnaast vervult de heer De Bruijn een aantal nevenfuncties. Hij was tot november 2010 voorzitter van de Zwolse hockeyclub Tempo'41 en hij was in die hoedanigheid betrokken bij het fusieproces tussen de twee Zwolse hockeyclubs. Hij is provinciaal bestuurslid bij Nationale Vereniging De Zonnebloem en hij is actief in diverse lokale maatschappelijke projecten.

Mevrouw mr. drs. W.E.M. de Jong (1966)

Beroep	partner bij Governance University & Advisory te Doorn
Deskundigheid	financiën, juridisch
Jaar aantreden	2009
Afgetreden	per 2013

Mevrouw De Jong was van 1991 tot 1998 werkzaam bij ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam waar zij diverse functies heeft bekleed gericht op dienstverlening aan de grootzakelijke markt. Vervolgens is zij van 1998 tot en met 2004 in dienst geweest bij Alpinvest Partners N.V. te Amsterdam, een private equity manager en dochteronderneming van de pensioenfondsen ABP en PGGM. Sinds 2005 is mevrouw De Jong adviseur op het gebied van governance vraagstukken bij bestuurders en toezichthouders.

Mevrouw De Jong heeft diverse nevenfuncties bekleed. Zij was tot oktober 2013 lid van de Raad van Toezicht en voorzitter van de auditcommissie van Stichting Pameijer te Rotterdam. Verder is zij lid van de Raad van Toezicht en lid van de auditcommissie van Haga Ziekenhuis te Den Haag, lid van het College van Toezicht van Pensioenfonds DSM Nederland en lid van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de auditcommissie van Rabobank Westland.

Voorgedragen door de Bewonersraad**Mevrouw mr. drs. B.G. Verberk-Jansen (1953)**

Beroep	bestuurs- en juridisch adviseur
Deskundigheid	zorg en welzijn
Jaar aantreding/aftreding	2006/2014

In de periode 1990-2006 is mevrouw Verberk-Jansen werkzaam geweest bij de gemeente Zwolle als juridisch medewerker. Vanaf 2006 is zij werkzaam bij de gemeente Epe als bestuurs- en juridisch adviseur en plaatsvervangend griffier. Naast deze werkzaamheden is zij bestuurslid dan wel voorzitter geweest van instellingen, die zich bewegen op het terrein van zorg en welzijn, waaronder het Nederlandse Rode Kruis, afdeling Zwolle. Sinds december 2010 is mevrouw Verberk lid van de Raad van Toezicht van Stichting de Parabool in Schalkhaar.

Mevrouw Verberk-Jansen is door de Centrale Bewonersraad voorgedragen voor de Raad van Commissarissen en maakt sinds 1 januari 2006 deel uit van deze raad. Zij is per 1 januari 2010 voor een periode van vier jaar herbenoemd.

De heer B. Hammer (1979)

Beroep	directeur-bestuurder stichting MEE Veluwe te Apeldoorn vanaf 13 mei 2013 Lid Raad van Bestuur HilverZorg te Hilversum
Deskundigheid	volkshuisvesting, klanten, doelgroepen
Jaar aantreding/aftreding	2009/2013

Van 2004 tot 2008 was de heer Hammer wethouder van de gemeente Hilversum met de portefeuilles wonen-welzijn-zorg (inclusief WMO), grondzaken en stedelijke vernieuwing. In de periode 2006

tot en met 2008 was de heer Hammer lid van het Dagelijks Bestuur Gewest Gooi en Vechtstreek, gedelegeerde Volkshuisvesting, Maatschappelijke Zorg en Welzijn. Tevens was hij lid van het Algemeen Bestuur Gewest Gooi en Vechtstreek. In dezelfde periode was hij loco-burgemeester van de gemeente Hilversum. De heer Hammer was in een deel van 2013 enig directeur-bestuurder van Stichting MEE Veluwe, verantwoordelijk voor de algehele leiding van de organisatie, financieel beleid, strategisch beleid, personeelsbeleid en overige beleidskwesties. Sinds medio mei 2013 is hij lid van de Raad van Bestuur van HilverZorg, een ouderenzorgorganisatie in Hilversum.

Sinds maart 2010 is de heer Hammer bestuurslid van MEE Nederland en sinds maart 2011 is hij vice-voorzitter van dit bestuur. Daarnaast was de heer Hammer tot medio 2011 voorzitter van de commissie Herijking Regionale Samenwerking Gooi & Vechtstreek, in opdracht van het Gewest Gooi en Vechtstreek. Sinds 1 december 2013 is de heer Hammer lid van het bestuur van de Stichting SPZ, een stichting die mensen met een verstandelijke beperking steunt.

Commissaris in opleiding

De heer drs. F. Mazenier (1971)

Beroep	registeraccountant bij Mazars Paardekooper Hoffman N.V. (Mazars) te Apeldoorn
Ingangsdatum/einde stage	2009/2013

Vanaf januari 2009 tot heden is de heer Mazenier registeraccountant bij Mazars Paardekooper Hoffman N.V. (Mazars) te Apeldoorn. Hij is met drie partner-aandeelhouders verantwoordelijk voor het beleid van het kantoor in Apeldoorn. Daarnaast is hij eindverantwoordelijk voor de dienstverlening aan diverse klanten in de profit en not-for-profit sector. Vanuit het kantoor in Apeldoorn is de heer Mazenier vooral actief in het werkgebied rond Zwolle. Landelijk is hij binnen Mazars lid van het bestuur van de sectorgroep Bouw & Vastgoed en daarbinnen verantwoordelijk voor de landelijke coördinatie van de (multidisciplinaire) dienstverlening aan woningcorporaties. In de periode vanaf 1989 tot eind 2008 was de heer Mazenier registeraccountant bij Ernst & Young Accountants LLP te Zwolle. Hij was daar lid van het managementteam van het kantoor Zwolle en eindverantwoordelijk voor de dienstverlening aan een grote verscheidenheid klanten, waaronder woningcorporaties. Ook was hij mede-auteur van de scenariostudie voor woningcorporaties (Woningcorporaties 2015), die medio 2008 is gepubliceerd.

De heer Mazenier wordt in verband met zijn opleiding bij het Nationaal Register voor Commissarissen en Toezichthouders (NRCT) in de gelegenheid gesteld praktijkervaring op te doen bij de Raad van Commissarissen van deltaWonen. In 2011 heeft de heer Mazenier zijn opleiding bij het NRCT afgerond.

Rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen bestaat op 31 december 2013 uit zes leden. Per 1 september 2013 is een vacature in de Raad van Commissarissen ontstaan als gevolg van het aftreden van mevrouw de Jong.

In 2013 trad de heer Franssen op als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Het vice-voorzitterschap werd vervuld door de heer Dragt.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen per 31 december 2013.

Naam	M/V	Functie	Deskundigheid	Datum benoeming (aantreden)	Datum herbenoeming (max 4 jaar)	Datum aftreden
J. Franssen	M	voorzitter	bestuurlijk, politiek, sociaal	01/01/2007	01/01/2011	01/01/2015
L. Dragt	M	vice voorzitter	vastgoed, management- en organisatie communicatie	01/01/2009	01/01/2013	01/01/2016
A. Vroon	M		bestuurlijk, politiek, sociaal	11/09/2006	11/09/2010	11/09/2014
E.L.M. de Bruijn	M	voorzitter auditcommissie	financiën en bedrijfseconomie	01/09/2009	01/09/2013	01/09/2017
Vacature	M/V		financiën, bedrijfseconomie en juridisch	01/01/2014	01/01/2018	01/01/2022
B.G. Verberk-Jansen	V	benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad	zorg en welzijn	01/01/2006	01/01/2010	01/01/2014
B. Hammer	M	benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad	volkshuisvesting, klanten, doelgroepen	03/11/2009	03/11/2013	03/11/2017

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, (gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten) voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. Eind 2012 heeft de Raad van Commissarissen de profielschets, alsmede de samenstelling en competentie van de Raad van Commissarissen geëvalueerd. Dit heeft geleid tot de vaststelling van een nieuwe profielschets in maart 2013 en een herzien rooster van aftreden (inclusief zetelverdeling 2013-2016) in december 2013. De nieuwe profielschets is uitgebreider dan de vorige profielschets en sluit aan op de voorschriften van de Governancecode.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Zij wonen geregeld themabijeenkomsten bij.

Honorering 2013

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2013 (op jaarbasis):

Bezoldiging 2013	Bruto beloning	Kostenvergoeding	Totaal
De heer J. Franssen	€ 15.518	€ 525	€ 16.043
De heer L. Dragt	€ 11.380	€ 50	€ 11.430
De heer A. Vroon	€ 11.430	€ 0	€ 11.430
Mevrouw B.G. Verberk-Jansen	€ 10.345	€ 0	€ 10.345
De heer E.L.M. de Bruijn	€ 11.430	€ 0	€ 11.430
Mevrouw W.E.M. de Jong	€ 6.897	€ 381	€ 7.278
De heer B. Hammer	€ 10.345	€ 465	€ 10.810
De heer F. Mazerier (commissaris in opleiding)	€ 9.937	€ 0	€ 9.937

De bezoldiging is exclusief btw en inclusief de belaste (reis)kosten. Voor een verdere specificatie van de bezoldiging wordt verwezen naar de jaarrekening.

De honorering is gelijk aan het maximum van de honoreringscode (schaal F), vermeerderd met opslagen voor de voorzitter (50%), de vice voorzitter (10%) en de voorzitter van de auditcommissie (25%). De hoogte van de honorering is afhankelijk van de functiezwaarte en de werkbelasting en is niet gekoppeld aan de prestaties van deltaWonen. Bij (her)benoeringen vanaf 1 januari 2014 vindt honorering plaats conform de Wet normering topinkomens en de daarop gebaseerde staffel.

Reglement

De Raad van Commissarissen heeft gebruik gemaakt van een reglement als basis voor het eigen functioneren en de relatie met de bestuurder. In het reglement zijn de uitgangspunten van de Governancecode verwerkt.

(Her)benoeringen 2013

In 2013 zijn er geen nieuwe leden toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Wel hebben er twee herbenoeringen plaatsgevonden. De heer De Bruijn is per 1 september 2013 herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen en als lid en voorzitter van de auditcommissie. Per 3 november 2013 is de heer Hammer herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen en lid van de selectie- en remuneratiecommissie en strategie- en vastgoedcommissie. De herbenoeming van de heer Hammer vond plaats op basis van een bindende voordracht voor een nieuwe zittingstermijn door de huurdersorganisatie van deltaWonen (Centrale Bewonersraad). Ten aanzien van beide herbenoeringen heeft de ondernemingsraad van deltaWonen een positief advies uitgebracht. Belangrijke argumenten voor de herbenoeming waren het functioneren en het voldoen aan de profielschets. De herbenoeringen hebben plaatsgevonden aan de hand van de procedure zoals beschreven in het reglement "(her)benoeming lid Raad van Commissarissen".

Als gevolg van het aftreden van een commissaris (mevrouw De Jong) per 1 september 2013 en het ontstaan van vacatures in 2014 en 2015 kwam in 2013 het wervings- en selectietraject aan de orde. Er zijn besluiten genomen over de profielen waarop wordt geworven, het externe bureau dat voor de werving en selectie wordt ingeschakeld en het tijdpad van de werving en selectie.

1.12 Integriteit

DeltaWonen vindt het belangrijk dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom is een integriteitscode opgesteld. De integriteitscode bevat een omschrijving van de kernwaarden van het integriteitsbeleid en een concrete invulling van het begrip 'integriteit' in het dagelijks werk. De medewerkers van deltaWonen hebben via deelname aan dilemmasessies (in 2009) een nadere invulling gegeven aan de integriteitscode en zij hebben de integriteitscode ondertekend. Vanaf medio 2009 ondertekenen nieuwe medewerkers bij indiensttreding de integriteitscode. De herziene integriteitscode sluit aan bij wat omschreven is in artikel II.1.4 van de Governancecode en dient als instrument voor het interne risicobeheersings- en controlesysteem.

In 2013 is de integriteitscode geactualiseerd, zodat deze aansluit op de kernwaarden uit het strategisch document 'Durf en Duurzaamheid 2.0'. Ook zijn een aantal 'harde regels' op het gebied van 'het zakelijk houden van relaties' concreter gemaakt.

DeltaWonen verwacht dat ook haar klanten en stakeholders zich houden aan de normen en waarden die zijn omschreven in de integriteitscode. Hiertoe ondertekenen zij, gelijktijdig met de opdrachtverstrekking, een separate overeenkomst 'Integriteit en duurzaamheid'. Ook bij de keuze van de samenwerkingspartners staat integriteit hoog in het vaandel.

Klokkenluidersregeling

De klokkenluidersregeling is bedoeld voor die gevallen waarin de geadviseerde routes voor het bekend maken van misstanden, zoals in de integriteitscode omschreven, niet effectief blijken. Deze regeling maakt het mogelijk dat iedere medewerker misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus en volgens een bepaalde procedure worden behandeld én dat de medewerker die 'aan de bel trekt' (de klokkenluider) persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn melding ondervindt.

In 2013 is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

De integriteitscode en de klokkenluidersregeling zijn, zoals de Governancecode voorschrijft, op de website van deltaWonen geplaatst (www.deltawonen.nl).

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

Elke vorm en schijn van belangenverstremming tussen deltaWonen en de directeur-bestuurder respectievelijk de leden van de Raad van Commissarissen wordt vermeden. Het reglement van de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement bevatten een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In deze documenten is tevens de handelwijze in geval van belangenverstremming geregeld. In 2013 zijn geen transacties met de directeur-bestuurder of leden van de Raad van Commissarissen geweest die tegenstrijdige belangen hebben opgeleverd zoals bedoeld in principe II.3 en III.6 van de Governancecode. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad of het bestuur. De directeur-bestuurder vervulde in 2013 drie nevenfuncties. Hij is bestuurslid van het Ronald McDonald Huis in Zwolle (vanaf 2010), lid van de Raad van Commissarissen van Cogas Holding N.V. in Almelo (vanaf 18 mei 2011) en lid van de Raad van Commissarissen van PEC Zwolle (vanaf 22 maart 2013).

Leningen of garanties

DeltaWonen heeft als beleid geen leningen of garanties te verlenen aan leden van de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en het personeel. In 2013 zijn dergelijke leningen of garanties dan ook niet verstrekt.

Onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen waakt er voor dat de leden van de raad naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de in de Governancecode bepaling III.2.2 aangeduide criteria. Deze onafhankelijkheidscriteria heeft deltaWonen overgenomen in het reglement Werkwijze voor de Raad van Commissarissen.

De Governancecode schrijft voor dat de Raad van Commissarissen ten aanzien van iedere commissaris vaststelt of deze in een zodanige relatie tot deltaWonen staat of heeft gestaan dat hij geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de Raad van Commissarissen ten minste de in de Governancecode genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De leden van de Raad van Commissarissen hebben begin 2013 een zogenoemde 'onafhankelijkheidsverklaring' getekend, waarin alle onafhankelijkheidscriteria uit de Governancecode zijn opgenomen. In de vergadering van 22 maart 2013 heeft de Raad van Commissarissen de onafhankelijkheid van alle leden van de Raad van Commissarissen vastgesteld. De commissarissen van deltaWonen ondertekenen voor hun aantreden en vervolgens jaarlijks deze zogenoemde 'onafhankelijkheidsverklaring'.

De Raad van Commissarissen hecht veel waarde aan een goede reputatie en integriteit. Leden van de Raad van Commissarissen, het bestuur en het MT worden benoemd nadat een pre-employment-screening heeft plaatsgevonden door een extern bureau. Dit is vastgelegd in het reglement Werkwijze voor de Raad van Commissarissen en in het bestuursreglement. Hiermee wil de Raad van Commissarissen een bijdrage leveren aan voorbeeldgedrag, bewustwording en risicomanagement binnen deltaWonen. Bij de pre-employmentscreening wordt aandacht besteed aan de 'onafhankelijkheid' en de 'integriteit' van de personen die in het onderzoek worden betrokken. Daarbij zal onder meer een strafrechtelijk antecedentenonderzoek worden gedaan. Ook wordt een frauderisico-analyse uitgevoerd, waarbij de personen een 'Verklaring omtrent gedrag' moeten voorleggen. Ook worden identiteitsbewijzen en diploma's beoordeeld op echtheid.

In 2010 is een dergelijk onderzoek uitgevoerd bij de zittende commissarissen en MT-leden. De directeur-bestuurder heeft voorafgaand aan zijn aanstelling (per 1 oktober 2008) deelgenomen aan het onderzoek en is niet opnieuw gescreend. Op basis van de rapporten van het externe bureau en de getekende onafhankelijkheidsverklaringen heeft de Raad van Commissarissen in 2010 de onafhankelijkheid en integriteit van de leden van de Raad van Commissarissen vastgesteld. Uit de rapporten kan eveneens de onafhankelijkheid en integriteit van de toen zittende leden van het managementteam worden afgeleid. In 2013 is een pre-employmentscreening uitgevoerd bij de commissaris die per 1 januari 2014 is aangetreden en een MT-lid (manager vastgoed) die per 1 oktober in dienst is gekomen.

1.13 Commissies

Auditcommissie

De Raad van Commissarissen van deltaWonen heeft uit zijn midden een auditcommissie samengesteld. In 2013 werd de auditcommissie gevormd door de heer E. de Bruijn, de heer A. Vroon en mevrouw W. de Jong (tot 1 september 2013). Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren de directeur-bestuurder, de adjunct-directeur Vastgoed, de concerncontroller en de manager Bedrijfsbeheer aanwezig. De auditcommissie heeft in 2013 vijf keer vergaderd. De externe accountant heeft één vergadering (gedeeltelijk) bijgewoond.

Daarnaast hebben de leden van de auditcommissie in 2013 eenmaal buiten aanwezigheid van het bestuur overlegd met de externe accountant.

De taken en bevoegdheden zijn vastgelegd in het reglement van de auditcommissie. De auditcommissie is op basis van dit reglement namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door deltaWonen, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.

Onderwerpen die aan bod zijn gekomen in 2013:

- jaarverslag, governance jaarverslag en financiële jaarrekening 2012;
- addendum meerjarenbegroting 2013-2022;
- meerjarenbegroting 2014-2023;
- treasury jaarplan 2013;
- governance (incl. governance jaaragenda) en compliance audit;
- samenstelling auditcommissie;
- controleplan en taakverdeling concerncontrol en bedrijfsbeheer;
- managementletter 2012;
- interim-controle 2013;
- onafhankelijkheid externe accountant;
- evaluatie en herbenoeming externe accountant;
- selectie accountant boekjaar 2014 en verder;
- herzien protocol inzake de onafhankelijkheid van de externe accountant;
- bedrag waarmee investeringen ten opzichte van begroting 2013 en begroting 2014 overschreden mogen worden zonder goedkeuring vooraf door de Raad van Commissarissen;
- herziene integriteitscode;
- herziene verbindingsstatuut;
- financieel toetsingskader;
- asbestbeleidsplan (inclusief benodigd budget);
- project 'Zonnig huren/Zon PV';
- aanpak risicomanagement;
- afwaarderen certificaten WIF;
- volmacht/lastgeving aan WSW;

- liquidatie Stichting Woonservice in 2014;
- diverse (fase)documenten vastgoedprojecten (inclusief voorgenomen aan- en verkopen);
- aanvraag financiering duurzame energieactiviteit Energiefonds Overijssel;
- huisvestingsplan deltaWonen;
- huurprijsbeleid;
- assetmanagement;
- oordeelsbrief verslagjaar 2012;
- bespreken kwartaalrapportages.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2013 drie keer vergaderd. De commissie bestaat uit drie leden van de Raad van Commissarissen, namelijk de heer J. Franssen, de heer B. Hammer en mevrouw B. Verberk.

De taken en bevoegdheden van de selectie- en remuneratiecommissie zijn omschreven in het reglement van deze commissie. De selectie- en remuneratiecommissie is op basis van dit reglement namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met de selectie en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur. De commissie is tevens belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de selectie- en remuneratiecommissie in 2013 driemaal vergaderd. Deze vergaderingen werden bijgewoond door de directeur-bestuurder van deltaWonen en een vertegenwoordiging vanuit het managementteam. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

In het jaar 2013 heeft de selectie- en remuneratiecommissie de Raad van Commissarissen geadviseerd over:

- remuneratierapport 2012;
- benoemen commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie, mevrouw J. Braam;
- herbenoemen twee leden Raad van Commissarissen (de heer E. de Bruijn en de heer B. Hammer);
- werving en selectie 2013/2014;
- evaluatie profiel, samenstelling en competentie Raad van Commissarissen;
- profielschets Raad van Commissarissen (inclusief zetelverdeling 2013-2016);
- samenstelling auditcommissie;
- samenstelling selectie- en remuneratiecommissie bij vacatures;
- rooster van aftreden (inclusief het overzicht van de samenstelling van de commissies en overige functies);
- zelfevaluatie 2013 Raad van Commissarissen en afzonderlijke leden Raad van Commissarissen;
- beoordelingscyclus Raad van Commissarissen;
- honorering leden Raad van Commissarissen;
- introductie- en opleidingsprogramma 2014 en incompany trainingen 2013-2014;
- VTW-advies verbetering kwaliteit intern toezicht;
- profielschets bestuur;
- beoordelingscyclus bestuurder;

- beoordelen functioneren bestuurder over 2013;
- commissariaat bestuurder (PEC Zwolle).

Op 5 oktober 2012 hebben de leden van de selectie- en remuneratiecommissie de incompanytraining 'Beoordelen en belonen' gevolgd. Tijdens deze training is gesproken over het beoordelings- en beloningsproces van de bestuurder en de inrichting en vormgeving van de zelfevaluatie door de Raad van Commissarissen. De verkregen inzichten zijn verwerkt in beleidsstukken die zijn vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen in maart 2013.

Strategie- en vastgoedcommissie

De strategie- en vastgoedcommissie richt zich op strategisch volkshuisvestelijke vraagstukken. De commissie bestaat uit drie leden van de Raad van Commissarissen, namelijk de heer J. Franssen, de heer L. Dragt en de heer B. Hammer. Het reglement van de strategie- en vastgoedcommissie bevat een omschrijving van de taken en bevoegdheden van deze commissie.

De strategie- en vastgoedcommissie heeft in 2013 twee keer vergaderd. Deze vergaderingen werden bijgewoond door de directeur-bestuurder en een vertegenwoordiging vanuit het managementteam.

In het jaar 2013 zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen bij de vergaderingen van de strategie- en vastgoedcommissie:

- stakeholdermanagement;
- visitatietraject en keuze visiterende partij;
- concept visie wonen en zorg en bijbehorend projectvoorstel;
- betaalbaarheid;
- ontwikkelingen in de markt/maatschappij;
- project 'Zonnig huren/Zon PV';
- duurzaam Energie Ontwikkelbedrijf Zwolle;
- bijzondere doelgroepen.

1.14 Evaluatie en bezoldiging bestuur

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2013 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. In 2013 bestond het bestuur uit één directeur-bestuurder, de heer E. Leideman. Hij is per 1 oktober 2008 benoemd voor een periode van vier jaar en is per 1 oktober 2012 herbenoemd voor opnieuw een periode van vier jaar.

Arbeidsvoorwaarden

In verband met de herbenoeming in 2012 is de arbeidsovereenkomst van de bestuurder omgezet naar een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Ook zijn nieuwe afspraken over de arbeidsvoorwaarden gemaakt.

De hernieuwde arbeidsovereenkomst valt onder het overgangsrecht van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke-sector, aangezien de vorige arbeidsovereenkomst van de bestuurder een natuurlijk einde kent.

Bezoldiging

In 2013 bedroeg de beloning van de directeur-bestuurder € 187.089,-. Het totaalbedrag van de directeur-bestuurder kan als volgt worden gespecificeerd:

Bezoldigingscomponent	2013
Bruto beloning	€ 149.336
Kostenvergoeding	€ 2.688
Beloning betaalbaar op termijn	€ 35.064
Totaal	€ 187.089

De beloningsafspraken zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomst van de bestuurder. Ze zijn in lijn met de Beloningscode.

Aan het bestuur is een pensioen toegezegd op basis van de CAO Woondiensten. De pensioenkosten worden gefinancierd door bijdragen van zowel de werkgever als de directeur-bestuurder. De verdeling van de kosten is vastgelegd middels de premieverdeling conform de CAO Woondiensten. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.

Als de arbeidsovereenkomst eindigt op initiatief van deltaWonen dan wel onder omstandigheden of door handelen die voor rekening en risico van de corporatie komen, zonder dat dit ontslag in overwegende mate is te wijten aan het handelen of niet handelen van de directeur-bestuurder, dan ontvangt de bestuurder bij het einde van de arbeidsovereenkomst een vergoeding van éénmaal het laatstgenoten vaste bruto jaarsalaris.

Evaluatie beoordeling

In 2013 heeft de Raad van Commissarissen de profielschets van het bestuur geëvalueerd. In lijn met de herziene profielschets van de Raad van Commissarissen, is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de profielschets. De wijzigingen hebben betrekking op de context waarin de corporatie actief is en op de opname van 'het vereiste' dat de directeur-bestuurder een visie moet hebben op maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid.

De Raad van Commissarissen bespreekt ten minste eenmaal per jaar, buiten aanwezigheid van het bestuur, het functioneren van het bestuur en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. De Raad bespreekt deze conclusies met het bestuur. In 2013 heeft de Raad van Commissarissen de beoordelingscyclus 2013-2016 vastgesteld. Beoordeling vindt plaats op basis van de realisatie van de prestatieafspraken, de uitkomst van een 360 graden competentie feedback (met interne en externe partijen) en de resultaten van de visitatie.

In 2013 heeft beoordeling plaatsgevonden op basis van:

- de realisatie van de prestatieafspraken 2013;
- de persoonlijke gesprekken die de voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft gevoerd met de individuele commissarissen;
- de resultaten van de 360 graden feedback zoals die is gehouden in 2013 en de afspraken die naar aanleiding hiervan zijn gemaakt.

De Raad van Commissarissen is zeer tevreden over het behaalde resultaat en de wijze waarop dit is gerealiseerd. Op grond hiervan is aan de bestuurder een loonsverhoging toegekend van 3% per 1 januari 2014 conform de afspraken die hierover zijn gemaakt in de arbeidsovereenkomst. De beoordeling is vastgelegd in de beoordelingsbrief die de bestuurder begin 2014 van de Raad van Commissarissen heeft ontvangen.

1.15 Functioneren Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bespreekt tenminste eenmaal in het jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van zijn individuele leden, alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. De Raad vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur en betreft het bestuur in de bespreking. In de vergadering van maart 2013 heeft de Raad van Commissarissen een beoordelingscyclus van vier jaar (2013-2016) vastgesteld. Daarbij vindt de beoordeling van het collectieve functioneren zowel intern als extern plaats. Daarnaast vindt een jaarlijkse evaluatie van het individuele functioneren plaats.

De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden tijdens de interne vergadering van 13 december 2013. Als input voor de zelfevaluatie 2013 zijn de volgende instrumenten gehanteerd:

1. 360° competentie feedback door interne partijen.
2. Visie van de bestuurder.
3. Beoordeling individuele leden door de voorzitter.
4. Beoordeling als collectief op:
 - kernfunctie: adviseren;
 - randvoorwaarde: bemensing.
5. Ook is teruggekeken naar de resultaten van de eerdere zelfevaluaties van de raad.

De zelfevaluatie resulteert in een Raad van Commissarissen die tevreden is over het eigen functioneren. Hieronder staat een aantal aandachtspunten die uit de zelfevaluatie naar voren is gekomen:

- De waarde van de diversiteit (qua leeftijd, geslacht, kennis en know-how) die nu in de Raad aanwezig is, behouden.
- Blijf sturen op kwantitatieve gegevens en zoek verdieping bij afwijkingen.
- Scherp zijn op samenstelling en agenda van de verschillende commissies van de Raad van Commissarissen.
- Aandacht voor het introductieprogramma; kritisch op individueel niveau kijken waar behoefte aan is.
- Prioriteit geven aan openstaande punten uit eerdere zelfevaluaties.

Financieel jaarverslag 2013

20 juni 2014



1.16 Inleiding

Financieel beleid en bedrijfsvoering

De resultaten

Het jaar 2013 heeft deltaWonen afgesloten met een negatief resultaat van € 55,7 miljoen. In 2012 was dat € 48,2 miljoen negatief. Het resultaat komt daarmee € 7,5 miljoen negatiever uit dan in 2012. Voor 2013 komt het genormaliseerde bedrijfsresultaat uit op € 16,6 miljoen positief. In 2012 was dit een bedrag van € 13,9 miljoen positief, waarmee deltaWonen operationeel gezien een goed jaar achter de rug heeft.

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

(x € 1.000)	2013	begroting	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	74.964	75.332	75.283
Opbrengsten servicecontracten	4.305	5.503	4.467
Overige bedrijfsopbrengsten	627	261	610
Totaal bedrijfsopbrengsten	79.896	81.096	80.360
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	839	792	946
Lonen en salarissen	9.036	8.855	9.033
Sociale lasten	1.218	1.298	1.337
Pensioenlasten	1.780	2.065	2.079
Onderhoudslasten	12.657	11.914	15.161
Leefbaarheid	408	752	574
Lasten servicecontracten	4.392	4.734	4.475
Overige bedrijfslasten	14.988	14.680	13.135
Totaal bedrijfslasten	45.318	45.090	46.740
Bedrijfsresultaat	34.578	36.006	33.620
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	166	265	282
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 18.109	- 18.312	- 20.043
Saldo financiële baten en lasten	- 17.943	- 18.047	- 19.761
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	16.635	17.959	13.859

De resultaten ten opzichte van de begroting

Het genormaliseerde bedrijfsresultaat van € 16,6 miljoen komt € 1,3 miljoen lager uit dan we hadden begroot, wat met name wordt veroorzaakt door het negatieve resultaat op de servicekosten van € 850.000,-, minder ontvangen huuropbrengsten van € 370.000,-, meer onderhoudslasten van € 740.000,- en meer ontvangen overige bedrijfsopbrengsten van € 360.000,- ten opzichte van de begroting. In de begroting was uitgegaan van een negatief resultaat van € 17,9 miljoen. Het werkelijke resultaat komt daarmee € 37,8 miljoen lager uit dan begroot. De afwijking op de onderdelen niet gerealiseerde waardeveranderingen € 30,0 miljoen en de niet begrote afwaardering van het WoonInvesteringsFonds € 5,2 miljoen zijn de belangrijkste verklaringen in deze.

Hieronder worden de relevante afwijkingen tussen de resultaten van 2013 en 2012 toegelicht. Voor de volledige toelichting op de winst- en verliesrekening en de gegevens van de balans verwijzen wij naar de jaarrekening 2013.

De daling van het jaarresultaat ten opzichte van 2012 is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Meer resultaat (x € 1.000) wegens:	
Hogere geactiveerde productie eigen bedrijf	35
Hogere overige opbrengsten	15
Lagere afschrijvingen	105
Lagere overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	9.225
Lagere lonen en salarissen, pensioenen en sociale lasten	415
Lagere onderhoudslasten	2.505
Lagere leefbaarheidsuitgaven	165
Lagere financiële baten en lasten	1.820
lagere vennootschapsbelasting	3.110
Hoger resultaat deelneming	355
	17.750
Minder resultaat (x € 1.000) wegens:	
Lagere huuropbrengsten	320
Lager verkoopresultaat	2.115
Hogere overige bedrijfslasten	1.850
Hogere lasten servicecontracten	80
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.705
Hogere waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	5.225
	25.295
Per saldo lager resultaat 2013	- 7.545

Toelichting bij de resultaten

Het resultaat komt ten opzichte van 2012 € 7,5 miljoen lager uit. De belangrijkste oorzaak hiervan is de niet gerealiseerde waardeverandering. De waardeverandering komt € 15,7 miljoen hoger uit dan in 2012. De niet gerealiseerde waardeverandering is in 2013 € 70 miljoen negatief. De belangrijkste factor in deze betreft de autonome mutatie. De autonome mutatie is de waardeverandering van het vastgoed dat op 1 januari 2013 en op 31 december 2013 in bezit was van deltaWonen. Voor 2013 was dit een bedrag van € 45,8 miljoen. Van invloed op de waardeverandering zijn onder meer: de leegwaarde, mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit yield), huuropbrengst, VEX-norm voor onderhouds- en beheerslasten en de disconterings-

voet. Vanuit ons investeringsprogramma is het effect op de waarde van ons bezit van sloop € 15,9 miljoen (negatief) en vanuit ons onderhoudsprogramma is het effect van het geactiveerde onderhoud op de waarde van ons bezit € 7,2 miljoen (negatief).

Maatschappelijke investeringen

Specificatie maatschappelijke investeringen 2013 (x € 1.000)	
Studentenhuisvesting (studenteneenheden)	5.210
Studentenhuisvesting (zorgcluster)	1.392
Werkerbrink (OCS)	395
EBC Eikenhorst, aangekochte boerderij	93
Van Heutszkazerne (cultuurcluster)	- 2.209
WbW Hofstraat 63 (appartementen)	210
CPO De Dijk (appartementen)	- 177
De Erven Onderdijks (woningen)	47
Hanzewijk GREX – cluster 6	923
Hanzewijk GREX - cluster 7	609
Aanpassing in verband met bijgestelde prognoses	- 685
Maatschappelijke investering in lopende projecten	5.807
Simon van Slingelandtplein (woningen)	- 747
Bouwfonds overname woningen Werkeren	222
Hanzewijk cluster 6BA (woningen)	173
Juliana van Stolberg locatie (grondgebonden woningen)	- 685
De Paden Onderdijks woningen Bouwfonds	46
Havezathe (appartementen)	1.066
Maatschappelijke investering in opgeleverde projecten	75
Totaal	5.882

De hierboven vermelde maatschappelijke investeringen (onrendabele toppen) komen € 9,225 miljoen lager uit dan in 2012. De onrendabele toppen worden verantwoord op het moment van start realisatie.

Onderhoud

In aantallen zijn er in 2013 252 projecten in opdracht gegeven voor Planmatig Onderhoud en E-renovaties. Binnen deze projecten zijn er in totaal in 2013 270 woningen opgeleverd na een E-renovatie. Met de uitvoering van deze projecten hebben wij voldaan aan ons meerjarenonderhoudsbeleidsplan, jaarschijf 2013. Toch voorziet het onderhoudsprogramma voor 2013 in een lagere onderhoudslast ten opzichte van het voorgaande boekjaar. De belangrijkste oorzaak hiervan is de daling van de uitgaven planmatig onderhoud en diverse grootschalige (energie)renovatieprojecten (€ 0,7 miljoen). Door het grote aandeel (energie)renovatieprojecten zijn er meer onderhoudslasten geactiveerd (€ 0,6 miljoen), waardoor de last lager uitvalt. Daarnaast vallen de kosten van contractonderhoud (€ 0,5 miljoen) en van mutatieonderhoud (€ 0,5 miljoen) lager uit dan voorgaand boekjaar. Per saldo dalen de onderhoudslasten ten opzichte van voorgaand jaar met € 2,5 miljoen. Met de gedane onderhoudsuitgaven voldoen we aan ons meerjarenonderhoudsbeleidsplan.

Financiële baten en lasten

In 2013 heeft deltaWonen een deel van haar bezit verkocht aan Omnia. Door de verkoop aan Omnia hebben wij in 2013 geen extra financiering hoeven aantrekken. Hierdoor hebben we een lagere rentelast. Tevens is de gemiddelde rentevoet gedaald met circa tien basispunten. Het verloop van de langlopende leningen wordt toegelicht in de paragraaf treasury.

Vennootschapsbelasting

De lagere vennootschapsbelasting wordt met name veroorzaakt door de fiscale afwikkeling van projecten. Dit heeft bij de acute belastinglast een voordeel van € 5 miljoen ten opzichte van 2012. Daar tegenover staat een nadeel in de latente belastinglast als gevolg van de aangepaste verkoopvijver, dit heeft een nadeel van € 2 miljoen ten opzichte van 2012.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is minder negatief dan het resultaat in 2012. In 2012 is er voor gekozen om het bezit in de N.V. Wonen Boven Winkels Zwolle af te waarderen naar de marktwaarde. Het resultaat deelnemingen 2013 is het negatieve resultaat vanuit de exploitatie van de N.V. Wonen Boven Winkels Zwolle.

Huren en vergoedingen

De daling in de huuropbrengsten is voornamelijk veroorzaakt door het verkopen van een deel van ons bezit aan Omnia en de sloop van woningen. Hier tegenover staat een stijging van de huuropbrengsten door de oplevering van nieuwbouwwoningen en de jaarlijkse huurverhoging. In 2013 bedroeg deze 4,15%. In de jaarrekening wordt de mutatie verder toegelicht.

Verkoopresultaat

De daling van het verkoopresultaat wordt met name veroorzaakt door een daling van het aantal reguliere woningverkopten ten opzichte van voorgaand jaar. In 2013 is bewust gekozen voor een verkoopdoelstelling van nul woningen in verband met de spanning op de woningmarkt. De woningen die desondanks zijn verkocht, zijn bijvoorbeeld verkocht aan zittende huurders, die al wisten dat hun woning te koop was. Ook zijn appartementen verkocht in complexen waar al een VVE was. De doelstelling hier is immers om zo snel mogelijk alle woningen in het complex te hebben verkocht. In 2013 hebben 21 woningverkopten bestaand bezit plaatsgevonden. In 2012 waren er 90 woningverkopten. De verkoop van ons bezit aan Omnia heeft geen effect op het verkoopresultaat 2013, omdat de woningen reeds afgewaardeerd waren naar de verkoopwaarde.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn mede als gevolg van hogere heffingen (saneringssteun en de verhuurdersheffing), hoger uitgevallen dan in 2012. Het in gang gezette proces om de bedrijfskosten te verlagen, laat zijn effecten zien door een daling op de onderdelen algemene beheers- en administratiekosten en de overige exploitatie- en bedrijfskosten. Het saldo oninbare debiteuren is ten opzichte van voorgaande jaren teruggebracht door het verder effectueren van het reeds ingezette pro-actieve incassobeleid. Door de inzet van meer communicatiemiddelen worden klanten met huurachterstanden pro-actief benaderd.

Waardeverandering van financiële vaste activa

De mutatie in de waardeverandering van financiële vaste activa betreft het afwaarderen van certificaten WoonInvesteringsfonds. De afwaardering wordt toegelicht bij het onderdeel treasury.

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. In 2012 heeft deltaWonen besloten om van de waardering op bedrijfswaarde over te gaan naar waardering op marktwaarde. Hierdoor verandert de solvabiliteit. Zowel qua normering als qua signaalfunctie. Daarmee is de behoefte ontstaan om het financieel toetsingskader van deltaWonen te herijken. Bij dit herijken zijn de normen beoordeeld op de effecten, die de huidige economische crisis heeft op het beleid van toezichthoudende organen zoals het CFV en het WSW en houden we rekening met de eisen die banken hanteren voor het aangaan van commerciële financiering.

Het nieuwe financiële toetsingskader van deltaWonen is nu als volgt:

- De operationele kasstromen, inclusief aflossingsfictie, zijn gedurende de eerste vijf jaar gemiddeld groter dan € 2 miljoen. Hierbij wordt 50% van de uitgaven voor E-renovatie in de operationele kasstroom meegenomen;
- interest Coverage Ratio zonder aflossingsfictie is groter dan 1,5;
- de loan to value, op marktwaarde in verhuurde staat, is kleiner dan 40%;
- de solvabiliteit op bedrijfswaarde is groter dan 25%;
- de bedrijfslasten zijn gedurende de komende tien jaar gemiddeld niet hoger dan € 1.225,- per vhe;
- de onderhoudslasten zijn gedurende de komende tien jaar gemiddeld niet hoger dan € 1.075,- per vhe.

Bovenstaande financiële normen zijn van toepassing vanaf het opstellen van de meerjarenbegroting 2014-2023 en verder.

Toezietsbeoordeling 2013

CFV heeft in 2013 het financieel toezicht op woningcorporaties verbreed en verscherpt. In plaats van de bekende solvabiliteits- en continuïteitsoordelen, ontvingen corporaties eind 2013 een integraal financieel oordeel op basis van zes toezichtvelden. Op basis van de ingediende prognosegegevens 2013-2017, de dVi 2012 en andere informatie vormt het CFV zich een oordeel over de kwaliteit van de financiële informatie, het behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht naar vermogen. Het onderzoek leidt tot een beoordeling op alle zes toezichtterreinen. CFV komt tot de conclusie, dat er voor deltaWonen geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen of het instellen van nader onderzoek.

Oordeelsbrief 2012 ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

In 2013 heeft deltaWonen de oordeelsbrief 2012 ontvangen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector vormt de minister zich een oordeel over de werkzaamheden van de corporatie in het voorgaande verslagjaar. Beoordeeld wordt de mate waarin de corporatie zich houdt aan wet- en regelgeving en er wordt stilgestaan bij de financiële positie van de corporatie. In de oordeelsvorming worden geen onrechtmatigheden geconstateerd. Wel wordt aanvullende informatie gevraagd over de ontwikkeling van het gezondheidscentrum in de Hanzewijk en onze borgstelling op een lening van het Digh. Inmiddels zijn de vragen naar tevredenheid beantwoord en resteren er geen openstaande punten richting het Ministerie.

Treasury

Algemeen

De treasurycommissie is in 2013 vier maal bijeen geweest. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen de onderdelen renteontwikkeling, beschikbaarheid van financiering, liquiditeitsprognoses, schuldrest per verhuureenheid, Interest Coverage Ratio en kasstroomtoets en renterisico's aan de orde. Bovendien zijn de voorgenomen transactievoorstellen besproken.

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. De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan.

Liquiditeit en financieringsruimte

Onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is in 2013 een nieuwe lening van € 8,3 miljoen ontvangen. In 2013 is voor een bedrag van € 27,7 miljoen aan leningen afgelost. De voorwaarden rondom de kredietfaciliteit van € 25 miljoen bij de Rabobank zijn intact gebleven. Ook de tarifiering blijft ongewijzigd.

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 2014 bedraagt de financieringsbehoefte, volgens de in november 2013 opgestelde prognose, circa € 60 miljoen. Deze financieringsbehoefte loopt op tot circa € 325 miljoen aan het eind van 2018. In de planningsperiode 2014 - 2018 heeft deltaWonen voor € 249 miljoen aan netto (des-)investeringen begroot en wordt circa € 201 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 op basis van de laatste faciliteringsbrief van het WSW na de beoordeling over 2012 bedraagt ultimo boekjaar 2013 € 109 miljoen tot en met het jaar 2015. Additionele borging op bestaand bezit kan worden verkregen tot een maximum van 50% van de WOZ-waarde van het bezit. Op dit moment ligt de WOZ-waarde van het woningbezit op bijna € 2,1 miljard. Borging is mogelijk tot een bedrag van € 1,0 miljard, waarvan al € 438 miljoen is ingezet voor de bestaande leningportefeuille. Er bestaat dus, afgezien van de toevoeging door nieuwbouw, een additionele theoretische financieringsruimte van ongeveer € 600 miljoen. Als randvoorwaarde wordt gesteld dat de kasstromen uit exploitatie voldoende moeten zijn voor de rente- en aflossingsbetalingen. Door de integrale vennootschaps-belastingheffing en de verhuurdersheffing van het ministerie van BZK en/of Centraal Fonds Volkshuisvesting, wordt het voor actief investerende corporaties zoals deltaWonen steeds moeilijker om aan deze voorwaarde te voldoen. Het WSW verwacht dat meer en meer woningcorporaties met 'maatwerk' zullen moeten worden bediend.

Treasuryactiviteiten in 2013

In het jaar 2013 zijn de volgende relevante zaken uitgevoerd:

- Onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is in 2013 voor een totaalbedrag van € 8,3 miljoen aan nieuwe leningen gestort. Dit betreft één lening van de Provincie Overijssel tegen een zeer gunstig rentepercentage van 1,5%. De (fixe) lening met een looptijd van 15 jaar is verstrekt in het kader van genomen en nog te nemen energetische maatregelen;
- in januari 2013 is een nieuwe liquiditeitsopslag overeen gekomen op een basisrentelening van € 15 miljoen bij de Nederlandse Waterschapsbank. De opslag per 1 maart 2013 is overeen gekomen voor een periode van twee jaar op 0,24%. Deze was 0,00%;
- in oktober 2013 is met de Bank Nederlandse Gemeenten de liquiditeitsopslag per 1 november 2013 herzien op een vaste roll-over lening van € 15 miljoen. De nieuwe opslag is overeen gekomen voor een periode van drie jaar op 0,34%, deze was 0,30%;
- in januari en februari 2013 zijn voor een totaalbedrag leningen van € 14,6 miljoen een 11-tal renteherzieningen overeen gekomen voor de jaren 2013 en 2014. Hierdoor is het gemiddelde rentepercentage op deze elf leningen gedaald van 4,84% naar 2,82%.

In 2013 hebben geen transacties plaatsgevonden die buiten het mandaat van de organisatie vielen.
In het treasury Jaarplan 2013 was het volgende mandaat gevraagd voor nieuw aan te trekken financiering

Openstaande financieringsbehoefte

Jaar	Financieringssaldo	Liquiditeitsbuffer	Additional behoefte	Maximaal index %	Totaal t.b.v. jaarplan
2013	€ 0,9 mln.	€ 9,8 mln.	€ 10,7 mln.	100%	€ 10,7 mln.
2014	€ 51,6 mln.		€ 50,7 mln.	75%	€ 38,0 mln.
2015	€ 100,6 mln.		€ 49,0 mln.	50%	€ 24,5 mln.
2016	€ 137,1 mln.		€ 36,5 mln.	50%	€ 18,3 mln.
Totaal			€ 146,9 mln.		€ 91,5 mln.

Uit deze tabel blijkt dat er ten opzichte van het afgegeven mandaat uit het treasury jaarplan 2013 geen sprake is van een overschrijding van het maximale volume aan af te sluiten financiering. Er was namelijk een mandaat voor € 10,7 miljoen en er is € 8,3 miljoen aangetrokken.

De verkoop van bezit in de gemeente Oldebroek aan Omnia in januari 2013, heeft geleid tot tijdelijke liquiditeitsoverschotten in 2013. De verkoopopbrengst bedroeg € 53 miljoen.

Besloten is om maximaal terug te plaatsen op roll-over leningen met een variabele hoofdsom, en de resterende overtollige liquiditeiten uit te zetten op spaarrekeningen bij de Rabobank en de ING-bank; dit alles passend binnen de randvoorwaarden van het treasury statuut.

Hypothecaire volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In oktober 2013 heeft het WSW alle deelnemers van het WSW verzocht, medewerking te verlenen aan de ondertekening van de notariële 'overeenkomst tot lastgeving met private werking/onherroepelijke volmacht'. Het WSW heeft ervoor gekozen de bevoegdheid die zij heeft vanuit het Reglement van Deelneming, te gebruiken. Dit vanuit het belang dat het WSW haar zekerheden kan gebruiken wanneer een corporatie in financiële problemen komt. Zo kunnen de risico's in het borgstelsel beheersbaar blijven.

Vanuit het belang van een veilig borgstellingssysteem is het begrijpelijk dat het WSW scherp kijkt naar de risico's die worden gelopen. Daar hebben ook andere corporaties en het borgstelsel als geheel baat bij.

De volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging. De volmacht biedt het WSW wel de mogelijkheid om op een moment in de toekomst, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging. Het WSW zal niet overgaan tot hypotheekvestiging als daartoe geen aanleiding is.

Uitimo 2013 heeft deltaWonen de verlangde volmacht getekend.

Derivaten

Op 5 september 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties haar 'beleidsregels financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' bekend gemaakt.

DeltaWonen heeft haar derivatencontracten in 2012 getoetst op de aanwezigheid 'toezicht belemmerende bepalingen'. In de documentatie van Bank Nederlandse Gemeenten en ABN AMRO zijn deze bepalingen geconstateerd. Bij beide partijen is het

verzoek neergelegd om de toezicht belemmerende bepalingen buiten werking te stellen of te schrappen, conform de regelgeving. Vooral nog is dit verzoek niet gehonoreerd. DeltaWonen stelt een plan van aanpak op, welke vóór 1 maart 2014 bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting moet worden ingediend.

DeltaWonen kent een swap-portefeuille groot € 75 miljoen. De swaps zijn afgesloten bij BNG (2x € 15 miljoen), ABN AMRO (2x € 15 miljoen) en Fortis (€ 15 miljoen). Op de swap bij Fortis is een NRL (Negative Rescontre Limiet) van € 3,2 miljoen van toepassing. Dit houdt in dat wanneer de negatieve marktwaarde van de swap de drempel van € 3,2 miljoen overschrijdt, er door de tegenpartij om aanvullende zekerheden zou kunnen worden gevraagd.

Conform de beleidsregels derivaten dient deltaWonen een liquiditeitsbuffer aan te houden om een rentedaling van 2% op te kunnen vangen. De marktwaarde van de betreffende swap bedroeg per 31 december 2013 € 2,1 miljoen negatief; bij een rentedaling van 2% zou deze € 3,8 miljoen negatief bedragen. Na aftrek van de NRL (drempel) resulteert dit in een aan te houden liquiditeitsbuffer van € 0,6 miljoen. Op dit moment is bijstorten nog niet aan de orde. In het kader van het Eigen Middelen Beleid van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, is aangegeven dat de positieve operationele kasstroom en verkoopopbrengsten mogen worden ingezet om te kunnen voldoen aan de genoemde liquiditeitsbuffer. DeltaWonen heeft ruim voldoende middelen uit operationele kasstromen en verkoopopbrengsten gegenereerd om aan het aanhouden van de liquiditeitsbuffer te kunnen voldoen.

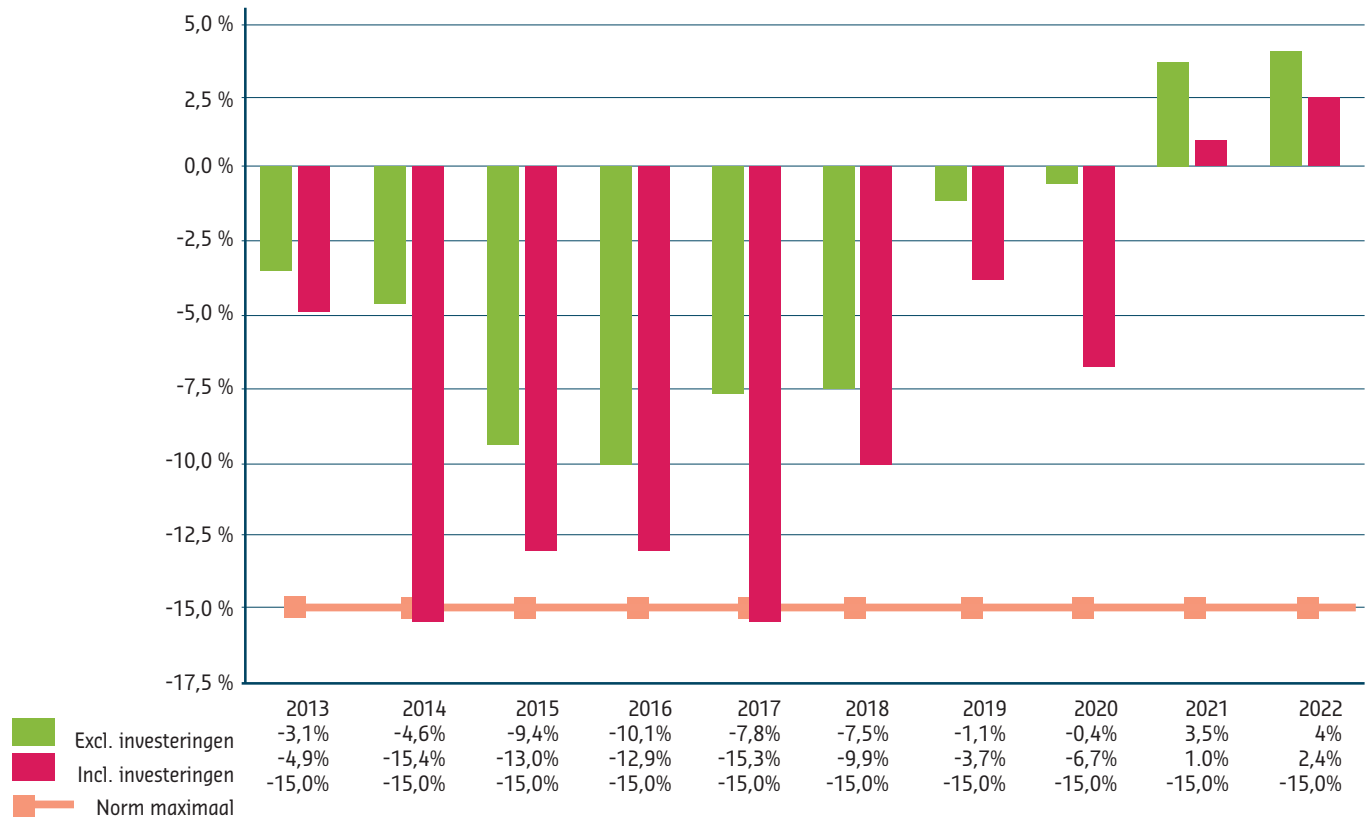
Met ingang van 15 maart 2013 is een Europese verordening betreffende derivaten van kracht geworden: European Market Infrastructure Regulation (EMIR). DeltaWonen heeft de voorstellen die in het kader van EMIR ontvangen zijn van de ABN AMRO en Bank Nederlandse Gemeenten juridisch laten toetsen door Allen & Overy. Op advies van Allen & Overy heeft deltaWonen zich aangesloten bij het ISDA Protocol. In 2014 zal verder gevolg worden gegeven aan de nodige acties om aan de regelgeving te gaan voldoen.

Renterisicospreiding

De per 1 januari 2011 in werking getreden EU-beschikking betreffende staatssteun is in 2013 regelmatig de revue gepasseerd. Voor zover informatie over de implementatie van deze beschikking beschikbaar was, heeft deltaWonen zo goed mogelijk op de praktische gevolgen hiervan geanticipeerd.

Alle activiteiten zijn gericht op (rente)risicospreiding, het voorzien in de financieringsbehoefte en verlaging van de gemiddelde rentekostenvoet. De 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 2014 en verder omlaag te brengen. De hiervoor genoemde transacties zijn in de grafiek verwerkt.

Renterisico: relatief risico (bedrijfseconomisch Eindsaldo/Cashflow)



In 2014 tot en met 2018 wordt het renterisico grotendeels veroorzaakt door de voorgenomen investeringen. Zonder rekening te houden met de investeringen bedraagt het risico in deze jaren tussen de 5% en 10%.

De jaren 2014 en 2017 laten in eerste instantie een overschrijding zien op de norm van 15%. Het is echter te verwachten dat investeringen later dan gepland plaatsvinden en dat daardoor de norm niet daadwerkelijk overschreden gaat worden. Gedurende de komende jaren worden transacties afgesloten om het renterisico te verlagen tot onder de 15%.

Rente-instrumenten

DeltaWonen heeft per 31 december 2013 de beschikking over vijf payer swaps, welke al voor 2008 met verschillende ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor deltaWonen is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Alle swaps zijn per 31 december 2013 één op één gekoppeld aan aangetrokken roll-over leningen. In 2013 is vanwege overliquiditeit op een deel van deze leningen (tijdelijk) afgelost. DeltaWonen heeft ervoor gekozen om de overliquiditeit niet te beleggen, maar de mogelijkheden tot (tijdelijke) aflossing te benutten. Eind 2013 is de hedge weer volledig.

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 de verplichting tot het bijstorten c.q. aanhouden van 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	Marktwaaarde 31-12-2013
FORTIS	€ 15 mln.	3-12-2007	2-12-2019	3,80%	- € 2,1 mln.
ABN-AMRO	€ 15 mln.	1-12-2006	3-12-2018	3,70%	- € 1,9 mln.
ABN-AMRO	€ 15 mln.	1-9-2008	1-9-2020	3,86%	- € 2,5 mln.
BNG	€ 15 mln.	1-11-2009	1-11-2027	5,00%	- € 4,9 mln.
BNG	€ 15 mln.	1-6-2010	1-6-2029	5,00%	- € 5,4 mln.
Totaal	€ 75 mln.				- € 16,7 mln.

Beleggingen en leningen u/g

In het WoonInvesteringsFonds (WIF) is voor een bedrag van € 5.225.000 geïnvesteerd in de vorm van certificaten. Deze certificaten gaven met ingang van 2011 een rendement van 2,25% per jaar (in eerste instantie 4,5%) en kennen geen einddatum. Vanwege de crisis op de woningmarkt is de financiële positie van het WoonInvesteringsFonds dusdanig verslechterd dat deltaWonen eind 2013 heeft besloten om de certificaten tot nul af te waarderen. Aan de Stichting Gereguleerd Eigendom (GE), in 1999 opgericht door de Zwolse corporaties, is tot en met 2013 voor een totaal van € 608.000,- aan leningen verstrekt ten behoeve van de aankoop van woningen van eigenaren binnen de GE. Het aankopen van deze woningen is noodzakelijk, zodat de overwaarde op de GE-woningen binnen de Stichting GE blijft en niet wegvloeit naar de eigenaren. Bij verkoop van de aangekochte woningen door de Stichting GE zullen de leningen weer worden afgelost. Ook de andere Zwolse corporaties hebben in 2013 een aandeel van de lening op zich genomen.

Daarnaast staan, voor een totaalbedrag van circa € 17.000,- leningen open aan kopers van een VvE waarbij in 1999 onderhoudswerkzaamheden moesten worden uitgevoerd.

Leningenportefeuille

Het schuldrestant van de leningenportefeuille per 31 december 2013 bedraagt € 430 miljoen (inclusief een tijdelijke terugstorting van € 8 miljoen) met een gemiddelde rentevoet van 4,2%. De rentabiliteitswaarde van de leningportefeuille, berekend op basis van de interne rekenrente van 5,25% en rekening houdend met de transitorische interest van circa € 9,1 miljoen, bedraagt € 408 miljoen. De komende jaren vertoont de gemiddelde rente van de leningenportefeuille, uitgaande van geprognosticeerde rentepercentages variërend van 3,5% tot 4,75% bij (her)financieringen en conversies, het in de onderstaande tabel gegeven beeld. Alle genoemde transacties tot en met 31 december 2013 zijn verwerkt.

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4,05%	3,94%	4,02%	4,03%	4,15%	4,25%	4,28%	4,32%	4,32%	4,31%	4,31%

Verbindingen

DeltaWonen heeft een aantal deelnemingen die in meer of mindere mate met ons verbonden zijn vanwege het volkshuisvestelijk belang. De deelnemingen worden verspreid over het werkgebied van deltaWonen beheerd en verschillen onderling van aard, omvang en risico's en zijn sterk verschillend naar de invloed die deltaWonen daarop kan uitoefenen.

De Governancecodecode schrijft voor dat de woningcorporatie als instrument van het interne risicobeheersing- en controlesysteem in ieder geval de instrumenten hanteert die genoemd worden in uitwerkingsbepaling II.1.4 van de Governancecode. Een van die instrumenten is een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen. Bij deltaWonen is het toetsingskader vastgelegd in een verbindingenstatuut dat is vastgesteld in 2007. In 2013 heeft actualisatie van het verbindingenstatuut plaatsgevonden, mede naar aanleiding van de Legal Audit die in 2009 bij deltaWonen heeft plaatsgevonden.

De doelstellingen die deltaWonen met het verbindingenstatuut wil bereiken zijn:

1. Het verkrijgen van een beslissingskader en een multicriteria-analyse voor het wel of niet aangaan of aanhouden van activiteiten en de vraag of, en in welke verbindingen deze het beste kan worden vormgegeven.
2. Het toedelen van taken en verantwoordelijkheden binnen deltaWonen als aandeelhouder/participant in de entiteiten.
3. Het systematisch toepassen van toezicht en controle met als doel:
 - het beperken van risico's en het aanreiken van risicobeheersingskaders;
 - het inzichtelijk maken van het meerjarenperspectief en behoud van de financiële positie;
 - het realiseren van integraal toezicht op de bestaande verbindingen.

Nieuw ten opzichte van het verbindingenstatuut uit 2007 zijn de vorm en de inhoud van het beslissingskader voor het wel of niet aangaan van verbindingen of het aanhouden van activiteiten. Het beslissingskader is niet te beschouwen als een sluitend geheel, in die zin dat niet is 'dichtgetimmerd' in welke situatie welke verbinding moet worden aangegaan. Per situatie wordt aan de hand van de multicriteria-analyse bekeken of er wel of geen verbinding wordt aangegaan en in welke (rechts)vorm deze het beste kan worden gegoten. Indien een deel van de analyse leidt tot een negatieve uitkomst, dan geldt dat deltaWonen de samenwerking of verbinding niet aangaat.

In de jaarrekening zijn, naast de cijfers van deltaWonen, ook de balans en winst- en verliesrekening van Stichting Woonservice volledig geconsolideerd opgenomen en toegelicht. Stichting Woonservice is een rechtspersoon die een verbinding met deltaWonen vormt en waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. De balans en winst- en verliesrekening van de NV Wonen Boven Winkels Zwolle is proportioneel geconsolideerd aangezien de zeggenschap in beide rechtspersonen door deltaWonen/gemeente Zwolle beide voor 50% wordt uitgeoefend. De overige deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of een lagere vermogenswaarde.

Toezicht op verbindingen/risicobeheersing

Een deel van de activiteiten van deltaWonen vindt niet plaats binnen de stichting deltaWonen, maar in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden. De Raad van Commissarissen ziet toe op deze entiteiten door:

- Vooraf de oprichting van rechtspersonen of het aangaan van samenwerkingen goed te keuren;
- vooraf de besluiten al dan niet goed te keuren in entiteiten waarover deltaWonen of een dochteronderneming overwegende zeggenschap heeft (indien deze besluiten volgens de statuten van deltaWonen vooraf de goedkeuring dienen te hebben van de Raad van Commissarissen als een dergelijk besluit door het bestuur van deltaWonen zou worden genomen);
- rapportages: periodiek ontvangt de Raad van Commissarissen tussentijdse informatie over besluiten die genomen zijn in de nevenstructuur, alsmede de financiële uitkomsten daarvan.

Treasury: Projectgebonden leningen u/g en/of verschaffen van kapitaal aan deelnemingen gelden niet als belegging maar als investering. De mogelijkheden tot voorfinanciering en/of leningen u/g dienen per deelneming vooraf door de Raad van Commissarissen van deltaWonen te zijn goedgekeurd. Een en ander is vastgelegd in het treasuryprotocol Verbindingen, zijnde onderdeel van het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde treasurystatuut van deltaWonen. In 2013 heeft dit niet plaatsgevonden.

Risico's met betrekking tot deelnemingen van deltaWonen worden verder beperkt door de rechtspersoonstructuur van de deelnemingen (N.V., B.V.).

De verbindingen

Stichting Woonservice

Stichting Woonservice is op 15 juni 1991 opgericht met als doel het verrichten van een zo breed mogelijk samengesteld pakket aan activiteiten gericht op het belang van de volkshuisvesting. DeltaWonen heeft in 2013 € 3.900,- aan personeelskosten doorberekend. Het eigen vermogen ultimo 2013 bedraagt € 67.000,- en het jaarresultaat was negatief € 49.000,-. Binnen Stichting Woonservice hebben in 2013 geen activiteiten plaatsgevonden.

N.V. Wonen Boven Winkels Zwolle

Op 6 november 2002 is de N.V. Wonen Boven Winkels Zwolle opgericht met als doel het bevorderen van het wonen in leegstaande ruimten boven winkels in de binnenstad van Zwolle. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 6.800.000,- waarvan € 1.360.000,- bij de oprichting is geplaatst. DeltaWonen en de gemeente Zwolle hebben hierin beiden een belang van 50%. DeltaWonen heeft in 2013 geen personeels- en administratiekosten aan de NV doorberekend. Het eigen vermogen ultimo 2013 bedraagt € 2.960.000,- negatief en het jaarresultaat is negatief € 550.000,-. Het negatieve resultaat ontstaat met name door de waardeverandering van het bezit en de exploitatielasten welke hoger zijn dan de huuropbrengsten. Het resultaat tot en met 2013 is op basis van het 50% belang in de jaarrekening van deltaWonen verwerkt. Binnen de NV Wonen Boven Winkels heeft in 2013 geen projectontwikkeling plaatsgevonden.

Overige deelnemingen

Stadsherstel Zwolle B.V.

Op 28 december 2001 is de Stichting Administratiekantoor Stadsherstel B.V. opgericht met als doel het voeren van de directie en het houden van aandelen in de B.V. die zich het herstel en behoud van onroerende zaken in Zwolle ten doel stelt. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt nominaal € 100.000,-. DeltaWonen participeert met 200 certificaten van € 100,- in de B.V. In het boekjaar 2002 is een voorziening getroffen voor het bedrag van de deelname omdat de activiteiten gezien hun aard naar verwachting verliesgevend zullen zijn. In 2013 hebben geen financiële transacties plaatsgevonden tussen deltaWonen en Stadsherstel Zwolle B.V.

Tussen de Verlaten B.V.

Op 22 juni 2004 is de Tussen de Verlaten B.V. opgericht met als doel het al dan niet gezamenlijk deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen, het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van goederen en het voorzien in de behoefte aan financieringsmiddelen van groepsmaatschappijen en anderen. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 90.000,-. Het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-, verdeeld in 180 aandelen van € 100,-. DeltaWonen, Openbaar Belang en SWZ hebben elk afzonderlijk zestig aandelen, dus elke woningcorporatie participeert voor een derde deel.

Het eigen vermogen ultimo 2013 bedroeg € 13.000,- en het jaarresultaat was € 4.000,- positief. In het boekjaar 2013 hebben geen activiteiten en geen geldstromen van en naar deltaWonen plaatsgevonden.

V.O.F. Berkum-Veldhoek

Op 24 juni 2004 is bij notariële akte de V.O.F. Berkum-Veldhoek opgericht met als doel het verwerven, ontwikkelen en in exploitatie brengen van percelen grond in het gebied Berkum-Veldhoek. In de V.O.F. participeren Tussen de Verlaten B.V. te Zwolle en Maatgravenpoort B.V. te Almelo, elk voor 50% in het uiteindelijke projectresultaat. Uiterlijk 1 juli 2014 is de V.O.F. verplicht gronden af te nemen voor een prijs van de verwervingskosten vermeerderd met 4% financieringsrente. Dit gebeurt onder de voorwaarde dat deze percelen als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4, van de wet Omzetbelasting geleverd kunnen worden en de gemeente Zwolle geen bestemmingsplanwijziging in procedure brengt. Deze voorwaardelijke verplichting bedraagt op 31 december 2013 € 5.001.145,-. In het boekjaar 2013 hebben geen activiteiten en geen geldstromen van en naar deltaWonen plaatsgevonden. Het kapitaal ultimo 2013 is nihil.

Consortium de Dijken B.V.

Op 22 december 2008 is consortium de Dijken B.V. te Zwolle opgericht. De B.V. heeft als doel het voeren van een grondexploitatie tot en met de uitgifte van bouwrijpe kavels. DeltaWonen heeft 3.750 van de 50.000 aandelen van elk € 1,- nominaal. Hiermee heeft deltaWonen 7,5% belang in het consortium de Dijken B.V. In 2009 heeft deltaWonen haar aandelen ter overname aangeboden aan de andere vennoten. De onderhandelingen over verkoop van de aandelen zijn gedurende 2013 nog niet afgewikkeld.

Verklaring van besteding van middelen

DeltaWonen heeft haar middelen in 2013 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, waarbij voortdurend een goede balans is gezocht tussen maatschappelijke en financiële doelstellingen.

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

1.17 Kengetallen 2013

	2013	2012	2011	2010	2009
--	------	------	------	------	------

Gegevens over het bezit	Marktwaarde	Marktwaarde	Marktwaarde	Bedrijfs- waarde	Bedrijfs- waarde
Aantal verhuureenheden (vhe's) in exploitatie					
- woningen	12.792	13.384	13.515	13.766	13.690
- onzelfstandige wooneenheden	616	619	621	605	610
- woonwagens (incl. eventuele standplaats)	49	49	49	48	48
- bijzondere woongebouwen	32	34	27	26	25
- standplaatsen	72	72	72	72	73
- garages/parkeerplaatsen	709	747	752	765	780
- winkels/bedrijfsruimten	134	118	104	103	105
Totaal	14.404	15.023	15.140	15.385	15.331

Herleid aantal VHE's tbv berekening kengetallen	14.101	14.683	14.759	14.987	14.900
---	--------	--------	--------	--------	--------

Woningen in beheer	0	0	1	1	29
Standplaatsen/woonwagens in beheer	8	8	8	8	8

Veranderingen in bezit (vhe's)

Aantal gesloopt / Uit exploitatie	194	152	208	120	247
Aantal verkocht	573	90	89	71	61
Aantal aangekocht	0	0	0	29	1
Aantal opgeleverd	211	136	51	225	200

Percentage woningen naar huurklasse

Goedkoop	19%	23%	25%	28%	31%
Bereikbaar	65%	67%	67%	66%	65%
Duur	16%	10%	8%	6%	4%

Waarde (in € per vhe)

Boekwaarde	44.879	43.081	44.227	30.943	30.442
Bedrijfswaarde	44.958	48.288	45.145	43.072	40.620
WOZ-waardering	147.179	149.307	155.154	153.857	154.269
Marktwaarde	90.193	92.631	95.231		

	2013	2012	2011	2010	2009
--	------	------	------	------	------

Gegevens over balans en winst- en verliesrekening

Balans (in € per vhe)

Overige reserves	61.459	62.823	65.765	14.501	13.451
Voorzieningen	849	919	1.153	1.138	1.144
Vreemd vermogen	29.459	26.677	28.419	28.595	28.380
Kortlopende schulden	2.874	5.035	3.764	3.581	4.203
Materiële vaste activa	91.273	93.034	95.709	45.715	45.716
Financiële vaste activa	1.306	1.077	973	844	1.136
Flottende activa	2.039	1.310	2.360	1.256	1.077

Gegevens over financiële continuïteit

Solvabiliteit	64,0%	64,8%	65,4%	29,6%	28,1%
Rentabiliteit groepsvermogen	- 6,2%	- 5,2%	- 3,5%	7,8%	14,4%
Kostenvoet vreemd vermogen	4,2%	4,3%	4,5%	4,6%	4,7%
Rentabiliteit totaal vermogen	- 2,8%	- 2,0%	- 0,9%	5,1%	7,0%
Current ratio	0,71	0,26	0,63	0,38	0,26

Winst- en verliesrekening (in € per vhe)

Huren en vergoedingen	5.628	5.437	5.328	5.123	5.046
Verkoop onroerende zaken	21	164	- 42	948	594
Bijdragen en overige opbrengsten	119	111	135	192	154
Afschrijvingen	60	64	98	86	92
Waardeverandering materiële vaste activa	417	1.029	649	727	- 2
Personeelskosten	853	848	818	784	766
Onderhoudskosten	898	1.033	719	820	1.170
Overige lasten	1.408	1.241	1.304	1.338	1.283
Rentebaten	12	19	29	51	50
Rentelasten	1.294	1.374	1.383	1.363	1.348
Vennootschapsbelasting	- 473	- 242	- 168	190	- 275
Mutatie reële waarde	- 4.908	- 3.667	- 2.951	122	470
Netto resultaat	- 3.956	- 3.283	- 2.306	1.128	1.932

	2013	2012	2011	2010	2009
--	------	------	------	------	------

Gegevens over huur en verhuur

Huurachterstand van de jaarhuur	1,26%	1,16%	1,49%	1,14%	1,04%
Huurderving leegstand van de jaarhuur	1,76%	1,74%	1,50%	1,51%	1,88%
Aantal ontruiming	29	40	27	31	41
Aantal aanvragers huurtoeslag	2.635	2.768	2.970	3.014	3.059
Percentage huurders met huurtoeslag	20%	20%	21%	21%	21%
Gemiddeld huurtoeslagbedrag in €	178	175	178	176	169
Aantal mutaties woningen	1.153	1.241	1.461	1.367	1.360
Mutatiegraad van het aantal woningen	8,00%	8,26%	9,65%	8,89%	8,87%
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	4,25%	2,00%	1,20%	1,10%	2,50%
Gemiddelde puntprijs in €	3,26	3,13	3,04	3,10	3,03
Gemiddelde netto huurprijs per maand in €	468	440	425	415	404

Gegevens over onderhoud, kwaliteit en leefbaarheid

Aantal reparatieverzoeken	15.937	14.805	14.884	13.192	13.556
Kosten per reparatieverzoek in €	165	192	185	186	182
Kosten per mutatie in €	1.446	1.736	1.300	1.007	1.082
Aantal deelnemers service-abonnement	7.861	7.945	8.183	8.231	8.331
Deelnemers in % van aantal huurders	59%	57%	58%	57%	58%
Kosten service-abonnement per deelnemer in €	52	49	51	57	49
Dagelijks onderhoud per woning in €	370	400	297	251	287
Planmatig onderhoud per woning in €	676	774	515	671	1.040
Totaal onderhoudskosten per woning in €	1.046	1.174	812	922	1.327

Gegevens over het personeel

Personeelsbezetting in fte's	167	169	173	173	174
Werkelijk aantal personeelsleden	197	197	201	202	203
Bezettingsgraad 100 vhe's	1,18	1,15	1,17	1,15	1,17
Aantal vhe's per fte	84,6	86,9	85,3	86,6	85,6

Van het jaar 2011 zijn waar nodig de kengetallen omgerekend naar waardering op marktwaarde
De jaren 2008 t/m 2010 zijn ongewijzigd gebleven, op bedrijfswaarde, of blanco gelaten wegens onbekend.



delta **Wonen**

wonen en leven, nu en later

2. Jaarrekening 2013

20 juni 2014



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

20 juni 2014



2.1 Geconsolideerde balans 2013

Per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

(x € 1.000)	ref.	2013	2012
ACTIVA			
Vaste activa			
Materiële vaste activa	2.4.4.1		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		3.933	4.478
		3.933	4.478
Vastgoedbeleggingen	2.4.4.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		25.796	29.728
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		1.246.478	1.330.549
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		20.633	21.540
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		10.836	1.266
		1.303.743	1.383.083
Financiële vaste activa	2.4.4.3		
Deelnemingen		8	8
Latente belastingvordering		17.784	9.780
Leningen u/g		625	6.025
		18.416	15.813
Som der vaste activa		1.326.092	1.403.374
Vlottende activa			
Voorraden	2.4.4.4		
Overige voorraden		612	545
Vastgoed bestemd voor de verkoop		845	1.632
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		5.085	10.814
		6.542	12.991
Onderhanden projecten		0	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2.4.4.5	431	340
Gemeenten	2.4.4.6	742	580
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4.7	1.851	3.201
Overige vorderingen	2.4.4.8	1.219	1.198
		4.243	5.319
Liquide middelen	2.4.4.9	17.969	926
Totaal vlottende activa		28.753	19.236
Totaal generaal		1.354.845	1.422.610

(x € 1.000)	ref.	2013	2012
PASSIVA			
Eigen vermogen	2.4.4.10		
Overige reserves		866.639	922.424

Vorzieningen	2.4.4.11		
Voorziening onrendabele investeringen		11.581	13.122
Voorziening jubileumuitkeringen		392	365
		11.973	13.487

Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen	2.4.4.12	415.401	391.699
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.4.4.13	20.301	21.067
		435.702	412.766

Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.4.14	17.599	48.802
Schulden aan leveranciers	2.4.4.15	6.538	7.601
Schulden aan gemeenten	2.4.4.16	457	833
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.4.4.17	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4.18	3.409	2.761
Schulden ter zake pensioenen	2.4.4.19	291	292
Overige schulden	2.4.4.20	990	706
Overlopende passiva	2.4.4.21	11.248	12.939
		40.531	73.934

Totaal generaal		1.354.845	1.422.610
------------------------	--	------------------	------------------

2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

(x € 1.000)	ref.	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	2.4.5.1	75.062	75.362
Opbrengsten servicecontracten	2.4.5.2	4.305	4.467
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.4.5.3	295	2.409
Geactiveerde productie eigen bedrijf	2.4.5.4	1.050	1.017
Overige bedrijfsopbrengsten	2.4.5.5	627	610
Som der bedrijfsopbrengsten		81.338	83.864

Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.4.5.6	846	946
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.4.5.7	5.882	15.108
Lonen en salarissen	2.4.5.8	9.036	9.033
Sociale lasten		1.218	1.337
Pensioenlasten		1.780	2.079
Onderhoudskosten	2.4.5.9	12.657	15.161
Leefbaarheid	2.4.5.10	408	574
Lasten servicecontracten	2.4.5.11	4.392	4.475
Overige bedrijfslasten	2.4.5.12	15.061	13.170
Som der bedrijfslasten		51.281	61.884

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.5.13	- 69.202	- 53.841
---	----------	----------	----------

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.4.5.14	167	282
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	2.4.5.15	- 5.225	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.4.5.16	- 18.240	- 20.174
Saldo financiële baten en lasten		- 23.298	- 19.892

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		- 62.443	- 51.753
--	--	-----------------	-----------------

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.4.5.17	6.663	3.551
--	----------	-------	-------

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		- 55.780	- 48.202
--	--	-----------------	-----------------

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013

(Directe methode)

(x € 1.000)	2013		2012	
Huren	75.868		75.969	
Rente ontvangen	204		282	
Overige ontvangsten	245		5.766	
Inkomende operationele kasstromen		76.317		82.017

Personeelsuitgaven (inclusief overige personeelsuitgaven)	- 13.560		- 14.323	
Uitgaven onderhoud	- 17.656		- 14.161	
Rente uitgaven	- 18.866		- 19.518	
Vennootschapsbelasting	0		- 575	
Overige bedrijfsuitgaven (inclusief leefbaarheid)	- 13.618		- 16.157	
Uitgaande operationele kasstromen		- 63.700		- 64.734

Kasstroom uit operationele activiteiten		12.617		17.283
--	--	---------------	--	---------------

Verkoop bestaand bezit (inclusief kosten)	57.628		15.189	
Verkoop nieuwbouw (ontvangsten)	5.954		2.481	
Inkomende (des) investeringskasstromen		63.582		17.670

Verkoop nieuwbouw (uitgaven)	- 5.239		-3.023	
Nieuwbouw huurwoningen (inclusief sloopkosten)	- 36.715		-19.876	
Aankoop	- 2.699		-494	
Kwaliteitsverbeteringen en renovaties	- 6.911		-6.590	
Overig	- 91		-1.304	
Uitgaande (des) investeringskasstromen		-51.654		-31.287

Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen		11.928		-13.617
--	--	---------------	--	----------------

Mutatie financiële vaste activa (ontvangsten)	0		0	
Aangetrokken financiering	44.300		25.000	
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0		21.061	
Inkomende financieringskasstromen		44.300		46.061

Mutatie financiële vaste activa (verstrekt)	0		0	
Aflossing financiering	- 30.741		- 58.136	
Uitgaande financieringskasstromen		- 30.741		- 58.136

Kasstroomen uit financieringsactiviteiten		13.559		- 12.075
--	--	---------------	--	-----------------

Mutatie liquide middelen		38.104		- 8.410
---------------------------------	--	---------------	--	----------------

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemene toelichting

Woningcorporatie deltaWonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Zwolle, Kampen en Oldebroek en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Zwolle.

2.4.1 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van deltaWonen en haar groepsmaatschappijen opgenomen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen in entiteiten voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als de andere participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn, waar nodig, gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor deltaWonen en haar deelnemingen (Groep). Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit, vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht. De consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen (allen gevestigd te Zwolle) zijn:

Volledig geconsolideerd

- Stichting Woonservice (100% zeggenschap)

Proportioneel geconsolideerd

- N.V. Wonen Boven Winkels Zwolle (50% deelneming)

Overige deelnemingen, gewaardeerd op netto vermogenswaarde

- Stadsherstel Zwolle B.V. (18,2% deelneming)
- Tussen de Verlaten B.V. (33 1/3% deelneming)

Binnen al deze deelnemingen heeft deltaWonen zeggenschap van betekenis.

Binnen de Stichting Woonservice hebben in het verslagjaar geen activiteiten plaatsgevonden.

De activiteiten van de N.V. Wonen Boven Winkels Zwolle bestaan uit projectontwikkeling in de binnenstad van Zwolle.

Met de Gemeente Zwolle wordt de zeggenschap gezamenlijk uitgeoefend.

De activiteiten van Stadsherstel Zwolle B.V. betreffen het herstel en behoud van onroerende zaken in Zwolle. De activiteiten van Tussen de Verlaten B.V. bestaan voornamelijk uit projectontwikkeling. In 2013 heeft deze rechtspersoon geen activiteiten ontwikkeld.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

2.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Beheer Sociale Huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Presentatiewijziging

In 2013 heeft Stichting deltaWonen de volgende presentatiewijziging doorgevoerd: de overige goederen in exploitatie (geisers etcetera) worden verantwoord onder het sociaal vastgoed, in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging. De geisers zijn onderdeel van de marktwaarde van een woning. Naar de mening van het bestuur verhoogt dit de vergelijkbaarheid en daarmee de leesbaarheid van deze jaarrekening. De vergelijkende cijfers over 2012 zijn dienovereenkomstig aangepast; per saldo is het sociaal vastgoed, in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging, met € 389.000,- verhoogd.

2.4.2.1 Materiële vaste activa

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. Hieronder staan de gehanteerde afschrijvingstermijnen. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering is gedaan.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn:

Kantoren.....	50 jaar
Verbouwing.....	20 tot 30 jaar
Meubilair, ICT, auto's	5 jaar
Bussen.....	8 jaar

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of waardestijging te realiseren. De volgende onroerende goederen worden niet beschouwd als vastgoedbelegging:

- onroerende zaken die worden aangehouden voor verkoop, als onderdeel van de gewone bedrijfsvoering;
- onroerende zaken in aanbouw of in ontwikkeling ten behoeve van derden;
- onroerende zaken voor eigen gebruik.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed op basis van de regeling 'diensten van algemeen en economisch belang'. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde.

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Het sociaal vastgoed in exploitatie betreft met name de woningen in exploitatie met een huurprijs lager dan de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed volgens de regeling 'diensten van algemeen en economisch belang'. Dit gedeelte van ons bezit wordt evenals het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde.

Actuele waarde

De actuele waarde voor commercieel vastgoed wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. De actuele waarde van het sociale vastgoed kan niet worden vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt.

De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van:

- A. courante prijzen op een actieve markt voor onroerende zaken met een afwijkende aard, staat of locatie (of onderworpen aan afwijkende lease- of andere contracten) met aanpassingen voor de betreffende afwijkingen; of
- B. recente prijzen op minder actieve markten, met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata; of
- C. de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen, gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande lease- en andere contracten en door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt (Discounted Cash Flow methode, hierna: DCF-methode).

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel en sociaal vastgoed, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging, betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en, indien van toepassing, verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de te ontvangen prestaties (taxatiewaarde van het object of DFC van exploitatiekasstromen) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

2.4.2.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deltaWonen; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waardingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voorzover deltaWonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Tevens wordt een latentie opgenomen voor voortwaartse 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, voorzover reeds bij wet vastgelegd. Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die, voortvloeiend uit voortwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde. De latenties zijn opgenomen onder de voorzieningen, indien ze een verplichting zijn.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De hier opgenomen overige vorderingen omvatten leningen die tot de vervaldag zullen worden aangehouden.

2.4.2.3 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreffen de per einde van het jaar leegstaande woningen in exploitatie die zijn gelabeld voor de verkoop alsmede de opgeleverde te verkopen nieuwbouwwoningen. De woningen worden gewaardeerd tegen de ingeschatte opbrengstwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, evenals gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Overige voorraden

Waardering van de overige voorraden (materialen) vindt plaats tegen laatst betaalde inkooprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid.

2.4.2.4 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing worden hierop de verwerkte verliezen en al gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. De verliezen maken onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

2.4.2.5 Vorderingen

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van beoordeling van de vorderingen.

Huurdebiteuren

Waardering van de vordering op huurdebiteuren geschiedt tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze oninbaarheid wordt gebaseerd op interne inschattingen.

2.4.2.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

2.4.2.7 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma, wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

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 de contantmaking is uitgegaan van 5,25%

2.4.2.8 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt tezamen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

DeltaWonen maakt sinds een aantal jaren gebruik van derivate producten (payer swaps). De swaps zijn allen gekoppeld aan roll-over leningen. De derivaten zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor speculatie.

Er is ervoor gekozen om hedge-accounting toe te passen. 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. In deze jaarrekening wordt inzicht gegeven in de marktwaarde. Ultimo 2013 is deze waarde € 16,7 miljoen negatief.

2.4.2.9 Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

2.4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

2.4.3.1 Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

2.4.3.2 Bedrijfsopbrengsten

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage 4% voor inkomens tot € 43.000,- per jaar en 6,5% voor inkomens die daarboven vielen. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar 'Huurvast' en 'Huurzeker' geldt, worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit), dan wel de vervaardigingsprijs (projecten) en minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten bij verkoop bestaand bezit worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Projectresultaten uit hoofde van de onderhanden projecten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum voor zover het winsten betreft. Verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen, verkocht onder voorwaarden, worden niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen, en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige opbrengsten

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

2.4.3.3 Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Overige waardeveranderingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenen

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

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 de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen 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 2013 (en 2012) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie, omdat op de balansdatum de dekkinggraad van SPW 114% bedroeg, is er geen voorziening pensioenen gevormd.

Lasten onderhoud

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

2.4.3.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

2.4.3.5 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is deltaWonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting (vpb). Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten belasting te betalen.

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

De belastingdienst heeft een convenant afgesloten met de vier grote fiscale advieskantoren. Dit convenant richt zich op een snelle afwikkeling van de aangiftes 2006 tot en met 2008. Dit heeft ertoe geleid dat in het eerste kwartaal 2013 de aangifte 2008 van deltaWonen is vastgesteld door de belastingdienst.

Daarnaast is er op 13 januari 2012 een uitspraak geweest van de Hoge Raad. Hierin is bepaald dat de werkzaamheden die zijn uitgewerkt in het BBSH gericht zijn op het dienen van het algemeen belang. Op basis van deze uitspraak bestaat de mogelijkheid om de herbestedingsreserve in de vennootschapsbelasting te claimen. Dit zorgt ervoor dat we over de jaren 2009 tot en met 2011 geen belasting hoeven te betalen. Daarnaast betaalt deltaWonen btw, loonbelasting, overdrachtsbelasting en dergelijke. Op dit moment lopen er voor deze belastingsoorten geen discussies met de belastingdienst.

2.4.3.6 Rentebaten en rentelasten

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

2.4.3.7 Financiële instrumenten

DeltaWonen heeft renteswaps afgesloten ten behoeve van het reduceren van het toekomstige renterisico. De renteswaps zijn gekoppeld aan individuele leningen. De bruto positie/nominale waarde bedraagt ultimo 2013 € 75 miljoen (ultimo 2012 € 75 miljoen).

De marktwaarde bedraagt per 31 december 2013 - € 16,7 miljoen (ultimo 2012 - € 21,9 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.

Eind 2013 is onder alle derivaten financiering aangetrokken, waarbij de modaliteiten van de onderliggende financiering zijn afgestemd op de kenmerken van de swap (looptijd, type Euribor, vervaldatum, etcetera).

Hedge documentatie

Doelstelling risicobeheer

In het treasury statuut van deltaWonen staan de kaders benoemd betreffende het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders van het treasury statuut. In het vigerende 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. Tevens voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

Hedge strategie

Risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Hedge instrumenten

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

Accounting

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywet. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en van 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-courant faciliteiten beschikbaar ter grootte van € 25 miljoen.

Margin call

Voor de derivatenportefeuille is met de tegenpartijen afgesproken dat beide partijen geen onderpand dienen te verstrekken als gevolg van een positieve of negatieve marktwaarde. Bij één tegenpartij heeft deltaWonen € 15 miljoen aan swaps waarbij met Fortis een NRL ('Negatieve Rescontre Limiet') van toepassing is van € 3,2 miljoen. Ultimo 2013 bedroeg de marktwaarde van deze posities - € 2,1 miljoen, dat is ruim onder de NRL. Bij een daling van 100 basispunten ontstaat een marktwaarde van circa - € 2,9 miljoen. In dat geval is er geen sprake van marktwaardeverrekening. Het liquiditeitsrisico wordt als gering beschouwd, wat eveneens blijkt uit de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting uitgevoerde stresstest bij een rentedaling van respectievelijk één en twee 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. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft aangegeven, om namens de sector met betreffende partijen in overleg te gaan, om toezichtbelemmerende bepalingen te verwijderen welke het toezichtinstrumentarium van de Minister en het Centraal Fonds Volkshuisvesting op grond van de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector 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.

2.4.3.8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. In dit model worden de werkelijke kasstromen weergegeven. Die geven daardoor een goed zicht op de herkomst en de besteding van de geldmiddelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

2.4.3.9 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. De directie dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Vastgoedbeleggingen

Vanaf 2012 wordt het vastgoed tegen actuele waarde gewaardeerd. Bij het bepalen van de actuele waarde worden inschattingen gemaakt voor de restwaarde, de disconteringsvoet (complex specifieke risico-opslagen), mutatiegraad enz. De gemaakte aannames worden door een externe taxateur gevalideerd.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Vanaf 2009 neemt deltaWonen de onrendabele investering op het moment dat de realisatiefase intern wordt goedgekeurd. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

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 2008 vastgesteld gekregen. Hieruit zijn geen materiële aanpassingen naar voren gekomen. De fiscale verwerking voor de jaren 2009 tot en met 2013 heeft op een consistente wijze, conform de aangifte 2008, plaatsgevonden. Inschattingen die mogelijk een punt van discussie kunnen worden met de fiscus betreffen:

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

Dientengevolge kan de fiscale last over 2009 en verdere jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

2.4.4 Toelichting geconsolideerde balans

(Na resultaatbestemming)

Balans

Activa

2.4.4.1 Materiële vaste activa

(x € 1.000)	Activa ten dienste v/d exploitatie
1 januari 2013	
Verkrijgingsprijzen	13.366
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	- 8.887
Boekwaarde per 1 januari 2013	4.478

Mutaties 2013	
Investeringsen	391
Desinvesteringsen	- 87
Afschrijvingen	- 797
Overboekingsen (incl. ORT)	- 52
Totaal mutaties 2013	- 545

31 december 2013	
Verkrijgingsprijzen	13.498
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	- 9.565
Boekwaarde per 31 december 2013	3.933

De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven op basis van economische of technische levensduur.

2.4.4.2 Vastgoedbeleggingen

Alle activa zijn verzekerd tegen aanschaf- en/of voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen, zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde waarde op balansdatum bedraagt circa € 1,4 miljard.

De onroerende zaken zijn nagenoeg geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder garantie. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verleent borgstelling voor 99% van de leningportefeuille.

DeltaWonen waardeert haar sociaal vastgoed als vastgoedbelegging op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is gebaseerd op een vijftien jaars DCF-model waarbij is uitgegaan van marktconforme uitgangspunten. De marktwaarderingen zijn gevalideerd door een extern taxateur. De externe taxateur heeft daarbij de aannames getoetst op marktconformiteit voor wat betreft leegwaardes, disconteringsvoeten en overige exploitatieparameters. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet is bij uitpanden 7,9% (IRS 1,91%, sectoropslag 4,1% en overige risico opslagen 1,89%) en bij doorexpluiten 7,62% (IRS 1,91%, sectoropslag 4,1% en overige risico opslagen 1,61%). De exit-yield bij doorexpluiten is 8,04% en bij uitpanden 7,49%.

	Activa in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Activa in ontwikkeling	Totaal
1 januari 2013				
Verkrijgingsprijzen	779.171	23.738	24.909	827.818
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	581.106	- 2.198	- 23.643	555.265
Boekwaarde per 1 januari 2013	1.360.277	21.540	1.266	1.383.083

Mutaties 2013				
Investeringen	7.378	0	42.419	49.797
Desinvesteringen	- 53.759	- 564	0	- 54.323
Afschrijvingen	- 51	0	0	- 51
Niet gerealiseerde waardeverandering	- 69.208	- 343	0	- 69.551
Mutatie voorraad koopwoningen bestaand bezit	- 662	0	0	- 662
Overboekingen	38.255	0	- 38.204	52
Terugboeking waardevermindering 1-1	0	0	23.643	23.643
Saldering met voorziening ORT	- 9.957	0	- 18.289	- 28.246
Totaal mutaties 2013	- 88.003	- 907	9.570	- 79.340

31 december 2013				
Verkrijgingsprijzen	760.426	23.092	29.125	812.643
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	511.848	- 2.459	- 18.289	491.100
Boekwaarde per 31 december 2013	1.272.274	20.633	10.836	1.303.743

De bedrijfswaarde van de gehele portefeuille bedraagt € 634 miljoen (2012: € 761 miljoen). De mutatie wordt met name veroorzaakt door de inrekening van de verhuurdersheffing gedurende de gehele exploitatieperiode en de in 2013 gerealiseerde verkoop van circa 550 woningen aan collega-corporatie Omnia Wonen. De verhuurdersheffing heeft een negatief effect van € 150 miljoen, de verkoop aan Omnia Wonen geeft een verlaging van de bedrijfswaarde van € 52 miljoen. De uitbreiding van de energie-renovaties heeft voor de komende vijf jaar een neerwaarts bedrijfswaarde-effect van € 25 miljoen, hier tegenover staat dat het planmatig onderhoud lager in de bedrijfswaarde is ingerekend dit geeft een effect van € 10 miljoen positief. Het in 2013 afgesloten Woonakkoord geeft corporaties de mogelijkheid de huren extra te verhogen bovenop het inflatiepercentage. DeltaWonen houdt rekening met een periode van vijf jaar waarin de huren extra verhoogd mogen worden. De bedrijfswaarde stijgt hierdoor met € 67 miljoen.

2.4.4.3 Financiële vaste activa

	Leningen u/g	Deelnemingen	Latente belastingvordering	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	6.025	8	9.780	15.813
Correctie	0	0	0	0
Toevoegingen	0	0	8.004	8.004
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
Aflossingen	- 76	0	0	- 76
Afboeking/voorziening voor oninbaarheid	- 5.225	0	0	- 5.225
Overboeking naar kortlopende vorderingen	- 100	0	0	- 100
Boekwaarde per 31 december	625	8	17.784	18.416

De reële waarde van de financiële vaste activa per ultimo 2013 bedraagt € 625.000,- (exclusief latente belasting).

De reële waarde van de leningen u/g is € 625.000,- met een gemiddeld rendement van 5%, het betreft een verstrekte lening aan de Stichting Gereguleerd Eigendom.

Voor de participatie verstrekt aan het WoonInvesteringsFonds is een voorziening voor oninbaarheid getroffen van € 5.225.000,- (2012: € 0,-). Daarnaast is een rentecomponent op deze participatie voorzien van € 233.725,-, hetgeen bestaat uit niet ontvangen rente over het boekjaar 2012 en 2013. Eind 2012 is het WoonInvesteringsFonds door het CFV onder verscherpt toezicht gesteld, een ingediend herstel plan is onvoldoende om de financiële problemen op te lossen en de herfinanciering in 2015 veilig te stellen. Het is nu te onzeker of er in de toekomst op enig moment nog gelden vrij zullen komen, deltaWonen heeft er daarom voor gekozen om de participatie en niet ontvangen rente volledig te voorzien.

De onderstaande waarderingen van de deelnemingen zijn berekend onder aftrek van eventuele afwaarderingen.

De deelnemingen betreffen	Aandeel	Mutatie boekjaar	Netto Vermogenswaarde	
			2013	2012
N.V. Wonen Boven Winkels Zwolle	50,00%		0	0
Stadsherstel Zwolle B.V.	18,20%		0	0
Tussen de Verlaten B.V.	33 1/3%		8	8
Totaal deelnemingen financiële vaste activa			8	8

De deelnemingen zijn toegelicht bij het onderdeel verbindingen/deelnemingen in het financieel jaarverslag.

Latente belastingvordering	Tijdelijk verrekenbare verschillen	Compensabele verliezen
Boekwaarde 1 januari	5.240	4.540
Mutatie in het boekjaar	1.765	4.898
Naar kortlopend	1.341	0
Boekwaarde 31 december	8.346	9.438

De latenties bestaan uit verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de jaarrekening van de posten grondposities, projecten en financiële vaste activa en passiva. Bij het bepalen van de latentie is geen rekening gehouden met de herwaardering van het vastgoed naar marktwaarde. Alleen bij de bepaling van de latentie voor de verkoopvijver speelt de marktwaarde een rol.

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. De opbouw van de compensabele verliezen ziet er als volgt uit:

	2009	2010	2011	2012	2013
Boekwaarde 1 januari	4.778	4.778	4.778	4.778	4.540
Mutatie	0	0	0	- 238	4.898
Boekwaarde 31 december	4.778	4.778	4.778	4.540	9.438

Uiterlijk in 2017 moet € 4,8 miljoen van de huidige stand van de verliesrekening door toekomstige winsten verrekend zijn. Op basis van de meerjarenbegroting 2014-2023 is de verwachting dat dit tijdig zal gebeuren. 2014, 2016 en 2017 zijn naar verwachting jaren waarin deltaWonen verwacht voldoende fiscale winsten te maken om het verlies te verrekenen. Voor de latentie als gevolg van tijdelijke verrekenbare verschillen, is het gedeelte dat naar verwachting in 2014 afgewikkeld zal worden, opgenomen onder de kortlopende activa.

Vlottende activa

2.4.4.4 Voorraden

	2013	2012
Overige voorraden		
Vorraad grondposities	414	344
Onderhoudsmaterialen etcetera	198	210
Af: voorziening wegens incourantheid	0	- 9
Totaal overige voorraden	612	545

Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Per 31 december leegstaande te verkopen huurwoningen (6 woningen)	845	1.632

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling	5.085	10.814
Af: reeds gefactureerde termijnen	0	0
Resultaatsneming tussentijds	0	0
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.085	10.814

De voorraad koopwoningen bestaat uit		
Onderhanden projecten	verkocht/in ontwikkeling	0
Vorraad onderhanden werk (153 woningen)	onverkocht/in ontwikkeling	5.085
Vorraad koopwoningen	onverkocht/gereed	0
Totaal voorraad koopwoningen		5.085

In 2014 worden naar verwachting 25 nieuwboukoopwoningen verkocht. Deze woningen kennen een verwachte opbrengst-waarde van € 3.743.000, waarbij de stichtingskosten € 3.625.000 bedragen.

2.4.4.5 Huurdebiteuren

	2013	2012
Boekwaarde 31 december	1.030	951
Af: voorziening wegens oninbaarheid	- 599	- 612
Totaal debiteuren	431	340
Mutatieoverzicht voorziening debiteuren		
Balans 1 januari	612	860
Dotatie	- 13	- 248
Onttrekkingen	0	0
Boekwaarde 31 december	599	612

2.4.4.6 Gemeenten

	2013	2012
Gemeenten	742	580

2.4.4.7 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2013	2012
Omzetbelasting	7	16
Loonheffing en premies sociale verzekering	0	0
Vennootschapbelasting	1.844	3.185
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.851	3.201

2.4.4.8 Overige vorderingen

	2013	2012
Overige vorderingen	1.219	1.198

2.4.4.9 Liquide middelen

	2013	2012
Kas en bank (direct opvraagbaar)	17.969	926
Totaal liquide middelen	17.969	926

Passiva

2.4.4.10 Eigen vermogen

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	922.423	970.625
Resultaat boekjaar	- 55.780	- 48.202
Boekwaarde per 31 december	866.639	922.423

Het cumulatieve bedrag aan ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen per 31 december 2013 bedraagt circa € 711 miljoen (2012: € 767 miljoen).

2.4.4.11 Voorzieningen

Voorziening onrendabele toppen

Het verloop van de voorziening onrendabele toppen is als volgt.

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	13.121	16.638
Vrijval	- 15.426	- 5.151
Dotatie	13.885	1.634
Boekwaarde per 31 december	11.581	13.121

De voorziening onrendabele toppen bestaat uit de onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten waarbij de projectkosten onvoldoende zijn om de onrendabele top op af te boeken. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 9,8 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. Het restant bedrag (€ 1,8 miljoen) zal binnen een periode van vijf jaar worden gerealiseerd.

Voorziening jubileumuitkeringen

Het verloop van de voorziening jubileumuitkeringen is als volgt:

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	365	374
Dotaties	103	11
Onttrekkingen	- 76	- 20
Boekwaarde per 31 december	392	365

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3.000,-, binnen een jaar wordt gerealiseerd (2012: € 53.000,-) en een bedrag van € 315.000,- na vijf jaar.

Langlopende schulden

2.4.4.12 Leningen overheid en kredietinstellingen

	Totaal 2013	Rentevoet 2013	Totaal 2012	Rentevoet 2012
Leningen overheid	24.760	3,51%	17.286	4,86%
Leningen kredietinstellingen	408.240	4,25%	402.154	4,28%
	433.000		419.440	
Aflossingen komend boekjaar	- 17.599		- 27.741	
Boekwaarde per 31 december	415.401		391.699	

De totale gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,21% (2012: 4,30%). Van de leningen met een resterende looptijd korter dan vijf jaar bedraagt het saldo € 202,3 miljoen. Op balansdatum zijn er twee leningen van in totaal € 20 miljoen, waarbij de rentevoet afhankelijk is gesteld van het Euribor rentetarief (eenmaands-, respectievelijk driemaands Euribor).

De mutaties in 2013 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht.

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2013	17.287	402.154	419.441
Bij: nieuwe leningen	8.300	0	8.300
Bij: opname tijdelijk op roll-over financiering	0	33.000	33.000
Af: aflossingen conform contracten	- 826	- 26.915	- 27.741
Boekwaarde per 31 december 2013	24.760	408.240	433.000

DeltaWonen heeft per 31 december 2013 de beschikking over vijf payer swaps, die al voor 2008 met verschillende ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor DeltaWonen is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Per ultimo 2013 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 31-12-2013
FORTIS	€ 15 mln.	03-12-07	02-12-19	3,8025%	- € 2,1 mln.
ABN-AMRO	€ 15 mln.	01-12-06	03-12-18	3,6975%	- € 1,9 mln.
ABN-AMRO	€ 15 mln.	01-09-08	01-09-20	3,8575%	- € 2,5 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-11-09	01-11-27	4,9970%	- € 4,9 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-10	01-06-29	4,9950%	- € 5,4 mln.
Totaal	€ 75 mln.				- € 16,7 mln.

Verloop renterisico leningen	2014	2015	2016	2017	2018
Aflossing leningen (exclusief regulier)	13.205	35.801	37.000	40.000	45.500
Renteconversies (exclusief roll-overs)	0	1.046	12.433	8.466	0
Renterisico leningen	13.205	36.847	49.433	48.466	45.500
In % schuldrestant 2013	3,0%	8,5%	11,4%	11,2%	10,5%

2.4.4.13 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2013	2012
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	20.301	21.067

Kortlopende schulden

2.4.4.14 Schulden aan kredietinstellingen

	2013	2012
Rekening courant bank en kasgeldleningen	0	21.061
Aflossing leningen komend boekjaar	17.599	27.741
Totaal schulden aan kredietinstellingen	17.599	48.802

DeltaWonen beschikt over een kredietfaciliteit in rekening courant met de Rabobank tot een maximum van € 25 miljoen. Voor deze kredietfaciliteit zijn geen zekerheden afgegeven. Door afgifte van bankgaranties voor een totaalbedrag van € 760.000,- is de beschikbare ruimte per 31 december 2013 teruggebracht tot circa € 24,24 miljoen.

2.4.4.15 Schulden aan leveranciers

	2013	2012
Schulden aan leveranciers	6.538	7.601

2.4.4.16 Schulden aan gemeenten

	2013	2012
Schulden aan gemeenten	457	833

2.4.4.17 Schulden aan groepsmaatschappijen

	2013	2012
NV Wonen Boven Winkels Zwolle	0	0

2.4.4.18 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2013	2012
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	540	579
Omzetbelasting	2.868	2.183
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.409	2.761

2.4.4.19 Schulden ter zake van pensioenen

	2013	2012
Schulden ter zake van pensioenen	291	292

2.4.4.20 Overige schulden

	2013	2012
Vooruitontvangen huur	913	637
Waarborgsommen	73	67
Overige schulden	3	2
Totaal overige schulden	990	706

2.4.4.21 Overlopende passiva

	2013	2012
Nog niet vervallen rente op leningen	9.087	9.904
Reservering vakantiedagen	346	321
Af te wikkelen energie- en servicekosten	489	518
Overige overlopende passiva	1.326	2.196
Totaal overlopende passiva	11.248	12.939

2.4.4.22 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Met financiers overeengekomen leningen

Ultimo 2013 zijn geen overeenkomsten tot geldlening met uitgestelde storting afgesloten. In verband met tijdelijke aflossingen op roll over leningen kan deltaWonen voor een bedrag van € 8 miljoen flexibel opnemen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Met betrekking tot de leningen onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), totaal oorspronkelijk bedrag of het schuldrestant bij overname directe overheidsrisico's, samen € 476 miljoen, dient aan obligo 3,85%, zijnde circa € 18,3 miljoen, gereserveerd te worden.

Herstructurering Hanzewijk

In de periode tot 2015 zijn en worden in de Hanzewijk in Kampen 940 portiekflats en 15 winkelpanden gesloopt. Op het beschikbaar komend terrein en op toegevoegd gebied aan de rand van de wijk worden ongeveer 740 huur- en koopwoningen teruggebouwd. Dat vindt plaats in meerdere deelplannen. In april 2005 is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Kampen en deltaWonen. Een wijziging in de stedenbouwkundige opzet gaf in augustus 2008 aanleiding tot het maken van aanvulling op de overeenkomst. Bij de samenwerking zijn geen andere partijen betrokken. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden zijn medio 2012 diverse deelplannen bijgesteld. Het totale programma bestaat nu uit 57% huur- en 43% koopwoningen. Afhankelijk van de omstandigheden in de komende jaren blijft per deelplan bijsturing in de programmering mogelijk. De projectresultaten worden in de genoemde periode gefaseerd ten laste en/of ten gunste van de resultaten gebracht.

Borgstellingen/bankgaranties

De per 31 december 2013 verstrekte bankgaranties bedragen in totaal € 760.000,-. Per 31 december 2013 staat deltaWonen via het Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) garant voor een lening, vermeerderd met 5,65% rente, boeten en bijkomende kosten. De lening bedraagt € 1,3 miljoen ten behoeve van een sociaal woningbouwproject in Johannesburg (Zuid-Afrika).

Verplichtingen Planmatig Onderhoud

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor uitvoering onderhoudsactiviteiten tot een bedrag van circa € 270.000,-.

Verplichtingen nieuwbouwprojecten

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouwprojecten tot een bedrag van circa € 63 miljoen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal circa € 472.000,-. De huurverplichtingen lopen nog zeven jaar.

Aankoopverplichting

In 2013 is deltaWonen de verplichting aangegaan tot de aankoop van Veerallee 29 en 29A. De overdracht heeft op 28 februari 2014 plaatsgevonden.

2.4.4.23 Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft deltaWonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

2.4.5 Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

2.4.5.1 Huren

(x € 1.000)	2013	2012
Te ontvangen netto huur:		
- Woningen en woongebouwen	73.202	73.629
- Onroerende en roerende zaken niet zijnde woningen	3.224	3.080
	76.427	76.709
Huurafdracht Beheercomplexen	-16	-16
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 1.348	- 1.331
Totaal derving	- 1.348	- 1.331
Totaal huren	75.062	75.362

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	€ 2,3 miljoen
- aanpassing tot streefhuur bij mutatie	€ 0,5 miljoen
- het in exploitatie komen van nieuw of aangekocht bezit	€ 1,5 miljoen
- verkoop van woningen etcetera	- € 0,4 miljoen
- het (voornemen tot) slopen van woningen etcetera	- € 1,0 miljoen
- het verkopen van woningen aan Omnia etcetera	- € 3,0 miljoen
- overige mutaties	- € 0,2 miljoen

De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2013 voor woningen en woongebouwen bedroeg 4,15%. De verhogingen voor de bedrijfsruimten bedroegen 2,5% op basis van prijsindexcijfers of een aanpassing volgens overeenkomst. De huren van woonwagens en standplaatsen zijn per 1 juli verhoogd met 4,0%. De huurderving over 2013 bedraagt 1,8% (in 2012 1,7%).

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2013	2012
Gemeente Zwolle	43.929	42.237
Gemeente Oldebroek	8.485	11.271
Gemeente Kampen	24.012	23.201
Totaal	76.427	76.709

2.4.5.2 Opbrengst servicecontracten

	2013	2012
Overige goederen, leveringen en diensten	5.315	5.374
Af te rekenen servicekosten	- 802	- 720
	4.513	4.653
Af: vergoedingsderving		
- wegens leegstand en oninbaarheid	- 208	- 187
	- 208	- 187
Totaal opbrengst servicecontracten	4.305	4.467

De tarieven van de diverse servicekostencomponenten zijn aangepast per 1 juli 2013. De wijzigingen van de tarieven zijn gebaseerd op de schatting van de kosten over 2012. Jaarlijks vindt afrekening plaats op basis van de werkelijke kosten.

2.4.5.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2013	2012
Opbrengst verkoop bestaand bezit	54.299	14.073
Opbrengst verkoop bedrijfsruimten/garages/grond	588	522
Af: direct toerekenbare kosten	- 88	- 631
	54.798	13.964
Af: boekwaarde	- 54.220	- 11.545
Verkoopresultaat bestaand bezit	579	2.419
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	- 203	- 9
Netto verkoopopbrengst Onderhanden projecten	- 81	
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	295	2.410
Specificatie resultaat verkopen bestaand bezit:		
16 woningen Gemeente Zwolle (2012: 49 woningen)	2.154	7.823
555 woningen Gemeente Oldebroek (2012: 18 woningen)	51.802	2.971
2 woningen Gemeente Kampen (2012: 23 woningen)	342	3.170
	54.299	13.964

Ter vergroting van het inzicht is er voor gekozen om als boekwaarde van de verkochte woningen de marktwaarde in verhuurde staat aan te houden of bij verkoop uit voorraad de hogere taxatiewaarde. De vergelijkende cijfers 2012 zijn hierop aangepast.

2.4.5.4 Geactiveerde productie

	2013	2012
Geactiveerde kosten werkorganisatie	1.050	1.017

2.4.5.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2013	2012
Administratie/systeembeheer derden + toezicht Vve	15	24
BTW-teruggave pro-rataregeling	185	68
Opbrengst verhuur eigen kantoorpanden	88	86
Overige exploitatieopbrengsten	258	358
Doorberekende kosten TD toezicht	29	31
Vrijval voorziening roerende zaken	53	44
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	627	610

Bedrijfslasten

2.4.5.6 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2013	2012
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	44	41
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	802	905
Totaal afschrijvingen	846	946

2.4.5.7 Overige waardeveranderingen van vaste activa

	2013	2012
Waardeverandering (im)materiële zaken	5.882	15.108
	5.882	15.108
Nadere specificatie overige waardeveranderingen:		
Nieuwbouw	5.882	15.108
Totaal overige waardeveranderingen	5.882	15.108

Deze post betreft de afboeking van onrendabele toppen van nieuwbouwcomplexen.

2.4.5.8 Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2013	2012
Salarissen	9.036	9.033
Sociale lasten	1.218	1.337
Pensioenlasten	1.780	2.079
Totaal personeelskosten	12.035	12.449

2.4.5.9 Lasten onderhoud

	2013	2012
Derden:		
Serviceonderhoud (niet cyclisch) klantgestuurd	5.215	5.879
Onderhoudsuitgaven (cyclisch) vastgoedgestuurd	9.529	11.429
Af: onderhoud in eigen beheer	- 2.088	- 2.147
Totale uitgaven derden	12.657	15.161
De onderhoudslasten zijn te verdelen in:		
Vastgoedgestuurd onderhoud	9.529	11.429
Mutatie-onderhoud	2.157	2.759
Klachtenonderhoud	3.058	3.120
Totaal	14.744	17.308

In aantallen zijn er in 2013 252 projecten in opdracht gegeven voor Planmatig Onderhoud en E-renovaties. Binnen deze projecten zijn er in totaal in 2013 270 woningen opgeleverd na een E-renovatie. Met de uitvoering van deze projecten hebben wij voldaan aan ons meerjarenonderhoudsbeleidsplan, jaarschijf 2013. Toch voorziet het onderhoudsprogramma voor 2013 in een lagere onderhoudslast ten opzichte van het voorgaande boekjaar. De belangrijkste oorzaak hiervan is de daling van de uitgaven planmatig onderhoud en grootschalige (energie)renovatieprojecten (€ 0,7 miljoen). Door het grote aandeel (energie)renovatieprojecten zijn er meer onderhoudslasten geactiveerd (€ 0,6 miljoen), waardoor de last lager uitvalt. Daarnaast vallen de kosten contractonderhoud (€ 0,5 miljoen) en mutatieonderhoud (€ 0,5 miljoen) lager uit dan voorgaand boekjaar. Per saldo dalen de onderhoudslasten ten opzichte van voorgaand jaar met € 2,5 miljoen. Met de gedane onderhoudsuitgaven voldoen we aan ons meerjarenonderhoudsbeleidsplan. Ten opzichte van de begrote onderhoudsuitgaven 2013 van € 12 miljoen vallen de onderhoudsuitgaven € 0,6 miljoen hoger uit.

De kosten van inspecteurs worden vanaf 2013 toegerekend aan de kosten onderhoud, de vergelijkende cijfers 2012 zijn hierop aangepast.

2.4.5.10 Leefbaarheid

	2013	2012
Kosten leefbaarheid	408	574

2.4.5.11 Lasten servicecontracten

	2013	2012
Lasten servicecontracten	4.392	4.475

2.4.5.12 Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Beheerskosten		
Algemene beheers- en administratiekosten *)	3.866	4.352
Huisvestingskosten	1.029	945
Automatiseringskosten	855	728
Subtotaal beheerskosten	5.751	6.026
Heffingen		
Belastingen	3.951	4.136
Verzekeringen	277	283
Sectorspecifieke heffing	3.115	263
Verhuurdersheffing	260	0
Contributie Aedes	99	105
Subtotaal heffingen	7.701	4.788

Overige bedrijfslasten		
Oninbare debiteuren	465	818
Bijdrage bijzondere doelgroepen	406	319
Uitverhuis- en sloopkosten herstructurering	244	387
Bijdrage goede doelen	14	13
Overige exploitatie- en bedrijfskosten	481	819
Subtotaal overige bedrijfslasten	1.610	2.356
Totaal overige bedrijfslasten	15.061	13.170

*) inclusief overige personeelskosten.

2.4.5.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	- 69.202	- 53.841

De niet gerealiseerde waardeverandering is in 2013 € 69,2 miljoen negatief, de belangrijkste factor in deze betreft de autonome mutatie. De waardeverandering komt € 15,4 miljoen hoger uit dan in 2012. De belangrijkste factor in de niet gerealiseerde waardeverandering betreft de autonome mutatie. De autonome mutatie is de waardeverandering van het vastgoed dat op 1 januari 2013 en op 31 december 2013 in bezit was van deltaWonen. Voor 2013 was dit een bedrag van € 45,8 miljoen. Van invloed op de waardeverandering zijn onder meer: de leegwaarde, mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit yield), huuropbrengst, VEX-norm voor onderhouds- en beheerslasten en de disconteringsvoet. Vanuit ons investeringsprogramma is het effect op de waarde van ons bezit van sloop € 15,9 miljoen (negatief) en vanuit ons onderhoudsprogramma is het effect van het geactiveerde onderhoud op de waarde van ons bezit € 7,2 miljoen (negatief).

2.4.5.14 Rentebaten

	2013	2012
Rente financiële vaste activa	37	158
Rente op vorderingen:		
Rente op overige vorderingen	0	20
Rente op liquide middelen	130	104
Totaal rentebaten	167	282

2.4.5.15 Waardeverandering financiële vaste activa en effecten

	2013	2012
Waardeverandering financiële vaste activa en effecten	- 5.225	0

De waardeverandering financiële vaste activa en effecten betreft de afwaardering van certificaten WoonInvesteringsFonds. De afwaardering wordt toegelicht in hoofdstuk 2.4.4.3 onderdeel financiële vaste activa.

2.4.5.16 Rentelasten

	2013	2012
Rente op langlopende schulden:		
- Rente leningen overheid en kredietinstellingen	18.076	19.496
Overige schulden	164	678
Totaal rentelasten	18.240	20.174

In 2013 heeft deltaWonen een deel van haar bezit verkocht aan Omnia. Door de verkoop aan Omnia hebben wij in 2013 geen extra financiering hoeven aantrekken, hierdoor hebben we een lagere rentelast. Tevens is de gemiddelde rentevoet gedaald met circa tien basispunten.

2.4.5.17 Belasting

	2013	2012
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	0	- 238
Latente belastingvordering	6.663	3.789
Totaal belastingen	6.663	3.551

Het fiscale verlies voor 2013 bedraagt € 19,6 miljoen. Dit fiscale verlies wordt verrekend met toekomstige fiscale winst, hiervoor is een latentie gevormd. De acute belastinglast voor 2013 bedraagt hierdoor derhalve nihil.

Het fiscale verlies is als volgt bepaald:		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	- 62.443	
- effecten mutatie vastgoedportefeuille	38.678	
- tijdelijke verschillen als gevolg van waardering financiële vaste activa en passiva	3.412	
- onderhoudslasten	- 2.334	
- sectorspecifieke heffingen niet fiscaal aftrekbaar	3.115	
- overige verschillen	- 19	
	- 19.592	
Het effectieve tarief is 11% en het toepasselijke tarief bedraagt 25%.		

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

20 juni 2014



2.5 Enkelvoudige balans 2013

Per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

(x € 1.000)	ref.	2013	2012
ACTIVA			
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.4.4.1	3.933	4.478
		3.933	4.478
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	2.7.1.1	24.488	28.303
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		1.246.478	1.330.549
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		20.633	21.540
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		10.836	1.266
		1.302.435	1.381.657
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	2.4.4.3	8	8
Latente belastingvordering		17.784	9.780
Leningen u/g		625	6.025
		18.416	15.813
Som der vaste activa		1.324.784	1.401.948
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	2.4.4.4	612	545
Vastgoed bestemd voor de verkoop		845	1.632
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		5.085	10.814
		6.542	12.991
Onderhanden projecten		0	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2.7.1.2	420	330
Gemeenten	2.4.4.6	742	580
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.7.1.3	1.844	3.185
Overige vorderingen	2.4.4.8	1.219	1.198
		4.225	5.292
Liquide middelen	2.7.1.4	17.865	626
Totaal vlottende activa		28.632	18.908
Totaal generaal		1.353.416	1.420.857

(x € 1.000)	ref.	2013	2012
PASSIVA			
Eigen vermogen	2.7.1.5		
Overige reserves		866.573	922.307

Vorzieningen	2.4.4.11		
Voorziening onrendabele investeringen		11.581	13.122
Voorziening deelnemingen	2.7.1.6	1.479	1.204
Voorziening jubileumuitkeringen		392	365
		13.452	14.691

Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen	2.7.1.7	412.853	389.152
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.4.4.13	20.301	21.067
		433.154	410.219

Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.4.14	17.599	48.802
Schulden aan leveranciers	2.7.1.8	6.538	7.596
Schulden aan gemeenten	2.7.1.9	351	727
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.7.1.10	3.236	2.594
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.4.19	291	292
Overige schulden	2.7.1.11	987	704
Overlopende passiva	2.7.1.12	11.235	12.926
		40.236	73.640

Totaal generaal		1.353.416	1.420.857
------------------------	--	------------------	------------------

2.6 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

(x € 1.000)	ref.	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	2.7.2.1	74.964	75.283
Opbrengsten servicecontracten	2.4.5.2	4.305	4.467
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.4.5.3	295	2.409
Geactiveerde productie eigen bedrijf	2.4.5.4	1.050	1.017
Overige bedrijfsopbrengsten	2.4.5.5	627	610
Som der bedrijfsopbrengsten		81.241	83.786

Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.7.2.2	839	946
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.4.5.7	5.882	15.108
Lonen en salarissen	2.4.5.8	9.036	9.033
Sociale lasten		1.218	1.337
Pensioenlasten		1.780	2.079
Onderhoudslasten	2.4.5.9	12.657	15.161
Leefbaarheid	2.4.5.10	408	574
Lasten servicecontracten	2.4.5.11	4.392	4.475
Overige bedrijfslasten	2.7.2.3	14.988	13.135
Som der bedrijfslasten		51.200	61.848

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.7.2.4	- 68.992	- 53.284
---	---------	----------	----------

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.7.2.5	166	282
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	2.4.5.15	- 5.225	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.7.2.6	- 18.109	- 20.043
Saldo financiële baten en lasten		- 23.168	- 19.761

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		- 62.119	- 51.108
--	--	-----------------	-----------------

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.4.5.17	6.663	3.551
Resultaat deelnemingen	2.7.2.7	- 275	- 630

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		- 55.731	- 48.188
--	--	-----------------	-----------------

2.7 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

2.7.1 Toelichting enkelvoudige balans

(Na resultaatbestemming)

De toelichting op de afzonderlijke posten zijn opgenomen voorzover deze cijfers afwijken van de toelichting op de geconsolideerde cijfers. Wijzigingen in systematiek staan in de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Algemeen

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Balans

Activa

2.7.1.1 Vastgoedbeleggingen

(x € 1000)	Activa in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Activa in ontwikkeling	Totaal
1 januari 2013				
Verkrijgingsprijzen	783.927	23.738	24.909	832.574
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	574.924	- 2.198	- 23.643	549.083
Boekwaarde per 1 januari 2013	1.358.852	21.540	1.266	1.381.657

Mutaties 2013				
Investeringen	7.279	0	42.419	49.698
Desinvesteringen	- 53.759	- 564	0	- 54.323
Afschrijvingen	- 44	0	0	- 44
Niet gerealiseerde waardeverandering	- 68.998	- 343	0	- 69.341
Mutatie voorraad koopwoningen bestaand bezit	- 662	0	0	- 662
Overboekingen	38.255	0	- 38.204	52
Terugboeking waardevermindering 1-1	0	0	23.643	23.643
Saldering met voorziening ORT	- 9.957	0	- 18.289	- 28.246
Totaal mutaties 2013	- 87.886	- 907	9.570	- 79.223

Stand per 31 december 2013				
Verkrijgingsprijzen	765.083	23.092	29.125	817.300
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	505.882	- 2.459	- 18.289	485.135
Boekwaarde per 31 december 2013	1.270.965	20.633	10.836	1.302.435

2.7.1.2 Huurdebiteuren

	2013	2012
Boekwaarde per 31 december	1.019	941
Af: voorziening wegens oninbaarheid	- 599	- 612
Totaal debiteuren	420	330

Mutatieoverzicht voorziening debiteuren		
Balans 1 januari	612	860
Dotatie	- 13	0
Onttrekkingen	0	- 248
Balans 31 december	599	612

2.7.1.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2013	2012
Omzetbelasting	0	0
Loonheffing en premies sociale verzekering	0	0
Vennootschapbelasting	1.844	3.185
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.844	3.185

2.7.1.4 Liquide middelen

	2013	2012
Kas en bank (direct opvraagbaar)	17.865	626
Totaal liquide middelen	17.865	626

Passiva

2.7.1.5 Eigen vermogen

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	922.307	970.495
Resultaat boekjaar	- 55.731	- 48.188
Boekwaarde per 31 december	866.573	922.307

Het cumulatieve bedrag aan ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen per 31 december 2013 bedraagt circa € 711 miljoen (2012: € 767 miljoen).

2.7.1.6 Voorzieningen

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	1.204	573
Dotatie	275	631
Onttrekkingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.479	1.204
Betreft de deelneming in de NV Wonen boven Winkels Zwolle		

2.7.1.7 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

	Totaal 2013	Rentevoet 2013	Totaal 2012	Rentevoet 2012
Leningen overheid	22.213	3,51%	14.739	4,86%
Leningen kredietinstellingen	408.240	4,25%	402.154	4,28%
	430.452		416.893	
Aflossingen komend boekjaar	- 17.599		- 27.741	
Boekwaarde per 31 december	412.853		389.152	

De totale gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,21% (2012: 4,30%). Van de leningen met een resterende looptijd korter dan vijf jaar bedraagt het saldo € 202,3 miljoen. Op balansdatum zijn er twee leningen van in totaal € 20 miljoen, waarbij de rentevoet afhankelijk is gesteld van het Euribor rentetarief (eenmaands-, respectievelijk driemaands Euribor).

De mutaties in 2013 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2013	14.739	402.154	416.893
Bij: nieuwe leningen	8.300		8.300
Af: aflossingen conform contracten		33.000	33.000
Af: aflossingen tijdelijk op roll-over financiering	- 826	- 26.915	- 27.741
Boekwaarde per 31 december 2013	22.213	408.240	430.452

DeltaWonen heeft per 31 december 2012 de beschikking over vijf payer swaps, die al voor 2008 met verschillende ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor deltaWonen is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Per ultimo 2013 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 31-12-2013
FORTIS	€ 15 mln.	03-12-07	02-12-19	3,80%	- € 2,1 mln.
ABN-AMRO	€ 15 mln.	01-12-06	03-12-18	3,70%	- € 1,9 mln.
ABN-AMRO	€ 15 mln.	01-09-08	01-09-20	3,86%	- € 2,5 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-11-09	01-11-27	5,00%	- € 4,9 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-10	01-06-29	5,00%	- € 5,4 mln.
Totaal	€ 75 mln.				- € 16,7 mln.

Verloop renterisico leningen	2014	2015	2016	2017	2018
Aflossing leningen (exclusief regulier)	13.205	35.801	37.000	40.000	45.500
Renteconversies (exclusief roll-overs)	0	1.046	12.433	8.466	0
Renterisico leningen	13.205	36.847	49.433	48.466	45.500
In % schuldrestant 2013	3,1%	8,6%	11,5%	11,3%	10,6%

Kortlopende schulden

2.7.1.8 Schulden aan leveranciers

	2013	2012
Schulden aan leveranciers	6.538	7.596

2.7.1.9 Schulden aan gemeenten

	2013	2012
Schulden aan gemeenten	351	727

2.7.1.10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2013	2012
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	540	579
Omzetbelasting	2.695	2.016
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.236	2.594

2.7.1.11 Overige schulden

	2013	2012
Vooruitontvangen huur	913	637
Waarborgsommen	73	67
Overige schulden	0	0
Totaal overige schulden	987	704

2.7.1.12 Overlopende passiva

	2013	2012
Nog niet vervallen rente op leningen	9.087	9.904
Reservering vakantiedagen	346	321
Af te wikkelen energie- en servicekosten	489	518
Overige overlopende passiva	1.313	2.183
Totaal overlopende passiva	11.235	12.926

2.7.2 Toelichting enkelvoudige winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

2.7.2.1 Huren

(x € 1000)	2013	2012
Te ontvangen netto huur:		
- Woningen en woongebouwen	73.202	73.629
- Onroerende en roerende zaken niet zijnde woningen	3.127	3.002
	76.329	76.631

Huurafdracht Beheercomplexen	- 16	- 16
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 1.348	- 1.331
Totaal derving	- 1.348	- 1.331
Totaal huren	74.964	75.284

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging: € 2,3 miljoen
- aanpassing tot streefhuur bij mutatie: € 0,5 miljoen
- het in exploitatie komen van nieuw of aangekocht bezit: € 1,5 miljoen
- verkoop van woningen etcetera: - € 0,4 miljoen
- het (voornemen tot) slopen van woningen etcetera: - € 1,0 miljoen
- het verkopen van woningen aan Omnia etcetera: - € 3,0 miljoen
- overige mutaties: - € 0,2 miljoen

De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2013 voor woningen en woongebouwen bedroeg 4,15%. De verhogingen voor de bedrijfsruimten bedroegen 2,5% op basis van prijsindexcijfers of een aanpassing volgens overeenkomst. De huren van woonwagens en standplaatsen zijn per 1 juli verhoogd met 4,0%. De huurderving over 2013 bedraagt 1,8% (in 2012 1,7%).

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2013	2012
Gemeente Zwolle	43.832	42.159
Gemeente Oldebroek	8.485	11.271
Gemeente Kampen	24.012	23.201
Totaal	76.329	76.631

Bedrijfslasten

2.7.2.2 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2013	2012
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	44	41
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	796	905
Totaal afschrijvingen	839	946

2.7.2.3 Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Beheerskosten		
Algemene beheers- en administratiekosten*	3.866	4.352
Huisvestingskosten	1.029	945
Automatiseringskosten	855	728
Subtotaal beheerskosten	5.751	6.026

Heffingen		
Belastingen	3.951	4.136
Verzekeringen	277	283
Sectorspecifieke heffing	3.115	263
Verhuurdersheffing	260	0
Contributie Aedes	99	105
Subtotaal heffingen	7.701	4.788

Overige bedrijfslasten		
Oninbare debiteuren	465	818
Bijdrage bijzondere doelgroepen	406	319
Uitverhuis- en sloopkosten herstructurering	244	387
Bijdrage goede doelen	14	13
Overige exploitatie- en bedrijfskosten	407	783
Subtotaal overige bedrijfslasten	1.536	2.320

Totaal overige bedrijfslasten	14.988	13.135
--------------------------------------	---------------	---------------

Accountantshonorarium 2013 o.b.v. art. 2:382a BW

(x € 1.000)	controleerende accountantsorganisatie	overige accountantsorganisaties
Onderzoek van de jaarrekening	84	0
Andere controleopdrachten	10	0
Fiscale adviesopdrachten	25	33
Andere adviesopdrachten	56	54
	175	87

*) inclusief overige personeelskosten

2.7.2.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	- 68.992	- 53.284

2.7.2.5 Rentebaten

	2013	2012
Rente financiële vaste activa	37	158
Rente op vorderingen:		
Rente op overige vorderingen	0	20
Rente op liquide middelen	129	104
Totaal rentebaten	166	282

2.7.2.6 Rentelasten

	2013	2012
Rente op langlopende schulden:		
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	17.945	19.365
Overige schulden	164	678
Totaal rentelasten	18.109	20.043

2.7.2.7 Resultaat deelnemingen

	2013	2012
Resultaat deelneming N.V. Wonen boven Winkels Zwolle	- 275	- 630

Overige informatie

Werknemers

Op 31 december 2013 had de corporatie 167 werknemers in dienst (2012: 169). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen:

	2013
Directeur-bestuurder	€ 187.089
Commissarissen	€ 88.703

Publicatie bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen:

Naam	De heer E. Leideman
Functie	directeur-bestuurder
Duur dienstverband	01-01-2013 tot en met 31-12-2013
Omvang dienstverband	1 fte
Beloning	€ 149.336
Belastbare kostenvergoeding	€ 2.688
Voorzieningen betaalbaar op termijn	€ 35.064

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Bezoldiging 2013	Bruto beloning	Kostenvergoeding	Totaal
De heer J. Franssen	€ 15.518	€ 525	€ 16.043
De heer L. Dragt	€ 11.380	€ 50	€ 11.430
De heer A. Vroon	€ 11.430	€ 0	€ 11.430
Mevrouw B.G. Verberk-Jansen	€ 10.345	€ 0	€ 10.345
De heer E.L.M. de Bruijn	€ 11.430	€ 0	€ 11.430
Mevrouw W.E.M. de Jong	€ 6.897	€ 381	€ 7.278
De heer B. Hammer	€ 10.345	€ 465	€ 10.810
De heer F. Mazenier (commissaris in opleiding)	€ 9.937	€ 0	€ 9.937

Zwolle, 20 juni 2014

De heer E. Leideman

Directeur-bestuurder deltaWonen

Zwolle, 20 juni 2014

De heer J. Franssen

Voorzitter Raad van Commissarissen



delta **Wonen**

wonen en leven, nu en later

3. Overige gegevens

20 juni 2014



3.1 Bestuurders en commissarissen

Ter zake van beloning van bestuurder wordt verwezen naar het onderdeel evaluatie en bezoldiging bestuur in het Governance jaarverslag.

3.2 Voorstel resultaatsbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

3.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

