

**J A A R**  
**STUKKEN**

**VERSLAGJAAR 2016**

**WONINGSTICHTING**  
**"STICHTING DE DELTHE"**

**Usquert 27 juni 2017**



## **INHOUD**

### **JAARVERSLAG**

- Algemene gegevens	
- Volkshuisvestelijk verslag	
1. Verslag van de Raad van Toezicht	1
2. Bestuursverslag	7
3. Bestuursverklaring	25
- Kengetallen	27

### **JAARREKENING**

- Balans per 31 december 2016	28
- Winst - en verliesrekening over het verslagjaar 2016	31
- Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)	33
- Toelichting waarderingsgrondslagen	35
- Toelichting op de balans	48
- Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	66
- Toelichting op de winst - en verliesrekening	67

### **OVERIGE GEGEVENS:**

- statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat	85
- controleverklaring van de onafhankelijke accountant	87

### **BIJLAGEN**

- Specificatie apparaatskosten	91
--------------------------------	----



## Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling:	Woningstichting "De Delthe" te Usquert.
Gemeente waar de instelling is gevestigd:	Eemsmond.
Adres:	Raadhuisstraat 5, 9988 RE Usquert
Postadres:	Postbus 2, 9988 ZG Usquert
Telefoon:	0595 - 423106
Faxnummer:	0595 - 425049
Internet:	<a href="http://www.delthe.nl">www.delthe.nl</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@dedelthe.org">info@dedelthe.org</a>
Datum van oprichting:	27 maart 1918.
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten:	Laatstelijk toegelaten bij Koninklijk Besluit. 29 augustus 1963, nummer 55
Nummer van de inschrijving in het Stichtingen Register bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Groningen:	Nummer S10438
Nummer van de inschrijving in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Groningen:	Nummer 02033859
Datum waarop de statuten zijn goedgekeurd:	19 september 2016
Instellingsnummer:	L0686
Statutaire doelstelling:	De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.



## **Algemeen**

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Woningstichting De Delthe. De Raad staat het bestuur met raad terzijde en fungeert als klankbord. Daarnaast adviseert de Raad van Toezicht het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders, voert de beoordeling uit en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. De Raad houdt onder andere toezicht op de realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven van de woningstichting, de strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de woningstichting en op het financieel verslaggevingsproces. De Raad van Toezicht geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

De Raad van Toezicht is hierbij aanspreekbaar op zijn functioneren. In dit jaarverslag legt de Raad van Toezicht publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij het afgelopen jaar invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

## **Samenstelling van de Raad van Toezicht**

Aan het einde van 2015 heeft de Raad de heer Max Becherer benoemd als beoogd voorzitter van de Raad van Toezicht. Na de positieve beoordeling van de AW (fit- en propertest) gedateerd 11 januari 2016, is de heer Becherer in de vergadering van 9 februari 2016 met terugwerkende kracht tot 12 januari 2016 formeel benoemd tot voorzitter van de Raad van Toezicht.

In de vergadering van 15 maart 2016 heeft mevrouw A. Imminga formeel aangegeven voor herbenoeming beschikbaar te zijn. Als gevolg van de strengere regels voor de benoeming van toezichthouders vanuit de nieuwe Woningwet moeten toezichthouders ook voor herbenoeming landelijk getest worden op geschiktheid en betrouwbaarheid middels de fit en propertest. Mevrouw Imminga heeft deze test met goed gevolg doorlopen. Op 30 mei 2016 is zij voor een periode van vier jaar (dus tot en met 29 mei 2020) herbenoemd. In haar vorige zittingstermijn was zij in de vergadering van de Raad van Toezicht van 26 mei 2015, al benoemd tot vice-voorzitter. Deze benoeming is voor haar nieuwe termijn gecontinueerd. Mevrouw A. de Vries heeft ervoor gekozen niet beschikbaar te zijn voor herbenoeming. In verband met het einde van haar zittingstermijn heeft ze in juni 2016 haar functie als toezichthouder neergelegd waarmee een vacature in de Raad is ontstaan.

Rekening houdend met de samenstelling van de Raad en met de wettelijke voorschriften is besloten om op zoek te gaan naar een nieuw lid van de Raad van Toezicht die tevens dient te fungeren als huurdercommissaris. Daarbij is gebruik gemaakt van de bestaande profielschets voor leden van de Raad van Toezicht bij woningstichting De Delthe.

De huurders van De Delthe zijn niet georganiseerd in een huurdersbelangenvereniging. De huurders zijn daarom individueel per brief geïnformeerd over de werving- en selectieprocedure en ze zijn gewezen op de mogelijkheid zelf kandidaten voor te dragen. Hiervan is echter geen gebruik gemaakt. Gelijktijdig is de vacature breder uitgezet onder andere door een advertentie in Het Dagblad van het Noorden te plaatsen. Op deze oproep hebben 15 sollicitanten gereageerd, waaronder meerdere potentieel geschikte kandidaten. Met vier kandidaten is een oriënterend gesprek gevoerd. In de sollicitatiegesprekken is – naast de algemene geschiktheid – expliciet bekeken of de gezochte kandidaat aantoonbare affiniteit met huurdersbelangen heeft. Hierop is dan ook aanvullend geselecteerd. Bij de selectieprocedure zijn ook het bestuur en de manager betrokken. Het bestuur en de

manager hadden hierbij een adviserende rol. De Raad van Toezicht heeft een geschikte kandidaat gevonden in de heer Heribert Delicaat. De heer Delicaat heeft als voormalig notaris uitgebreide juridische ervaring en een grote maatschappelijke en sociaal gerichte belangstelling. In januari 2017 is bericht ontvangen van de AW dat de heer Delicaat de fit en propertest met goed gevolg heeft doorlopen. Daarmee is de heer H.E. Delicaat per 10 januari 2017 benoemd tot lid van de Raad van Toezicht, tevens huurdercommissaris.

Geen van de leden van de Raad bekleedt een nevenfunctie die conflicterend is met de belangen van De Delthe.

Hieronder een overzicht van de Raad van Toezicht in 2016.

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>m/v</b>	<b>Lid per</b>	<b>Aftredend</b>	<b>Hoofdfunctie</b>
M.A. Becherer (1958)	Voorzitter	m	12 januari 2016	12 januari 2020 (herbenoembaar)	Zelfstandig (interim) manager en adviseur
A.Imminga (1967)	Vice-voorzitter	v	30 mei 2012 Herbenoemd op 30 juni 2016	30 juni 2020 (niet herbenoembaar)	Adjunct-directeur gemeente Littenseradiel
A.J.W. de Vries-Rennen (1971)	Lid	v	12 juni 2012 Afgestreden mei 2016		Zelfstandig assistent accountant bij Groeneveld Accountants
H.E. Delicaat (1954)	Lid namens de huurders	m	10 januari 2017	10 januari 2021 (herbenoembaar)	Voormalig notaris Gemeente Aa & Hunze

De leden van de Raad van Toezicht zijn na een termijn van 4 jaar eenmaal herbenoembaar voor een tweede termijn. De totale zittingsduur komt daarmee uit op maximaal 8 jaar.

Tot en met oktober 2016 was mevrouw A.( Anna) Y. Holtman ambtelijk secretaris van de Raad. Per 1 november 2016 is mevrouw F.L. (Lina) Sintenie-de Haan, na een externe werving benoemd tot ambtelijk secretaris.

### **Taak en werkwijze**

De Raad van Toezicht handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in artikel 20 van de statuten en nader uitgewerkt in het reglement Raad van Toezicht dd. 1 juli 2011.

Woningstichting De Delthe is lid van Aedes Vereniging van Woningcorporaties. Het lidmaatschap van Aedes is gekoppeld aan de Aedes Governancecode. In deze code is de maatschappelijke functie van woningcorporaties vastgelegd en uitgewerkt. Met de code laat de corporatie zien waar ze voor staat en waarop ze aanspreekbaar is. Op basis van deze



uitgangspunten is de bestuurlijke organisatie van Woningstichting De Delthe ingericht en wordt er verantwoording afgelegd. Hoe lastig en kostenverhogend het soms ook is, de Raad vindt het van groot belang om ook als kleine corporatie te voldoen aan alle aspecten van de formele kaders. Deze worden bepaald in de nieuwe Woningwet 2015. De Woningwet 2015 biedt spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Volgens deze wet dienen woningcorporaties zich te concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers dienen prestatieafspraken over de lokale woonopgaven te worden gemaakt. Een nieuwe Autoriteit Woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningsector.

Daarnaast wordt het toezichtkader gevormd door het vastgestelde beleid. Gedoeld wordt daarbij op het beleidsplan 2015-2020, met daarin de missie, visie en doelstellingen en verdere uitgangspunten en de Begroting 2016.

De Raad van Toezicht heeft in het verslagjaar 6 keer samen vergaderd met het bestuur en de manager. De Raad van Toezicht heeft één keer zonder andere aanwezigen vergaderd. In 2014 en 2015 heeft er een volledige bestuurswisseling plaatsgevonden. Het bestuur was begonnen aan een traject van heroriëntatie ten aanzien van de meest geschikte organisatiestructuur. In de loop van 2016 werd bestuursvoorzitter de heer J. Zuidema echter ziek en hij overleed op 13 oktober van het verslagjaar op 63-jarige leeftijd. Deze gebeurtenis heeft veel impact gehad op de organisatie in totaliteit en op de leiding van het bestuur in het bijzonder. Er ontstond een situatie waarin sturing door een voorzitter eerst even zoek was en soms ook uitbleef. De overige leden van het bestuur hebben gaandeweg allerlei taken overgenomen en ter hand genomen. Samen met de manager hebben ze de draad weer opgepakt en gezamenlijk de schouders eronder gezet.

Ondanks deze ingrijpende gebeurtenis is het bestuur erin geslaagd de statuten van Woningstichting De Delthe tijdig aan te passen aan de vereisten in de nieuwe Woningwet 2015. Ook het Reglement financieel beleid en beheer en het Treasury Statuut zijn tijdig tot stand gekomen.

De externe accountant, i.c. Deloitte Accountants, heeft zijn bevindingen over het onderzoek van de jaarrekening 2016 tegelijkertijd aan het bestuur en de Raad van Toezicht gerapporteerd.

In het kader van de taken van de Raad van Toezicht (toezichthouder, klankbord en werkgever) kwamen in 2016 onderwerpen aan de orde die te maken hadden met de strategie, het financieel beleid, risicomanagement en de realisatie van de volkshuisvestelijke taken.

In zijn rol van werkgever heeft de Raad van Toezicht op 8 maart 2017 het bestuur met terugwerkende kracht over 2016 beoordeeld. Dit was de eerste keer dat er een formele beoordeling van het bestuur heeft plaatsgevonden. De Raad van Toezicht is bij de beoordeling uitgegaan van een aantal kaders. De beloning van het bestuur is in 2016 aangepast aan de gewijzigde bestuurssamenstelling.

In het kader van het risicomanagement heeft het Aardbevingdossier in 2016 veel tijd en energie gevraagd van de organisatie, het bestuur en de Raad van Toezicht. Aan het eind van het verslagjaar bleek dat de "full versie" voor het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed, verplicht is voor woningcorporaties in krimp- en aardbevingsgebieden. De

financiële gevolgen daarvan (met name het kostenaspect) baart het bestuur en de Raad van Toezicht grote zorgen en hij wil hiervan ook in dit verslag expliciet melding doen.

Besluiten van de Raad in het verslagjaar:

- Benoeming van de heer M.A. Becherer tot lid en voorzitter Raad van Toezicht;
- Na juridische toetsing is vastgesteld dat er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden, ook wanneer de bezetting onder het vereiste aantal van 3 RvT-leden is;
- De marktwaarde in 2016 op basis van de 'lightversie' vaststellen;
- Goedkeuring Jaarstukken 2015
- Goedkeuring Statuten 2016;
- Goedkeuring Reglement financieel beleid en beheer;
- Goedkeuring Treasury Statuut;
- Goedkeuren tussentijdse begrotingswijziging voor het alsnog uitvoeren van groter planmatig onderhoud;
- Vaststelling beloning lidmaatschap Raad van Toezicht;
- Goedkeuring Begroting 2017.

### **Honorering Raad van Toezicht**

De Raad van Toezicht heeft in 2016 € 11.702 aan bruto vergoedingen ontvangen. Bij de beloning werd in 2016 gewerkt met 2 systematieken. De leden van de Raad ontvingen netto € 100,00 per bijgewoonde vergadering. Bij de benoeming van de voorzitter zijn de nieuwe richtlijnen van de VTW toegepast en volgens deze systematiek ontvangt de voorzitter € 5.400,00 op jaarbasis. Omdat de beloning via de oude systematiek niet overeenkomt met de richtlijnen van de Governancecode, heeft de Raad van Toezicht in de vergadering op 14 november 2016 besloten dat voor alle leden van de Raad de nieuwe richtlijnen volgens de Woningwet 2015 toegepast dienen te worden. Dit resulteert in een vergoeding voor de voorzitter RvT van € 5.400 per jaar en voor een lid RvT 66 % van € 5.400 is € 3.564

### **Deskundigheidsbevordering**

De leden van de Raad van Toezicht zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW behartigt de belangen van haar leden en zij ondersteunt toezichthouders, om daarmee een bijdrage te leveren aan hun professionaliteit. Een onderdeel van die verdere professionalisering is het Permanente Educatie (PE-)systeem. Uitgangspunt is dat de individuele leden van de Raad zelf de verantwoordelijkheid nemen om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie en die van de Raad als geheel. Toezichthouders oefenen hun taak uit in een snel veranderende, complexe wereld en moeten zich blijven ontwikkelen en bij de tijd blijven. Permanente educatie is dan ook niet vrijblijvend. In 2015 en 2016 moeten de individuele leden gezamenlijk in totaal minimaal 10 PE-punten halen. Daarna 5 per kalenderjaar.

Overzicht PE-punten

Naam	PE-punten 2016
M.A. Becherer	30
A. Imminga	10
A.J.W. de Vries-Rennen	6
H.E. Delicaat	Niet van toepassing

### **Visitatie en zelfevaluatie**

In 2015 heeft Raeflex een visitatie uitgevoerd en in dat kader zijn verbeteracties in gang gezet, die in 2016 verder zijn opgepakt. De volgende visitatie moet in 2019 plaatsvinden over de periode 2015 tot en met 2018. Vóór 13 januari 2020 dient het visitatierapport gereed te zijn.

In 2015 had de Raad van Toezicht mede voor zijn zelfevaluatie besloten om in 2016 samen met het bestuur mee te doen aan een wetenschappelijk onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen onder Raden van Commissarissen. Dit heeft een rapport opgeleverd waarin het zelfbeeld van de Raad van Toezicht is vergeleken met het beeld dat het bestuur heeft van de Raad.

Daarnaast heeft de Raad van Toezicht op 6 maart 2017 een zelfevaluatie over 2016 gehouden. Volgens de Aedes benchmark zijn de huurders tevreden over woningstichting De Delthe. Daarnaast is de corporatie financieel op orde en gezond. Toch heeft de Raad van Toezicht voor 2017 een aantal aandachtspunten voor zichzelf en voor het bestuur geformuleerd op het gebied van werkgeverschap, risicomangement, (bedrijfs)integriteit en stakeholders.

### **Jaarverslag 2016**

De Raad van Toezicht heeft het door het bestuur in concept vastgestelde jaarverslag over 2016 in zijn vergadering van 18 april op hoofdlijnen besproken. Vervolgens is, ingevolge artikel 29 van de statuten, het door het bestuur vastgestelde verslag in zijn vergadering van 27 juni 2016 behandeld.

Na kennisname van de door Deloitte en het bestuur gegeven toelichtingen is de Raad van Toezicht tot de conclusie gekomen dat hij zich kan verenigen met het jaarverslag van het bestuur en daarmee de jaarrekening 2016 kan goedkeuren. Het besluit van de Raad is conform.

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

De Raad van Toezicht en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Tot slot wil de Raad van Toezicht het bestuur, de manager en alle medewerkers bedanken voor hun betrokkenheid bij en inzet voor Woningstichting De Delthe in het verslagjaar. Daarbij spreekt hij zijn bijzondere waardering uit voor de wijze waarop de organisatie en het bestuur hebben gehandeld voor en na het overlijden van de bestuursvoorzitter.

Usquert, 27 juni 2017

Raad van Toezicht,

Dhr. M.A. Becherer, voorzitter

Mw. A. Imminga, vice-voorzitter

Dhr. H.E. Delicaat, lid namens de huurders

## **2. Verslag van het Bestuur**

### **I. ALGEMENE BESCHOUWING**

Stichting De Delthe is volgens het Koninklijk Besluit een toegelaten instelling volkshuisvesting conform artikel 59 van de Woningwet. De stichting is gevestigd in de gemeente Eemsmond en heeft de gemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Ten Boer en Winsum als werkgebied. De Stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting.

De Delthe exploiteert 539 sociale huurwoningen en 11 garages. Voor het huurprijsbeleid worden de jaarlijks door de overheid gegeven richtlijnen gevolgd.

In het verslagjaar zijn geen verbindingen aangegaan noch zijn er grote investeringen gedaan.

#### **Vergaderingen Raad van Toezicht, Bestuur en manager**

Het bestuur vergadert in principe eenmaal per twee weken, en indien noodzakelijk vaker. Het bestuur heeft gezamenlijk in 2016 totaal 20 maal vergaderd. De manager en deels afvaardiging bestuur hebben totaal 59 keer vergaderd in DEAL- en overige externe overlegverbanden. De Raad van Toezicht heeft in het verslagjaar 7 keer samen vergaderd met het bestuur en manager. De Raad van Toezicht heeft 1 keer apart vergaderd.

De stichting heeft zich in 2016 hoofdzakelijk met de volgende onderwerpen bezig gehouden:

- aardbevingsdossier en de Pilot H3V, versterken, verduurzamen en verbeteren van 5 huurwoningen te Kantens;
- het initiëren van goed bestuur voor de seniorenwoongroep Blieder Wieder vanaf 2014;
- uitvoeren van het Beleidsplan 2015-2020 en Begroting 2016;
- actualiseren, opstellen en doorvoeren van de update van het Aanbestedingsbeleid;
- plan van aanpak Governance o.a. t.b.v. documenten en reglementen t.b.v. de Woningwet;
- aanleveren data, info en gegevens voor de Benchmark Aedes;
- begeleiden klantmeting huurders door KWH t.b.v. Benchmark Aedes;
- voorbereiding voor overleg rollen, taakverdeling bestuurlijke organisatie en manager;
- samenstellen dVi, dPi en management rapportages;
- deelname aan bestuurlijk overleg DEAL(S) en C14 corpo's, alsmede ook het dossier aardbevingen;
- herwaarderen en goedkeuren functieprofielen en IB van de medewerkers conform de Cao woondiensten;
- digitaliseren tekeningen woningbestand;
- voorbereiden en overleg voor het Waarderen op Marktwaarde;
- deelname voorbereiding sollicitatieprocedure vacature Huurderscommissaris RVT;
- verkoop huurwoningen uit de verkoopvijver van het Beleidsplan 2015-2020 en SVB;
- deelname bestuurlijk overleg Prestatiekader en Prestatieafspraken met deelnemende partijen in DEAL verband;
- updaten en vernieuwen van de website;
- overleg en inrichten huurdersplatform voor een eigen huurdersbelangenorganisatie, conform de Woningwet;
- startup met de NCG over het versneld meerjarenprogramma van het aardbevingdossier;

De overige onderwerpen in 2016 waarmee de stichting zich mee bezig gehouden heeft zijn verder:

- mutaties en toewijzing van vrijgekomen woningen;
- voorbereiding, onderhoud, uitvoering en toezicht op preventieve en planmatig onderhoud van het woningbezit;
- voorbereiding, uitvoering en actualisering van het meerjaren onderhoudsplan IBIS MAIN;
- updaten van het isolatieplan en upgraden EI-index van de huurwoningen;
- opname inventarisatie en herstelwerkzaamheden van aardbevingsschade in overleg met de NAM
- aanbieden woonproducten via de geupdate website [www.delthe.nl](http://www.delthe.nl);
- bewaken, invoering, implementatie van de nieuwe Governancecode, honoreringen van de bestuurlijke organisatie;
- voorbereiding en overleg t.b.v. het WLP 2 voor de periode 2017-2021;
- besteding van de uitgaven en bewaken van de post en budget van de Leefbaarheid;
- meewerken aan een gezamenlijke gerechtelijke procedure tegen de NAM over het gasbesluit en de waardedaling;

De stichting is aangesloten bij Aedes en het MKW-platform, neemt deel aan de Regionale Klachtencommissie. MKW-woningcorporaties zijn volkshuisvesters in de traditionele zin. Alles draait er om huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te huisvesten. Samenwerken vindt zij belangrijker dan schaalvergroting of andere organisatievormen. MKW-woningcorporaties richten zich op de lokale samenleving en denken goede resultaten te kunnen behalen als kleine woningcorporatie, omdat zij door de korte lijnen dicht bij de klant staat, de klanten en hun wensen kent, zich onderscheidt en vooral focust op de lokale vraagstukken, die niet wordt beïnvloed door discussie over grootte en macht.

## **II. DE ORGANISATIE**

### **1. De bestuurlijke organisatie**

De bestuurlijke organisatie conformeert zich aan de richtlijnen van het B.B.S.H, de Aedes- en Governancecode. De twee bestuurlijke organen oriënteren zich voortdurend over continuïteit, kwaliteit en omvang van haar organisatie t.a.v. van huidige gewenste verantwoordelijkheidsvelden en bestuursstructuren voor corporaties van de moderne tijd. De continuïteit en kwaliteit van de bestuurlijke organisatie moet goed, deskundig en consistent gewaarborgd zijn om de voortgang en doelstellingen van het beleid voor de stichting goed en verantwoordelijk te kunnen blijven garanderen. De Fit en Propertest maakt hier o.a. vanaf 1 juli 2015 deel uit van de gestelde eisen door de AW van ILT. De bestuurlijke organisatie heeft vanaf 2015 deelgenomen aan de opleiding voor het verplicht aantal PE-punten. In 2016 is door Aedes dispensatie verleend voor het aantal PE-punten aan het bestuur. In het kader van het verlicht regime, waren in 2015 reeds gezamenlijk 111 PE-punten behaald, voldoende voor de komende drie jaren t/m 2018. Op 13 oktober 2016 is geheel onverwacht na een ernstige kortstondige ziekte de voorzitter van het bestuur overleden.

Het Bestuur en de Raad van Toezicht bestaat in het verslagjaar uit de volgende personen:

#### **Bestuur**

Naam	Functie	Termijn	PE-punten 2015
Dhr. J. Zuidema	- Voorzitter	per 1 juli 2014, lid vanaf 13 maart 2014(13-10-16)	36 PE-punten
Mw. K. E. Hansems	- Secretaris	per 1 januari 2015, lid vanaf 14 november 2014	39 PE-punten
Dhr. W. H. Huizenga	- Penningmeester	per 13 maart 2013	36 PE-punten

Bestuurders zijn voor een termijn van 4 jaar herkiesbaar.

#### **Vergoeding bestuur**

Over het jaar 2016 heeft de voorzitter van het bestuur een bruto vergoeding ontvangen van € 4.735. De penningmeester en de secretaris hebben elk een brutovergoeding ontvangen van € 5.385, waarvan € 1.408 is uitbetaald in 2017. De totale vergoeding bedraagt € 15.504.

#### **Vertrekregeling.**

In november 2011 is voor het gewezen bestuur met goedkeuring van de RVT een vertrekregeling vastgesteld. Deze regeling houdt in dat 2 van de aftredende bestuursleden na hun zittingsperiode een vergoeding ontvangen. De gewezen voorzitter heeft in 2016 een bruto vergoeding ontvangen van € 5.682 en gewezen secretaris heeft in 2016 een bruto vergoeding ontvangen van € 3.977. De vergoeding voor de voorzitter loopt per 31-12-16 nog over een periode van 26,4 maanden en voor de secretaris over 33,6 maanden. Er resteert per 31-12-16 nog een bruto te betalen bedrag van € 23.636.

### **2. De werkorganisatie**

De Delthe heeft haar werkorganisatie ingericht op de omvang en samenstelling van het vastgoed en op de wettelijke eisen waaraan als toegelaten instelling moet worden voldaan. De werkzaamheden voor het uitvoeren van onderhoud worden op basis van contracten uitbesteed aan derden. Op deze werkzaamheden wordt door het technisch personeel van de stichting toezicht gehouden. De toewijzing van woningen, incasso van de huren, de financiële- en verhuur-administratie wordt in eigen beheer uitgevoerd. I.v.m. met de extra werkzaamheden vanwege het aardbeving dossier is het aantal uren van de werkorganisatie uitgebreid.

#### **KWH-huurlabel**

De Commissie Kwaliteitsverklaringen heeft de dienstverlening van onze organisatie aan de huurders in 2016 positief beoordeeld. Hierin is onze organisatie nu labelhouder van het keurmerk KWH-Huurlabel met een geldigheidsduur van twee jaar. KWH meet jaarlijks of de kwaliteit van de dienstverlening nog steeds aan de normen voldoet. Steeds komen er vijf onderdelen aan de orde. KWH maakt daarbij gebruik van diverse meetmethoden: een enquête onder huurders, het beoordelen van de website en het informatiemateriaal, mystery guests (anonieme bezoekers) en een beoordeling van de telefonische dienstverlening.

## **De administratieve verwerking van bovengenoemde werkzaamheden is als volgt:**

### 1. Huuradministratie

De huuradministratie wordt verzorgd door de huurmedewerker van bewonerszaken.

Hierbij wordt gewerkt met huurpakket BIS NOA van het NCCW te Almere, door middel van een datalijn verbinding.

### 2. Bedrijfsadministratie

De financiële administratie wordt volledig verzorgd door de administrateur van de woningstichting.

Voor uitvoering van de bedrijfsadministratie wordt gebruik gemaakt van het administratiepakket BIS NOA

van het NCCW te Almere, door middel van een datalijn verbinding.

### 3. Onderhoudsadministratie

Het onderhoud kan globaal als volgt worden ingedeeld in mutatieonderhoud, onderhoud naar aanleiding van klachten, C.V.-onderhoud, buitenschilderwerk, preventief en planmatig onderhoud en tuinonderhoud.

De dagelijkse administratie wordt verzorgd door de administratief technische medewerkers.

Voor uitvoering van de onderhoudsadministratie wordt gebruik gemaakt van het onderhoudspakket BIS NOA van het NCCW te Almere, door middel van een datalijn verbinding.

Alle voornoemde administraties zijn volledig geautomatiseerd en geïntegreerd in het BIS NOA NCCW pakket.

De back-up van de algehele administratie en overige wordt verder geborgd bij het BIS NOA NCCW en in de Cloud.

De jaarlijkse controle van de voornoemde administratie wordt onafhankelijk extern uitgevoerd door de accountant en vanaf 2014 heeft de RVT gekozen voor een geheel nieuw controleteam van Deloitte Accountants.

## **Personele invulling**

Eind 2016 heeft de stichting totaal 4 medewerkers in vaste dienst, de structurele bezetting is dan totaal 3,44 fte.

Vanaf 1 september 2015 is de formatie per Fte met 4 uur per week uitgebreid in verband met de drukke en veel extra werkzaamheden, schadeherstel, versterkingen, overleg en vergaderingen betreffende het aardbeving dossier.

Hiermee rekening houdend is de bezetting hiermee gekomen op 3,89 Fte op jaarbasis.

De werkorganisatie staat onder de dagelijkse leiding van de manager, tevens hoofd technische dienst.

In de rapportage interim-controle wordt opgemerkt dat de administratieve organisatie is ingericht op een wijze die past bij een kleine organisatie die De Delthe is. Door een direct (oog)toezicht en middels uitgevoerde controles door de manager op de diverse processen binnen De Delthe, is in voldoende mate gewaarborgd dat de uitkomsten van de processen betrouwbare informatie opleveren. In de rapportage wordt geadviseerd om de controle op de betalingen en het opvoeren van stamgegevens te laten controleren door een bestuurslid. Dit advies is overgenomen en met ingang van 2015 worden deze controles door de penningmeester uitgevoerd. Bij de controle door de accountant is in 2016 geconstateerd dat de facturen rechtmatig zijn betaald. Verder is vastgesteld dat De Delthe bij de woningtoewijzing voldoet aan de tijdelijke ministeriële regeling daeb waarbij ten minste 90% van de huurwoningen met een huur van maximaal € 710,68 per maand moet toewijzen aan mensen met een huishoudinkomen van maximaal € 35.739.

## **ARBO**

Sinds januari 1994 voldoet de stichting aan de verplichtingen van de Arbeidsomstandighedenwet. De verplichting moet binnen de corporaties leiden tot een systematische en structurele aanpak voor de veiligheid, gezondheid en het welzijn van het personeel op de werkplek en werkveld. Jaarlijks wordt het gevoerde ARBO beleid door evaluatie met het bestuur en het personeel met de werkorganisatie voor zover noodzakelijk bijgesteld.

## **Risicoparaagraaf**

Vanuit meerdere perspectieven is het van groot belang goed inzicht te hebben op de risico's die De Delthe bij het uitvoeren van haar doelstellingen loopt. In 2014 is daartoe onder begeleiding van Deloitte een Risicoanalyse opgestart en uitgevoerd met een delegatie van de Raad van toezicht, het bestuur en het personeel. Geïventariseerd is wat deze risico's zijn en wat de kans is op het zich voordoen van deze risico's en welke impact het heeft indien deze risico's zich voordoen. Belangrijke aspecten zoals het oudere woningbezit, de verhuurbaarheid en de schade door aardbevingen zijn onder de loep genomen. Vooral de kans op en impact van aardbevingen zijn fors te noemen en kwantificering van dit risico is moeilijk in te schatten. In het volkshuisvestingsverslag wordt hierop nader ingegaan (Onderdeel III D). De kosten door aardbeving worden tot op heden volledig vergoed door de NAM.

De Risicoanalyse zal nader worden uitgewerkt en er zijn met Naris in 2016 nadere afspraken voor een start gemaakt.

## Maatschappelijke Visitatie

Woningstichting De Delthe is conform de Aedes- en Governancecode in 2015 beoordeeld door Raeflex voor de Maatschappelijke Visitatie. De Maatschappelijke Visitatie wordt om de 4 jaar herhaald. Op het internet en website van [www.visitaties.nl](http://www.visitaties.nl) is het laatste visitatierapport publiek openbaar gemaakt.

Raeflex heeft de prestaties vanaf 2011-2015 meegenomen in al haar beschouwingen en samengevat is het totaal beeld:

### Totale beoordeling Scorekaart

Aandachtsvelden:	Ecorys	Raeflex
	2011	2015
- Presteren naar Opgaven en Ambities	7,0	6,8
- Presteren volgens Belanghebbenden	7,2	6,6
- Presteren naar Vermogen	7,0	6,9
- Presteren t.a.v. Governance	6,4	5,0

In 2015 is onze 2<sup>e</sup> Visitatie gehouden door Raeflex. De score was algemeen iets lager dan in 2011. De nieuwe Woningwet en Autoriteit Wonen stelt hogere eisen aan de organisatie. Met name de Governance verdiende bijzondere aandacht. Het bestuur heeft met een Plan van Aanpak in 2016 hard gewerkt om de Governance verder op goede orde te krijgen. De website is vernieuwd, de statuten, diverse reglementen voor de woningwet zijn nu aangepast en binnen de wettige gestelde termijnen goedgekeurd door de AW ILT.

## III. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

### I. De woningvoorraad

#### A. Het bouwen, verwerven en beheren van woningen

##### Algemeen

Het beleid van woningstichting De Delthe is er bij nieuwbouw, verbouw en onderhoud op gericht woningen te realiseren, die kunnen worden bewoond door diverse doelgroepen en qua vormgeving goed passen in hun omgeving. Verder worden ook de bestaande geschikte woningen met de hiervoor beschikbare middelen weer aangepast aan de actuele normen, energiewaarden, afmetingen en architectuur waar de markt dit vraagt.

Als blijkt dat verbetering van bestaande woningen onvoldoende garantie biedt voor een goed woongenot en geen bijdrage biedt aan de toekomst van deze woningen, is het beleid erop gericht nieuwe innovatieve woonproducten te ontwikkelen binnen de bestaande en toekomstige woningmarkt.

Bij dit beleid wordt verder rekening gehouden met de volgende actuele aspecten:

1. Aanpasbaar bouwen
2. Duurzaam bouwen
3. Esthetische kwaliteit
4. Woonmilieu
5. Milieu

#### 1. Aanpasbaar bouwen

Het aanpasbaar bouwen begint met het ontwerpen van de ruimten met de achterliggende relatie dat ten behoeve van senioren en/of ook gehandicapten voorzieningen kunnen worden aangebracht of kunnen worden toegevoegd zonder dat hierdoor de indeling van de woning ingrijpend moet worden gewijzigd.

De ruimten en de bereikbaarheid hiervan zijn van het begin af aan geschikt voor rolstoelgebruikers, waarbij ook met de thuiszorg en bereikbaarheid van installaties (bijv. CV- installaties, meterkast e.d.) rekening is gehouden.

Aanpasbaar bouwen biedt de mogelijkheid een woning aan te bieden voor meer woonconsumenten van de doelgroep.

#### 2. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen leidt tot het ontwerpen van vormen, constructies en materialen met een goede duurzame kwaliteit. Hierbij wordt een waarborg gegarandeerd voor vele jaren naar de toekomst en vermindering van CO<sub>2</sub> uitstoot.

De keuzes hierbij mogen niet lijden tot een neerwaartse spiraal van de kwaliteit van de woning of het woongenot.

#### 3. Esthetische kwaliteit

De esthetische kwaliteit kan zich uiten in een passende acceptabele adequate architectuur.

Een architectuur die niet in de grote massa ondergaat, maar een eigen karakter en identiteit zichtbaar maakt.



Binnen de hiervoor beschikbare middelen en marktmogelijkheden zal de sociale huurwoningbouw zich moeten meten met de esthetische uitstraling van vergelijkbare woningbouw in de koopsector.

#### 4. Woonmilieu

Het streven is het ontwerp van de woning zodanig te realiseren dat de mens met het gebouwde in zijn relatie met de woonomgeving in een goed evenwicht komt met de leefomgeving. Hierbij dient tevens het gebouwde en de woonomgeving te worden beoordeeld op leefbaarheid, verpaupering, vandalisme en veiligheid.

#### 5. Milieu

Installaties en de keuze van materialen hebben zo in bepaalde mate mogelijk invloed op het milieu. De levensduur en het noodzakelijke periodiek onderhoud zijn hierin een belangrijke factor. Indien mogelijk zal hergebruik bij vervanging van bouwdeelen moeten worden afgewogen. In ons beleid worden de huidige ontwikkelingen voor toepassing van milieu ontlastende maatregelen als spouwisolatie, isolerende HR ++ beglazingen, energiezuinige CV-ketels en milieuvriendelijke energie en verfsoorten, en overige bouwmaterialen etc. zoveel mogelijk toegepast.

### **B. Onderverdeling Woonproducten**

#### Algemeen

De woonproducten zijn na toestemming van het WSW ingedeeld in 4 financiële marktgebieden. Vanuit een aantal bekende uitgangspunten en de marktvraag van de woonconsumenten heeft dit geleid tot de hieronder aangeduide PMC's van woningtypes, met een huur beneden de huurtoeslaggrens.

#### Definitie marktgebieden

Marktgebied 1 - Warffum, idem 2 - Usquert, idem 3 - Kantens e.o., idem 4 - Zandeweer e.o.

type woning		Warffum	Usquert	Kantens e.o.	Zandeweer e.o.	totaal
seniorenwoning	1 slaapkamer	7	31	3	18	59
seniorenwoning	2 slaapkamers	27	10	14	33	84
gezinswoning	2 slaapkamers	14	9	33	18	74
gezinswoning	3 slaapkamers	92	71	20	0	183
gezinswoning	4 slaapkamers	87	24	9	0	120
hatwoning	1 slaapkamer	13	4	0	0	17
zorgpost	bedrijfsruimte	0	1	0	0	1
peuterspeelzaal	bedrijfsruimte	0	1	0	0	1
		240	151	79	69	539

### **C. Nieuwbouw, sloop- en herstructureringsplannen van Woningstichting De Delthe**

#### Algemeen

Woningstichting De Delthe beheert woningen in de woondorpen Warffum, Usquert, Zandeweer, Eppenhuizen, Kantens, Rottum en Stitswerd behorende tot de plattelandsgemeente Eemsmond in de provincie Groningen. Nieuwbouw is enkel mogelijk, door onrendabele toppen te nemen om de huurprijs voor woonconsumenten betaalbaar en marktgericht te houden, dit vanwege de relatief lage inkomens van de woonconsument in dit werkgebied. Upgrading aan de moderne vraag en wensen van deze tijd van de woonproducten blijft actueel en noodzakelijk.

De vraag naar huurwoningen was in 2016 redelijk voldoende, er was in het geen leegstand langer dan 3 maanden. Het aantal inschrijvingen in 2016 bedroeg totaal 61 stuks.

Na de kredietcrisis is huren weer aantrekkelijk geworden voor onze doelgroep.

De maximale inkomensgrens is door de regering per 1 januari jl. vastgesteld op bruto € 35.739 voor 90 procent van de sociale huurwoningen. In 2016 zijn totaal 71 stuks huurwoningen toegewezen, waarvan 1 stuks van de 71 stuks boven de inkomensgrens is toegewezen en dit ligt beduidend onder de toegestane 10 procent.

De koopwoningmarkt leek vastgelopen, maar lijkt weer te bewegen, er worden nu en dan weer meer woningen verkocht. Onzekerheid over inkomen en nieuw beleid door hypotheekverstrekkers remt de koopkansen af ondanks de lage rente. Voor jongere starters en overige doelgroepen met flexbanen blijft kopen moeizaam, waardoor huren de enige optie is om betaalbare woonruimte te kunnen vinden.

Sommige ingeschreven oudere huurkandidaten, die sociaal willen huren en hun eigen woning te koop hebben, raken hun koopwoning niet kwijt in de lokale markt. De WOZ-waarden dalen op dit moment nog langzaam. Onduidelijkheid over de effecten en oplossingen van het aardbeving dossier stapelen zich hier verder bovenop. Dit alles heeft impact op de inkomens, betaalbaarheid en uitgaven van de kwetsbare groep woonconsumenten van onze doelgroep.

## **Van woonplan, prestatieafspraken gemeente Eemsmond naar een regiovisie Eemsdeltagebied**

Vanaf 2002 t/m 2016 zijn diverse sloop- en nieuwbouwplannen gerealiseerd conform de afspraken in de woonplannen met de gemeente Eemsmond. Hierin is nu ook het beleidsplan 2015-2020 van woningstichting De Deltthe opgenomen. Er is een basisplan gemaakt voor de invulling van de sloop en nieuwbouw in de dorpskern van Usquert. Het programma is verder vastgelegd en uitgezet in het WLP 2 van het Eemsdeltagebied. Het aardbeving dossier remt door huidige ontstane onduidelijkheid over planning verdere concrete planvorming af. Op 1 december 2016 zijn de Lokale Prestatieafspraken overeengekomen en ondertekend met de gemeente Eemsmond. Na zorgvuldige samenspraak en goed overleg met collega corporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente Eemsmond zijn gezamenlijke Prestatieafspraken vanuit het Prestatiekader tot stand gekomen.

Resumerend zijn de volgende plannen in uitvoering en of gerealiseerd in de volgende jaren:

### **Warffum**

Locatie Westerhoffstraat in Warffum is gerealiseerd in 2009, bestaat uit 8 stuks levensloopbestendige 2<sup>^</sup>1 kap woningen in het uitleggegebied De Laan Zuid.  
Locatie Smeltenspad te Warffum, gerealiseerd in 2010, bestaat uit 6 stuks 2<sup>^</sup>1 kap levensloopbestendige huurwoningen, hiervoor zijn 7 stuks oude seniorenwoningen gesloopt.  
Locatie Burg. J. Arkemastraat te Warffum, totaal zijn 19 stuks 2<sup>^</sup>1, 3<sup>^</sup>1 kap levensloopbestendige huurwoningen in 3 fases gerealiseerd, er zijn totaal 20 woningen gesloopt, waarvan 1 particuliere woning werd aangekocht. De 3e fase is in 2012 afgebouwd en heeft betrekking op totaal 4 levensloopbestendige 2<sup>^</sup>1 kap huurwoningen. Medio 2017 zal de planvorming voor sloop en nieuwbouw van totaal 6 stuks huurwoningen nader worden geactualiseerd.

### **Usquert**

Locatie Biewemastraat te Usquert is een seniorencomplex gerealiseerd in 2004, gebouwd in 2 lagen, opgebouwd in 15 koop- en huurappartementen, 1 huisartsenpraktijk, 1 fysiotherapeut en 1 peuterspeelzaal. Hiervoor zijn 15 oude kleine seniorenwoningen gesloopt.  
Locatie Zijlsterweg te Usquert gerealiseerd in 2006 bestaat uit 3<sup>^</sup>1 kap levensloopbestendige huurwoningen, hiervoor zijn 4 stuks kleine oude rijtjes woningen gesloopt.  
Locatie Zwarteweg/Havenweg in Usquert, hiervoor zijn in 2008 totaal 4 stuks oude gezinswoningen gesloopt. In 2015 heeft het bestuur besloten het perceel grond in de verkoop te doen en geen nieuwbouw meer te realiseren. De verdere invulling van de dorpskern Biewemastraat in Usquert nieuwbouw/sloop vanaf 2018 en later zijn afhankelijk van de NPR normen en mogelijke contouren voor versterking die nu door de NCG nog moeten worden vastgesteld. In 2016 waren 24 stuks huurwoningen opgenomen in de H3V Pilot 1B, uitvoering 2016, i.v.m. veiligheid aardbevingen. De uitvoering van deze H3V versterking is door de NAM voorlopig on hold gezet en de uitvoering is nog onduidelijk.

### **Kantens**

In Kantens zijn eind 2015 van de H3V Pilot 1A totaal 5 stuks huurwoningen aan de Kooistraat opgeleverd. 5 stuks huurwoningen aan de Kooistraat zijn hier aardbeving versterkt, verduurzaamd en verbeterd, De woningen zijn Nulopdemeter (NOM), duurzaam en geheel elektrisch gemaakt. In 2016 waren er totaal 14 stuks woningen opgenomen in de H3V Pilot 1 B, voor uitvoering 2016. De planning van uitvoering hiervan is door de NAM voorlopig on hold gezet en de uitvoering is niet nader bekend. Intussen zijn deze woningen alsook overige huurwoningen opgenomen in het Meerjaren inspectieplan van de NCG. Afhankelijk van de resultaten moet worden afgewacht hoe de geïnspecteerde woningen dienen te worden versterkt.

### **Zandweer**

In 2016 waren er 9 stuks huurwoningen opgenomen in de H3V Pilot 1B, uitvoering 2016. Hiervan zijn nu in 2017 deze 9 stuks woningen opgenomen voor uitvoering als de Extensie 1A. De woningen worden versterkt en NOM gemaakt volgens het concept van de H3V Pilot 1A/B. Intussen zijn de overige huurwoningen opgenomen in het Meerjaren inspectieplan van de NCG. Afhankelijk van de resultaten moet worden afgewacht hoe de geïnspecteerde woningen dienen te worden versterkt.

Vanaf 2002 t/m 2015 zijn er totaal 45 stuks verouderde woningen gesloopt en 54 stuks nieuw gebouwd, waarvan 9 stuks in het koop- en de 45 stuks in het sociale huursegment valt. Vanaf 2017 t/m 2020 worden totaal 14 nieuwe huurwoningen gebouwd en hiervoor worden 19 oudere woningen gesloopt.

## Realisatie nieuwbouw 2002 t/m 2015 en prognose nieuwbouw 2016 t/m 2020

Locaties	2002-2015	2016-2017	2018	2019	2020
<b>Warffum</b>					
Westerhoffstraat	8	0	0	0	0
Smeltenspad	6	0	0	0	0
Burg. J. Arkemastraat (fase 1)	7	0	0	0	0
Burg. J. Arkemastraat (fase 2)	8	0	0	0	0
Burg. J. Arkemastraat (fase 3)	4	0	0	0	0
Locatie Warffum	0	0	0	0	6
<b>Usquert</b>					
Locatie Biewemastraat	18	0	3	5	0
Zijlsterweg	3	0	0	0	0
totaal	54	0	3	5	6

### Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdeltagebied

In september 2008 is een stuurgroep gestart namens de provincie, gemeenten Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum (DEAL-gemeenten) om een regionale gerichte woonvisie te bepalen met diverse partijen. Aanleiding was de demografische ontwikkeling van de lokale bevolking van 2010-2020 richting 2040. Op basis van diverse prognoses van het CBS en Primos zou er een afname van het totaal aantal inwoners zijn, maar daarentegen neemt het aantal ouderen toe. Door de afname van de bevolking zullen ook de diverse voorzieningen in het gebied teruglopen. Op basis van de onderzoeken door Companen werd het PACT in juni 2009 gepresenteerd. In eerste instantie was het PACT voor de gemeenten en provincie vooral leidend in de fases van veel overleg in diverse stuur- en sub werkgroepen van de diverse betrokken partijen.

Voor woningstichting De Delthe betekenden de cijfers van het PACT, dat dan het gehele huurwoningbezit in haar werkgebied gesloopt zou moeten worden om vervolgens weer nieuw teruggebouwd te worden in de vorm van gestapelde seniorenappartementen in het kernoorp Uithuizen. De 7 DEAL-corporaties werkzaam binnen Eemsdeltagebied konden zich niet goed herkennen in de cijfers van het PACT. De corporaties besloten hierop samen een eigen woonvisie te ontwikkelen en hebben RIGO verzocht hiervoor ondersteuning te geven om een vastgoedstrategie van de sociale huur in het DEAL-gebied uit te werken. In oktober 2010 kon vervolgens het door RIGO vervaardigde rapport Krimp in de Eemsdelta worden gepresenteerd. In 2011 is besloten in de bandbreedtes van de diverse rapporten en het in januari vervaardigde rapport Maatschappelijke Kosten Baten Analyse van het ministerie van Binnenlandse Zaken (MKBA) door te gaan in de diverse overlegstructuren van de stuurgroep om te komen tot een Convenant en van daaruit te komen tot een gezamenlijk gedragen Woon- en leefbaarheidsplan voor het Eemsdeltagebied.

De 7 DEAL-corporaties hebben vervolgens vanuit het RIGO rapport haar Strategisch Voorraadbeheer Plannen samengevoegd en deze in maart 2012 aan de provincie en DEAL-gemeenten gepresenteerd. Hieruit is het overeengekomen Woon- en leefbaarheidsplan en Convenant met 35 partijen tot stand gekomen, die in de toekomst kan inspelen op de toenemende vraag en anticipatie voor beleid op de komende marktontwikkelingen. De gegevens en voorhanden informatie wordt nu jaarlijks gemonitord en leidt tot actualisatie van plannen die vervolgens kunnen worden vastgelegd met de DEAL-gemeenten in een Prestatiekader en prestatieafspraken.

### D. Aardbevingen: risico's en de verwerking in de jaarrekening.

Door de gaswinning van de NAM in de afgelopen jaren vanaf 1960 zijn er talloze aardbevingen geweest in onze regio. Er is veel zorg over veiligheid en schade, mogelijke toenemende en nadelige waardedaling en onverkoopbaarheid. Dit aardbevingsprobleem stapelt zich boven op de voortschrijdende krimpproblematiek in de regio. De Delthe heeft woningen in het gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

In de "toelichting waarderingsgrondslagen jaarrekening" wordt nader ingegaan op deze risico's en de beheersing hiervan. Ook wordt daar ingegaan op de schades die tot nu zijn geweest aan het onroerend en hoe de afwikkeling hiervan verloopt. Verder wordt daar ingegaan op de effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen en er wordt aandacht besteed aan de eisen die worden gesteld aan nieuwbouw. Hierbij wordt nader ingegaan op het verduurzamen en versterken van de woningen en wat de mogelijke kosten kunnen zijn van versterken van het totale bezit. De hoogte hiervan is moeilijk aan te geven, maar op basis van een berekening van de BAM Advies en Engineering zou dit een bedrag voor de Delthe zijn tussen € 28 miljoen en € 36 miljoen. Het genoemde rapport is in opdracht van Lefier gemaakt die de kosten van het versterken voor hun woningbezit heeft laten doorrekenen. Uiteraard is het moeilijk aan te geven wat de omvang van de versterkingskosten zijn. Er vindt overleg plaats om op basis het rapport van de BAM en de onderzoeken en de bevindingen van de NCG tot een uitgangspunt te komen hoe de

versterking aangepakt moet worden.

De Delthe neemt deel aan de Pilots voor het versterken verduurzamen en verbeteren van woningen (H3V Pilot 1A en 1B). In Kantens is eind 2015 de realisatie uitgevoerd van de H3V Pilot 1A van 5 huurwoningen aan de Kooistraat. Deze Nulopdemeter woningen zijn duurzaam en elektrisch gemaakt. In de H3V Pilot 1B waren 47 stuks huurwoningen opgenomen in de getekende uitvoeringsovereenkomst met de NAM. Het betrof totaal 24 huurwoningen in Usquert, 14 huurwoningen in Kantens en 9 huurwoningen in Zandeweer. De woningen die in de H3V Pilots zijn opgenomen zijn/worden omgebouwd tot Nulopdemeter-woningen. Hierbij komen de versterkingskosten voor rekening van de NAM en het energiezuinig maken komt voor rekening van de Delthe en dit deel wordt doorberekend aan de huurder via een Energieprestatievergoeding (EPV). Dit heeft uiteraard effect op de kasstromen en er zal na de pilotfase bepaalt moeten worden of de resterende woningen in het aardbevingsgebied eventueel omgebouwd gaan worden tot Nulopdemeterwoningen.

Begin 2016 werd de uitvoering van de H3V Pilot 1B door de NAM on hold gezet. Tijdens de uitvoering van de H3V Pilot 1A ontstond er voortschrijdend inzicht bij de NAM op basis van breder algeheel onderzoek in het gebied.

Om geen vertraging op te lopen bij het versterken werden de 9 huurwoningen van Zandeweer opgenomen in de Extensie 1A. Deze 9 woningen worden H3V versterkt en verduurzaamd naar een NOM woning, de uitvoering zal naar verwachting rond het midden van 2017 starten.

Medio oktober 2016 maakte de Nationaal Coördinator (NCG) een start met zijn Meerjarenprogramma 2017-2021. Het Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen 2017-2021 voorziet in een versnelde gebiedsgerichte Aanpak, waarbij inspecties en validaties worden uitgevoerd door de NCG. Deze aanpak staat los van de eerdere afspraken die met de NAM zijn overeengekomen voor de H3V Pilots.

Op basis van voortdurend onderzoek en bijstelling worden door de KNMI periodiek hernieuwde PGA contourenkaarten samengesteld. Op basis van de laatste PGA contourenkaart versie valt het woningbezit in Usquert en Warffum buiten het verstevigingsgebied.

De PGA contourenkaart dient als basis voor de te bepalen gebiedsgerichte versterkingsstrategie vanuit de kern Loppersum. Op basis van de door de NCG uitgevoerde onderzoeksresultaten, zullen door externe constructeurs de versterkings maatregelen worden berekend en moeten worden vastgesteld. De uitkomsten hiervan moeten nog nader worden afgewacht. De inschatting tot op heden is dat het gehele woningbezit binnen de 0,2 PGA contour zal moeten worden versterkt. De versterkingskosten komen hierbij geheel voor rekening van de NAM.

De Delthe ontvangt voor de regievoering van schademeldingen een vergoeding van € 487,50 per toegekend schadegeval en € 357,50 voor een niet toegekend schadegeval. In de balans is hiervoor een vordering opgenomen van € 27.000. Verder worden er kosten gemaakt voor in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. Over de periode 2014-2016 zijn hiervoor € 168.000 aan kosten gemaakt en dit is als vordering in de balans opgenomen. Gezien de juridische strijd heeft de Delthe voor deze vordering een voorziening in de balans opgenomen.

Als gevolg van de aardbevingsproblematiek bestaan er belangrijke onzekerheden ten aanzien van de waardering van het sociaal vastgoed per 31 december 2016. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

De Delthe heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingssschade (timing, verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar mening van bestuur, met de kennis per balansdatum, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat De Delthe hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden. De financiering is geborgd bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Debt-Service-Coverage-Ratio en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. De Delthe schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog in als laag.

## **E. Het in stand houden en verbeteren van het woningbezit en de woonomgeving.**

### **a. Meerjarenonderhoudsplanning**

Aansluitend op de voorgaande werkzaamheden en inspecties voor de meerjarenplanning zijn de werkzaamheden hier in 2016 vervolgd. De meerjarenplanning geeft een goed inzicht van de algehele onderhoudsstaat van het woningbezit van woningstichting De Delthe voor de eerstkomende jaren.

Na de jaarlijkse actualisatie wordt het onderhoudsprogramma bijgesteld. Op basis van het meerjarenonderhoud kan het bestuur haar beleid met het oog op de verdere en komende marktontwikkelingen gaan bijstellen.

De inventarisatie leidt tot een jaarlijks uit te voeren programma van cycluserhoud, waarvoor een taakstellend

budget zal worden vastgesteld.

Afhankelijk van de monitoring die in het DEAL-overleg tot stand komt zal woningstichting De Delthe zich beraden hoe dit zich intern vertaalt tot de effecten van het Strategisch Voorraadbeheer Plan van haar woningbezit. Door het uitgebreid inventariseren en herwaarderden van het Strategisch Voorraadbeheer Plan in 2016 zullen verdere besluiten worden genomen, die zijn verwerkt in de Meerjarenonderhoudsplanning 2017 van woningstichting De Delthe. Het aardbevingdossier heeft nu grote impact op de planning, medio 2017 zal er wellicht meer duidelijk ontstaan en welke stappen er definitief verder gezet kunnen worden op dit vlak. De resultaten van het versnelde inspectieplan van de NCG zullen waarschijnlijk eind 2017 nader bekend worden. En zo mogelijk ook de maatregelen van versterken.

## **b. Energielabels**

De energielabels van het woningbezit zijn vanaf 2003 samengesteld en afgemeld. Het energielabel is voor 10 jaar geldig. In april 2012 is in de SVB een planning opgezet voor het verbeteren van de energielabels in de periode van 10 jaar. Standaard worden de Cv-ketels bij woningstichting De Delthe nu na 15 jaar vervangen door HR-combi 107 ketels, dit zijn energiezuinige hoogrendementsketels, die goed bijdragen aan verbetering van een beter energielabel.

Vanaf 2015 is het energielabel van de huurwoningen door Delto deels opnieuw vastgesteld op basis van de laatste onderzoekssystematiek en afgemeld. De nieuwe labels zijn opgenomen in de online programma EPA-view. Een deel van de verbetering van de isolatiewerken wordt bij huurders na mutatie doorberekend in een huurverhoging. Tegenover de relatief kleine huurverhoging staat de besparing van de stijgende kosten van energielasten voor de woonconsumenten. Het gemiddelde energielabel ligt momenteel op niveau D, het streven is dit medio 2020 gemiddeld naar de EI-index van 1,4 te verbeteren.

Door onduidelijkheid van het PGA contouren gebied en de hierin te versterken woningen voor aardbevingen, is het isoleren van het woningbezit momenteel nog moeizaam definitief in te plannen.

Afhankelijk van de komende ontwikkelingen in het aardbevingsdossier moet worden afgewacht hoe het vervolg plaatsvindt. In 2016 is een update gemaakt van de energielabels door Delto en is een start gemaakt voor een gericht stappenplan om te komen tot de gewenste EI-index van 1,4 medio 2020. Voor het bezit binnen de 0,20 PGA contour van het aardbeving gebied is dit afhankelijk van het verwachte versterkingsprogramma en opgave door de NCG.

## **IV. De woningtoewijzing**

### **1. De primaire doelgroep**

Woningstichting "de Delthe" heeft als primaire taak het huisvesten van personen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien om welke reden dan ook. Tot deze categorie behoren vooral mensen die een te laag inkomen hebben om zelf in hun huisvesting te voorzien. Het toewijzingsbeleid van onze stichting is er dan ook op gericht dat de woningzoekenden uit deze doelgroep als eerste in aanmerking komen bij het beschikbaar komen van woonruimte. In toenemende mate blijkt dat deze doelstelling op steeds meer gespannen voet staat met het feit dat subsidies verdwijnen en corporaties als zelfstandig bedrijf de woningmarkt op moeten. Het gevolg is onder andere dat prijzen van woningen stijgen en dat door hogere huren en hogere aanvangshuren nieuwbouwwoningen niet meer voor de zogenaamde primaire doelgroep bereikbaar zijn in onze regio. Deze ontwikkeling dient in de nabije toekomst nauwlettend gevolgd te worden. Het huurprijsbeleid zal zodanig geformuleerd moeten zijn dat de primaire doelgroep ten alle tijde gehuisvest kan blijven worden.

Enige verduidelijking van het begrip primaire doelgroep is hier op zijn plaats.

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (B.B.S.H.) wordt gesteld dat de primaire doelgroep die groep is die niet in haar eigen huisvesting kan voorzien. Daarbij worden (met ingang van 1 januari 2016) de volgende criteria gehanteerd:

- eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen, kleiner dan of gelijk aan € 22.100
- eenpersoonsonderenhuishoudens van 65 jaar en ouder met een belastbaar inkomen, kleiner dan of gelijk aan € 22.100.
- meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen, kleiner dan of gelijk aan € 30.000.
- meerpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een belastbaar inkomen, kleiner dan of gelijk aan € 30.050.

Volgens artikel 13 van het B.B.S.H. dient een toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een huurprijs, die gelijk aan of lager is dan € 409,92 per maand, zoveel mogelijk voorrang te geven aan bovengenoemde doelgroepen.

Onderstaande cijfers geven de resultaten van deze verplichting aan bij woningstichting "de Delthe".

Totaal aantal woningen beschikbaar voor verhuur 539 (ultimo 2016). Van deze 539 woningen hebben 105 woningen (19%) een kale huurprijs beneden de € 409,92 per maand. Dit betekent dat 434 woningen (81%) een kale huurprijs hebben die hoger is dan € 409,92 per maand. Dit naar de stand per 31 december 2016.

In 2016 zijn er in totaal 71 woningen aan woningzoekenden toegewezen. Deze toewijzingen zijn als volgt op leeftijd, inkomensklasse en huurklasse te specificeren:

Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2016:

leeftijd	inkomen	Huurklasse ( normen vanaf 1 januari 2016)		
		I <= 409,92	II > 409,92 en <= 586,68	III >586,68
<b>Eenpersoonshuishoudens</b>				
< 65 jaar	<= € 22.100	8	19	
< 65 jaar	> € 22.100		4	1
>= 65 jaar	<= € 22.100		2	
>= 65 jaar	> € 22.100			

Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2016:

leeftijd	inkomen	Huurklasse ( normen vanaf 1 januari 2016)		
		I <= 409,92	II > 409,92 en <= 586,68	III >586,68
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>				
< 65 jaar	<= € 30.000	3	15	
< 65 jaar	> € 30.000		1	1
>= 65 jaar	<= € 30.050		2	
>= 65 jaar	> € 30.050			1

Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2016:

leeftijd	inkomen	Huurklasse ( normen vanaf 1 januari 2016)		
		I <= 409,92	II > 409,92 en <= 628,76	III >628,76
<b>Drie- of meerpersoonshuishoudens</b>				
< 65 jaar	<= € 30.000	1	11	
< 65 jaar	> € 30.000		2	
>= 65 jaar	<= € 30.050			
>= 65 jaar	> € 30.050			

Uit deze cijfers blijkt dat wij er redelijk in geslaagd zijn het grootste gedeelte van de te verhuren woningen qua inkomen passend te verhuren.

#### V. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

Het betrekken van huurders bij het beheer en beleid is conform hetgeen hiervoor geregeld is in de nieuwe woningwet.

In het huidige bestuur is de penningmeester tevens zittende huurder.

In de Raad van Toezicht van de stichting zijn in 2016 geen zittende huurders vertegenwoordigd.

In de RVT is in 2016 een sollicitatie procedure gestart voor een Huurderscommissaris.

De voormalige huurdersvereniging HOE heeft zich vanaf 1998 wegens gebrek aan bestuursleden moeten opheffen. Een enquête onder alle huurders in 1999 toonde aan dat er geen draagvlak was voor een huurdersorganisatie. Jaarlijks werden alle huurders ter vergadering uitgenodigd om met het bestuur diverse zaken aan de orde te stellen en om nadere gewenste informatie uit te wisselen.

De belangstelling voor deze huurdersvergaderingen is in de afgelopen jaren steeds verder en volledig afgenomen.

Met het oog op de Overlegwet en de nieuwe Woningwet heeft het bestuur alle huurders persoonlijk aangeschreven zich aan te melden voor een op te richten huurdersplatform. Er is vooralsnog geringe belangstelling. In 2016 is verder bekeken hoe e.e.a. in samenwerking met de Woonbond vervolgens effectief kan worden opgepakt.

In 2016 heeft er geen huurdersvergadering plaatsgevonden, uit de gehouden enquêtes is wederom gebleken dat hiervoor weinig belangstelling is. Onze stichting probeert de communicatie en informatie op peil te houden door het versturen van informatiebrieven, diverse documentatiekrantjes, actuele social media en via de website aan alle huurders.

Jaarlijks met de Benchmark Aedes houdt onze stichting een onafhankelijk klanttevredenheidsonderzoek.

Begin 2016 is een informatiebrief uitgegaan, met de woonkostenkrant. In de informatie is ingegaan op de huurverhoging, de ontwikkelingen van het woonplan met de gemeente Eemshoek, het onderhoudsbeleid en de nieuwe wetgeving over

huurbeleid en huurtoeslag. Steeds worden de huurders gewezen op de mogelijkheid dat zij voor vragen en informatie in contact kunnen treden met het kantoor van de stichting. De website is in 2016 weer frequent bezocht en het aantal bezoekers is toegenomen. Het bestuur is voorstander van een goed en gedegen overleg met haar huurders en poogt dit te stimuleren. Het Centraal Fonds ging vanaf 2010 akkoord met deze uitleg van de overlegstructuur met de huurders en dit heeft hierom geen opmerkingen in de hierop volgende oordeelsbrieven opgeleverd. Er is 2016 is er geen huurbezwaar ingediend bij de huurcommissie over de toegepaste huurverhoging.

Ook wordt in het B.B.S.H de eis gesteld dat er binnen de corporatie een klachtenprocedure moet zijn.

Hier kunnen klachten worden gemeld over het functioneren van de corporatie.

In 1993 heeft dat geleid tot het instellen van een regionale klachtencommissie van de bij het Overleg Orgaan Noord Groningen aangesloten corporaties.

In de Regionale Klachtencommissie nemen de volgende toegelaten instellingen deel:

- Woningstichting Wierden en Borgen te Bedum
- Woongroep Marenland te Appingedam
- Stichting Uithuizer Woningbouw
- Woningstichting De Delthe te Usquert

De commissie bestaat uit drie leden, te weten:

- Een lid is huurder van een deelnemende corporatie.
- Een lid is werknemer van een deelnemende corporatie
- Een lid is noch huurder noch bestuurder noch werknemer van een deelnemende corporatie.
- Dit lid is tevens voorzitter van de klachtencommissie.

De commissie is werkzaam volgens een gezamenlijk opgesteld reglement in de zin van artikel 16 van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Er zijn in 2016 geen klachten over De Delthe bij de Regionale Klachtencommissie ingediend.

Binnen het beleid van de woningstichting wordt gestreefd naar een optimaal contact met onze individuele huurders waarbij de begrippen "klantvriendelijk" en "dienstverlenend" centraal dienen te staan.

In de praktijk betekent dit dat er naar gestreefd moet worden onze huurders binnen een redelijke termijn een helder, duidelijk en gemotiveerd antwoord te geven op hun vragen en wensen.

## **VI. LEEFBAARHEID**

Vanaf 1997 is leefbaarheid in buurten en wijken een officieel verantwoordingsveld geworden binnen het BTIV.

Uitgangspunt hierbij is dat de leefbaarheid de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is.

Corporaties dienen hierin hun eigen afwegingen te maken en zich hiervoor te verantwoorden.

Het verantwoordingsveld van de Leefbaarheid is met de Woningwet gewijzigd en versoerd.

Door de gaswinning van de NAM in de afgelopen jaren zijn er talloze aardbevingen geweest in ons werkgebied.

Na de laatste aardbevingen is er grote zorg over veiligheid en schade, mogelijke toenemende en nadelige waardedalingen.

Dit probleem is een extra zorg en betekent een mogelijke nieuwe aanslag naast krimp op de leefbaarheid in de regio.

Als DEAL-corporatie nemen wij breed deel aan overleg van diverse partijen, Gasberaad e.d. over aardbevingsproblematiek.

Inhoudelijk wordt in het BTIV over Leefbaarheid het volgende genoemd:

- bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van andere gebouwen dan woongelegenheden.
- in stand houden van en treffen van voorzieningen aan andere woongelegenheden.
- in stand houden en verbeteren van de omgeving buiten de directe nabijheid van woongelegenheden
- verhuren van andere gebouwen dan woongelegenheden.
- verrichten van werkzaamheden die ten goede komen aan het woongenot in een buurt of wijk.
- noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden verbonden aan het voornoemde

Nadrukkelijk willen wij hierbij wijzen op de noodzaak van een integrale aanpak. Deze brede aanpak omvat aanzienlijk meer dan uitsluitend volkshuisvestelijke elementen en is meer maatschappelijk gericht.

Wij zijn van mening dat de leefbaarheid in buurten in de eerste plaats een hoofdverantwoordelijkheid is van de burgers, verder een primaire zorg is voor de lokale overheid en dat daarbij ook de woningcorporatie nauw kan worden betrokken.

Voor leefbaarheid is in 2016 totaal € 29.852 uitgegeven voor o.a. groenvoorzieningen en bestratingen € 14.623, overige onderhoud € 10.192, bestratingen, paden en woonomgeving € 4.317, etc.

Als corporatie hebben wij regelmatig en goed contact met de politie en huurders inzake problematische leefsituaties die incidenteel voorkomen in het werkgebied van de woningstichting de Delthe.

Regelmatig onderhoudt onze organisatie de banden met sociaal maatschappelijke instanties in haar werkgebied.

In enkele concrete casussen zijn er in 2016 directe contacten geweest met de sociale dienst, maatschappelijk

werk van de gemeente Eemsmond, de politie Uithuizen, kredietbanken, deurwaarders en de hulpverleningsdiensten. In 2016 is er structureel OGGZ contact in de gemeente Eemsmond geweest, hier wordt met collega corporaties en coördinatie van de GGD, maatschappelijk werk, sociale dienst, Lentis Linis, Lentis begeleid zelfstandig wonen, NOVO verstandelijk gehandicapten, politie, Thuiszorg wijkverpleging, volkskredietbank, verslavingszorg Noord, huisartsen, leerplichtambtenaar, Traject huiselijk geweld thuisfront, GGZ psychiatrische thuiszorg overlegd hoe oplossingen kunnen worden gevonden voor probleemsituaties onder bewoners in huurwoningen in Eemsmond. In 2016 hebben we in overleg met het OGGZ gebruikt gemaakt van gedragsaanwijzingen, dit lijkt in incidentele situaties een probaat middel om huurders gezamenlijk onder voorwaarden te kunnen laten en blijven huren.

Bij de mutaties wordt grote zorgvuldigheid betracht bij de woningtoewijzing om bestaande huurders en nieuwe huurders op een harmonieuze wijze woongenot te kunnen verschaffen.

In buurten met name in Usquert draagt het voormalige verkoopbeleid in de J.F. Kennedylaan, H. van Oostenstraat en de Bevrijdingsweg aanmerkelijk positief bij aan verbetering van de leefbaarheid van het dorp Usquert.

In de overige plattelandsdorpen van ons werkgebied is weinig zorg over de leefbaarheid, het gebied in Noord-Groningen op het Hoogeland kenmerkt zich tot rust en ruimte en kan niet worden vergeleken met stedelijke probleemwijken elders in die zin. Plattelandsdorpen hier hebben een relatief overzichtelijke leefbare sociale structuur. De Leefbaarheid is verder breed opgenomen in het beleidsplan 2015-2020 van woningstichting De Delthe.

## **VII. Wonen en Zorg**

Uitgangspunt bij wonen en zorg is dat bewoners zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde woon- en leefomgeving kunnen blijven wonen. In Usquert heeft dit in 2004 na een uitgebreide enquête onder de 55 plussers in het dorp geresulteerd in het bouwen van een multifunctioneel seniorencomplex, 19 appartementen, met recreatiezaal en logeerruimte, huisartsenpraktijk en fysiotherapeut, een peuterspeelzaal in 2 lagen met lift, verder is er domotica toegepast.

Marktonderzoek vanaf 2005 wees uit dat senioren meer de voorkeur gaven aan het zo lang mogelijk blijven wonen op de plek waar ze woonden en ze kozen ook niet meer voor de trendmatige appartementenbouw van de laatste jaren. Het bestuur heeft hierna ingezet op het transformeren van bestaande huurwoningen en na sloop gekozen voor de nieuwbouw van 2<sup>de</sup> kap levensloopbestendige huurwoningen voor een zo breed mogelijke doelgroep. Vanaf 2006 is gekozen voor levensloopbestendig nieuwbouw, na sloop zoals eerder in dit verslag staat omschreven.

In 2013 is met partijen overleg gevoerd over de ontwikkeling van het overheidsbeleid voor sluiting van verzorgingstehuizen voor senioren. Er is contact geweest met regionale zorginstellingen De Hoven, 't Gerack over mogelijke planvorming. Ook hebben wij als gesprekspartner deelgenomen aan het initiatief GoudOud in Warffum, waar getracht wordt op initiatief van inwoners van Warffum voor zorgbehoevende senioren een vorm van alternatieve zorghuisvesting te willen ontwikkelen in het dorp. Dit als alternatief voor de sluiting van het inmiddels gesloten seniorenverzorgingstehuis Warfheem.

Intussen is er door de stichting GoudOud in Warffum een wooncoöperatie opgericht.

Door de aanscherpende financieringsruimte van het WSW wordt het echter onmogelijk dit soort initiatieven als stichting te kunnen ondersteunen of ruimte te geven in de vorm van het realiseren van sociale huurproducten. De huidige financiële ruimte wordt nagenoeg volledig besteed aan de opgaven die zijn vastgelegd in het overeengekomen Woon- en Leefbaarheidsplan en besluitnota, die gezamenlijk met 35 partijen zijn overeengekomen tot medio 2017 met uitloop In de Lokale Prestatieafspraken met de gemeente zijn de opgaven per 1 december 2016 overeengekomen.



## VIII. FINANCIËN

### 1. Inleiding

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

Om de financiële continuïteit te kunnen bewaken werkt de Delthe naast de jaarbegroting met een financieel meerjarenplan en een treasurywet. Het beleid is er op gericht om de Delthe financieel te houden tegen zo laag mogelijke kosten en met een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Veel waarde wordt gehecht aan de betaalbaarheid van wonen. Belangrijk aspect voor de Delthe zijn ook de financiële gevolgen van de aardbevingschade. Op dit moment is er met de kennis per balansdatum geen aanleiding om te veronderstellen dat de Delthe hier niet toe in staat zou zijn. De financiering is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en er wordt voldaan aan de criteria die door het waarborgfonds zijn gesteld. Bij het sturen wordt bewaakt dat de Delthe ook op termijn blijft voldoen aan het kader, zoals opgenomen bij het onderdeel Financial Risks in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. Door goede beheersingsinstrumenten en besluitvorming heeft de Delthe ultimo 2016 een gezonde financiële positie.

### 2. Financieel beleid en beheer in 2016

In 2016 heeft er door het implementeren van de nieuwe RJ 645 en de woningwet 2015 een stelselwijziging plaatsgevonden. De gevolgen van deze wijziging voor de jaarrekening is nader toegelicht in het onderdeel "Toelichting waarderinggrondslagen jaarrekening". De belangrijkste wijziging is dat de activa in 2016 zijn gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat, terwijl deze tot en met 2015 zijn gewaardeerd tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen/bedrijfswaarde. Het begrote resultaat in 2016 voor stelselwijziging is een voordelig resultaat van € 290.431 en na verwerking van de stelselwijziging en begrotingswijziging ten aanzien van het onderhoud is het begrote resultaat 2016 € 78.900. Het gerealiseerde voordelig resultaat over 2016 is € 613.900.

Het voordelige resultaat ad. € 535.000 ten opzicht van de begroting is als volgt weer te geven:

<u>Voordelige factoren:</u>	Bedragen in €
19 Lasten onderhoudsactiviteiten	179.300
20 Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	30.800
22 Netto gereal. resul. verkoop vastgoedportefeuille	27.900
23 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	480.700
29 Leefbaarheid	5.100
30 Saldo financiële baten en lasten	28.800
Totaal voordelige factoren	<u>752.600</u>
 <u>Nadelige factoren :</u>	
15 Huuropbrengsten minus derving	38.600
16 Saldo Opbrengsten/Lasten servicecontracten	5.500
18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.200
24 Netto resultaat overige activiteiten	29.700
28 Overige organisatiekosten	13.300
31 Belastingen	128.300
Totaal nadelige factoren	<u>217.600</u>
Per saldo	voordeliger <u><u>535.000</u></u>

Voor nadere analyses van deze uitkomsten verwijzen wij u naar de toelichting op de winst - en verliesrekening. Het eigen vermogen laat met een saldo per 31 december 2016 van € 29.371.000 een toename zien van € 613.900 (dit is het voordelig resultaat over het verslagjaar 2016).

### **3. Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie**

In de woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting de Delthe. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. Omdat de doelstelling van Stichting de Delthe is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting de Delthe en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In deze paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

#### *Vershil marktwaarde en bedrijfswaarde*

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde per ultimo 2016 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2016	€ 35.492.670
Bedrijfswaarde 31-12-2016	€ 13.808.311
Vershil	€ 21.684.359

Indien Stichting de Delthe de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde ad. € 21,7 miljoen.

#### *Analyse verschillen*

Onderstaand worden de belangrijkste componenten die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde toegelicht.

##### **- Niet uitponden**

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Stichting de Delthe heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Indien alleen het doorexploiteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 11,3 miljoen.

##### **- Lagere huur**

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl de bedrijfswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bedraagt. Bij de bepaling van de streefhuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Daarnaast is bij Stichting de Delthe sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend.

##### **- Meer onderhoud**

Voor het bepalen van de onderhoudskosten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert.

##### **- Meer beheer**

Daarnaast zijn de beheerskosten van een belegger zo laag mogelijk terwijl bij Stichting de Delthe ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid).

### **4. Financiële meerjarenprognose**

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

In deze prognose is verwerkt het geactualiseerde woonplan.

In de prognose 2017 tot en met 2021 is de planning van 14 nieuwbouw woningen en 19 woningen te slopen.

Vanaf 2017 is rekening gehouden met de raming van verkoop van 2 huurwoningen per jaar uit het verkoopplan.

De overig gehanteerde uitgangspunten voor deze prognose zijn als volgt:

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

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

Voor 2017 en de volgende jaren is de huurverhoging 2%. Het percentage van 2% is gebaseerd op een inflatiepercentage en een extra verhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678 (inkomensjaar 2014). Op basis richtlijn is maximaal 2,1% mogelijk. Er is geen rekening met een mogelijke extra huurverhoging voor huurders met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 namelijk de basisverhogingspercentage verhoogd 0,5%, zijnde 2,6% en voor inkomens hoger dan € 44.360 het basisverhogingspercentage verhoogd met 2,5% zijnde 4,6%.

De huurderiving wordt geraamd vanaf 2017 op 1,75%.

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

Er is vanaf 2017 gehouden met een jaarlijkse verkoop van 2 woningen.

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

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

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

De prognose is gebaseerd op een jaarlijkse loonstijging van 2,5%. Uitgegaan is van de huidige personeelsbezetting.

##### **4.1.5 Onderhoudskosten.**

Vanaf 2017 is het bedrag voor het cyclisch onderhoud geraamd volgens de meerjarenonderhoudsbegroting. Jaarlijks wordt dit bedrag verhoogd met 2,5% voor prijsstijgingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt voor 2017 geraamd op € 185.000, het contractonderhoud voor CV's € 55.000. In de begroting 2017 is voor energiemaatregelen een bedrag meegenomen van € 250.000 en voor de jaren 2018 tot en met 2022 is jaarlijks meegenomen een bedrag van € 70.000.

##### **4.1.6 Overige bedrijfskosten**

De overige bedrijfskosten zijn gebaseerd op de werkelijke kosten over 2016 verhoogd met een inflatiestijging van 2,5%.

##### **4.1.7 Rente leningen**

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

##### **4.1.8 Resultaat**

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

Jaar	Geprognosticeerd resultaat (bedrag in €)
2017	-656.000
2018	-276.000
2019	101.000
2020	-349.000
2021	1.007.000

In de prognose is rekening gehouden met nieuwbouw over de jaren 2018 t/m 2020 van 14 woningen.

## 5. Financiële kengetallen

### 5.1. Financiële kengetallen 2017 tot en met 2021

De Delthe waardeert de materiële vaste activa op basis van de marktwaarde volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Het verloop van onderstaande kengetallen is gebaseerd op deze waarderingsmethodiek. Naast de solvabiliteit en de operationele kasstromen zijn in het nieuwe beoordelingskader van het WSW de belangrijkste kengetallen de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR).

Hieronder staan de kengetallen voor de Delthe over de periode 2017 t/m 2021. Deze is gebaseerd op de cijfers van de meerjarenplanning behorende bij de begroting 2017, waarbij de waardering van de marktwaarde is aangepast. In de begroting 2017 was uitgegaan van waardering van de materiële vaste volgens de basis versie terwijl in deze is uitgegaan van waardering op basis van de full versie.

	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	1,62	3,31	3,70	3,06	3,53
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
DSCR	3,08	3,58	3,75	3,73	4,01
Minimum norm DSCR DAEB (en verlicht regime)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solvabiliteit obv volkshuisvestelijke bestemming (%)	77,60	78,00	78,70	79,10	80,40
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	54,10	52,40	50,40	47,70	45,10
Max. norm LTV bedrijfsw. netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	21,90	21,40	20,50	19,70	18,70
Max. norm LTV marktw. netto DAEB (en verlicht regime) (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
Loan to Value WOZ-waarde netto (%)	15,60	15,10	14,40	13,70	13,20

Ter toelichting op deze kengetallen het volgende:

- De Interest Coverage Ratio (ICR) is de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven ten opzichte van de rente-uitgaven op het vreemde vermogen. De signaleringsnorm voor deze ratio is 1,4. De Delthe voldoet aan deze norm.
- De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is een kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Hoe hoger de DSCR des te gunstiger. De DSCR behoort minimaal 1,0 te bedragen. De Delthe voldoet ruim aan deze voorwaarde.
- De solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen (basis marktwaarde). De norm hiervoor is 20% en de Delthe voldoet aan deze norm.
- De Loan to Value (LTV) is de verdien capaciteit van de voorraad (bedrijfswaarde) ten opzichte van het vreemd vermogen. De norm is dat het vreemde vermogen maximaal 75% van de bedrijfswaarde mag zijn en de Delthe voldoet aan deze norm.
- De dekkingsratio wordt berekend op basis van het door het WSW geborgde leningen ten opzichte van bij het WSW ingezet onderpand op basis van de WOZ-waarde. De norm is dat de leningen maximaal 50% van WOZ-waarde mag bedragen en hieraan voldoet de Delthe ruimschoots.

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

## **5. Eigen vermogen**

Door de jaarlijkse exploitatieresultaten vanaf 2017 bedraagt de overige reserve per ultimo 2021 € 4.525.000 en de herwaarderingsreserve bedraagt ultimo 2021 € 24.674.000.

Verwachte verloop van het eigen vermogen over de jaren 2017 - 2021 (bedragen in €):

Jaar	Saldo per 1 januari	Jaar- resultaat resultaat	Saldo per 31 dec.
2017	29.371.000	-656.000	28.715.000
2018	28.715.000	-276.000	28.439.000
2019	28.439.000	101.000	28.540.000
2020	28.540.000	-349.000	28.191.000
2021	28.191.000	1.007.000	29.198.000

## **6. Treasury.**

In 2016 heeft het bestuur een nieuw treasurystatuut vastgesteld.

### **6.1 Leningen**

De omvang van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2016 € 7,9 miljoen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,45% en de gemiddelde looptijd 17,6 jaar. In 2016 is er geen nieuwe lening aangetrokken. Er heeft op 7 maart 2016 over een lening van ca. € 1 miljoen een renteconversie plaatsgevonden van 3,4% naar 1,49% met een resterende looptijd van 18 jaar. De eerstvolgende renteherziening zal plaatsvinden op 25-9-2019 over een lening van ca. € 0,8 miljoen.

Ten aanzien van de leningenportefeuille merkt het WSW op dat deze de komende jaren voldoende mogelijkheden biedt om de komende jaren fors te krimpen indien dat noodzakelijk is. De huidige prognose laat zien dat er nog tot en met 2019 sprake is van overliquiditeit, maar de portefeuille is zodanig opgebouwd dat deze in 2024 vrijwel volledig kan zijn afgelost. Deze flexibiliteit is volgens het WSW positief gezien de onzekerheid over de toekomstige marktbehoefte in ons werkgebied.

### **6.2 Beleggingen**

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

### **6.3 Kasstroom**

De netto kasstroom uit operationele activiteiten (directe methode) ad. € 566.000 en de inzet van aanwezige liquide middelen was ruim voldoende om de contractueel verschuldigde aflossingsverplichtingen ad. € 251.000 te voldoen. In het verslagjaar zijn geen investeringen gedaan.

Het geprognosticeerde verloop van de kasstroom over de jaren 2017 tot en met 2021 is als volgt (bedragen x € 1.000):

	2017	2018	2019	2020	2021
Saldo liquide middelen per 1-1	1.780	1.559	1.598	1.499	969
Kasstroom operationele activiteiten	169	647	731	525	621
Kasstroom (des)investeringen:					
- Verkopen	148	139	148	150	179
- Sloopkosten	45-	73-		58-	
- Verbetering bestaand bezit	225-				
- Nieuwbouw		398-	693-	848-	
Kasstroom financieringsactiviteiten:					
- Aflossing leningen o/g	268-	276-	285-	299-	308-
Mutatie geldmiddelen	221-	39	99-	530-	492
Saldo liquide middelen per 31-12	1.559	1.598	1.499	969	1.461

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

## 7. Financieringspositie

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

	x €. 1.000	
	Ultimo 2016	Ultimo 2015
Op lange termijn vastgelegde middelen:		
- Materiële vaste activa	35.589	35.471
- Financiële vaste activa	404	532
	35.993	36.003
Beschikbare middelen op lange termijn:		
- Reserves	29.371	28.757
- Leningen	7.619	7.887
- Voorzieningen	24	33
	37.014	36.677
Overschot financieringsmiddelen 2015 (werkkapitaal)	1.021	674
	Ultimo 2016	Ultimo 2015
Op korte termijn beschikbare middelen:		
- Overige schulden	929	927
- Overige vorderingen	171	122
Liquide middelen ultimo boekjaar	1.779	1.479

In het verslagjaar is het werkkapitaal toegenomen met € 347.000 als gevolg van:

	Bedrag x €
Vrijgekomen middelen	
- Jaarresultaat	614.000
- Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	7.000
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	189.000
- Voorzieningen:	
- Latente belasting vordering(en)	128.000
	938.000
 Besteding middelen:	
- Investerings:	
- Investering DAEB vastgoed in exploitatie	227.000
- Investering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.000
- Investering activa ten dienste van de exploitatie	1.000
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.000
- Voorzieningen:	
- Overige voorzieningen	10.000
- Aflossingen geldleningen	267.000
	591.000
Per saldo toename werkkapitaal	347.000

#### **F. Administratie en controle**

De administratie wordt in eigen beheer verzorgd. De accountantscontrole wordt uitgevoerd door Deloitte Accountants.

#### **Bestuursverklaring**

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

Vastgesteld door het bestuur op 27 juni 2017,

Dhr.W.H. Huizenga,  
wnd. voorzitter/penningmeester

Mw. K.E. Hansems  
secretaris





## Kengetallen

	2016	2015	2014	2013	2012	
<b>Gegevens woningbezit</b>						
Aantal verhuureenheden in exploitatie						
1	Woningen/woongebouwen	539	542	543	543	544
2	idem in aanbouw	-	-	-	-	-
3	Garages	11	11	11	11	11
Totaal						
<hr/>						
<hr/>						
Gemiddeld verzekerde waarde per woning						
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning						
<hr/>						
<b>Mutaties in het woningbezit</b>						
1	Aantal opgeleverd					4
2	Aantal aangekocht					
3	Aantal verkocht	3	1		1	1
4	Aantal uit exploitatie ( woning boven kantoor)					
5	Aantal gesloopt					4
6	Aantal in aanbouw huur					
7	Aantal in aanbouw koop					
<b>Kwaliteit</b>						
1	Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	400	346	331	350	406
2	Kosten planmatig onderhoud per woning	1.382	1.374	1.262	1.145	1.276
3	Totaalkosten onderhoud per woning	1.782	1.720	1.593	1.495	1.682
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>						
1	Gemiddeld aantal punten WWS	136	142	142	141	138
2	Gemiddelde nettohuurprijs (€)	5.675	5.526	5.321	5.094	4.875
<b>Het verhuren van woningen</b>						
1	Mutatiegraad	13,1	9,4	11,8	8,6	12,8
2	Huurachterstand in % jaarhuur excl. vertr. huurders	1,25	1,22	1,87	1,33	1,58
3	Huurderving wegens leegstand in % jaarhuur	1,60	1,39	1,56	1,21	1,22
<b>Financiële continuïteit</b>						
1	Solvabiliteit	77,41	76,47	39,10	37,79	35,47
2	Liquiditeit	2,10	1,73	1,64	1,51	0,99
3	Rentabiliteit eigen vermogen	2,09	3,90	1,54	7,76	2,32
4	Rentabiliteit vreemd vermogen	3,53	3,69	3,71	3,93	3,98
5	Rentabiliteit totaal vermogen	2,38	3,85	2,81	5,45	3,35
6	Interne financiering per woning (€)	51.892	50.895	9.739	9.633	9.599
7	Cash-flow per woning (€)	3.302	2.728	1.066	1.722	1.142
<b>Balans en winst- en verliesrekening (€)</b>						
1	Eigen vermogen per woning	54.492	53.058	10.494	10.332	9.512
2	Totaal opbrengsten per woning	5.532	5.441	5.401	5.353	5.180
3	Kapitaallasten per woning			1.460	1.526	1.557
4	Heffingen per woning	885	837	981	643	406
5 a	Onderhoudslasten per woning excl toegerekende kosten	1.782	1.720	1.593	1.495	1.681
b	Onderhoudslasten per woning incl toegerekende kosten	2.179	2.112			
6	Overige bedrijfslasten per woning	1.161	1.139	1.193	1.063	1.117
<b>Personeelsbezetting</b>						
<b>Aantal personeelsleden per 1.000 woningen gesplitst naar activiteiten (excl. extra uren aardbevings schade)</b>						
1	Leiding en TD	1,86	1,85	1,84	1,84	1,84
1	Verhuur- en bewonerszaken	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
2	Financieel-economische zaken	1,55	1,44	1,33	1,43	1,43
3	Onderhoud TD Toezicht	1,86	1,85	1,84	1,84	1,84
4	Schoonmaak	n.v.t.	0,16	0,43	0,43	0,43

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

Balans per 31 december 2016 (voor resultaatbestemming en bedragen in €)

<b>ACTIVA</b>	Toe- lich- ting	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>	2		
- DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	35.478.428	35.359.119
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	14.242	14.273
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	10.884	6.465
- Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	2.3	85.243	91.522
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>35.588.797</b>	<b>35.471.378</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	3		
- Latente belasting vordering(en)	3.1	403.813	532.112
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>403.813</b>	<b>532.112</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>35.992.610</b>	<b>36.003.490</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorderingen</b>	4		
- Huurdebiteuren	4.1	24.498	21.983
- Gemeenten	4.2	-	-
- Latente belastingvorderingen	4.3	-	4.155
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.4	87.460	68.921
- Overige vorderingen	4.5	56.578	23.065
- Overlopende activa	4.6	2.153	4.352
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>170.690</b>	<b>122.476</b>
<b>Liquide middelen</b>	5	<b>1.779.644</b>	<b>1.478.457</b>
<b>Totaal</b>		<b>37.942.943</b>	<b>37.604.424</b>

**Balans per 31 december 2016 (voor resultaatbestemming en bedragen in €)**

<b><u>PASSIVA</u></b>	<b>Toe- lich- ting</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	6		
- Overige reserves	6.1	11.615.982	10.456.773
- Herwaarderingsreserve	6.2	17.141.163	17.179.421
- Wettelijke en statutaire reserves	6.3	50	50
- Onverdeeld resultaat	6.4	613.900	1.120.951
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>29.371.095</b>	<b>28.757.195</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	7		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.1	-	-
- Voorziening pensioenen	7.2		
- Overige voorzieningen	7.3	23.636	33.294
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>23.636</b>	<b>33.294</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	8		
- Leningen kredietinstellingen	8.1	7.618.905	7.886.514
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>7.618.905</b>	<b>7.886.514</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	9		
- Schulden aan kredietinstellingen	9.1	267.609	250.959
- Schulden aan leveranciers	9.2	182.882	148.352
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	48.185	27.797
- Schulden ter zake van pensioenen	9.4	6.334	6.369
- Overige schulden	9.5	160.501	138.564
- Overlopende passiva	9.6	263.797	355.380
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>929.308</b>	<b>927.421</b>
<b>Totaal</b>		<b>37.942.943</b>	<b>37.604.424</b>



**B.1 Winst- en Verliesrekening over 2016 (bedragen in €)**

Functioneel model	Toe- lichting	Jaarrekening 2016	Jaarrekening 2015
Huuropbrengsten	15	2.981.741	2.948.855
Opbrengsten servicecontracten	16.1	67.130	65.950
Lasten servicecontracten	16.2	74.004-	62.555-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	18	326.960-	308.203-
Lasten onderhoudsactiviteiten	19	1.174.545-	1.144.640-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20	439.382-	435.593-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>1.033.980</b>	<b>1.063.813</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Toegerekende organisatiekosten			
Toegerekende financieringskosten			
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>21</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		217.266	62.510
Toegerekende organisatiekosten			
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		189.405-	42.818-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>22</b>	<b>27.861</b>	<b>19.691</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.1	227.017-	269.605-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.2	308.684	751.561
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	23.3		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	23.4		
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>81.667</b>	<b>481.956</b>
Opbrengst overige activiteiten		115.139	118.012
Kosten overige activiteiten		121.217-	133.120-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>24</b>	<b>6.078-</b>	<b>15.108-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>28</b>	<b>92.617-</b>	<b>91.379-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>29</b>	<b>29.852-</b>	<b>30.707-</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten			
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		3.628	5.840
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
Rentelasten en soortgelijke kosten		272.236-	296.716-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>30</b>	<b>268.608-</b>	<b>290.876-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>746.354</b>	<b>1.137.391</b>
Belastingen	31	132.454	16.440
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>613.900</b>	<b>1.120.951</b>



**Kasstroomoverzicht 2016 volgens de directe methode (bedragen in €).**

	Verslagjaar 2.016	Verslagjaar 2.015
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	2.994.352	2.971.848
- Zelfstandige huurwoningen	2.977.591	2.955.374
- Maatschappelijk onroerend goed	13.907	13.669
- Parkeervoorzieningen	2.854	2.805
Vergoedingen	67.130	65.950
Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsontvangsten	2.031	11.366
Renteontvangsten	5.865	7.613
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.069.379	3.056.777
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	319.963	291.957
Lonen en salarissen	237.339	214.622
Sociale lasten	43.973	41.533
Pensioenlasten	38.651	35.803
Onderhoudsuitgaven	1.040.021	871.806
Overige bedrijfsuitgaven	565.701	576.919
Rente-uitgaven	293.588	302.251
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2.398	1.375
Verhuurdersheffing	237.840	220.469
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	25.535	28.459
Vennootschapsbelasting	18.539	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	2.503.584	2.293.237
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>565.795</b>	<b>763.540</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	217.266	62.510
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop		
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond		
(Des)investeringenontvangsten overig		
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	217.266	62.510
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden		
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	225.296	122.933
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop		
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	4.419	
Aankoop grond		
Investeringen overig	1.200	
Externe kosten bij verkoop		
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	230.915	122.933

	Verslagjaar 2.016	Verslagjaar 2.015
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig		
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		
<b>Kasstroom uit (des) investeringen</b>	<b>-13.649</b>	<b>-60.423</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen		
Nieuwe ongeborgde leningen		
<b>Uitgave</b>		
Aflossingen geborgde leningen	250.959	242.296
Aflossingen ongeborgde leningen		
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-250.959</b>	<b>-242.296</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>301.186</b>	<b>460.821</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>1.478.457</b>	<b>1.017.636</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>1.779.644</b>	<b>1.478.457</b>

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en verliesrekening.



## **Toelichting waarderingsgrondslagen jaarrekening**

### **1.0 Algemeen**

De woningstichting De Delthe (KvK 02033859) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. specifieke toelating in de regio Groningen/Drenthe en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Usquert en gevestigd aan de Raadhuisstraat 5 te Usquert. De activiteiten bestaan uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### **1.1 Algemene grondslagen en regelgeving voor opstelling jaarrekening**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### **1.2 Stelselwijziging**

De voor De Delthe belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn:

- De classificatie van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat De Delthe haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen / bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) gevolgde waardering tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen verkrijgingsprijs- en/of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

Tevens heeft De Delthe uit vorenstaande wijzigingen voortvloeiende latente belastingvorderingen en/of –verplichtingen aangepast. Verder wordt verwezen naar hetgeen over de stelselwijziging is opgenomen in het bestuursverslag onderdeel "VIII Financiën".

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Delthe. Terzake verwijzen wij tevens naar paragraaf VIII Financiën sub 3 van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 22.849.000, van € 5.908.000 naar € 28.757.000. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 1.120.951 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 209.000 positief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten:

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Activa:</b>			
Materiële vaste activa			
- Sociaal vastgoed in exploitatie	13.270		13.270-
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling	53		53-
Materiële vaste activa			-
- DAEB vastgoed in exploitatie		34.651	34.651
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		14	14
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		53	53
Financiële vaste activa			
- Latente belastingverplichtingen		544	544
<b>Totaal</b>	<b>13.323</b>	<b>35.262</b>	<b>21.939</b>
<b>Passiva:</b>			
Eigen vermogen			
- Overige reserves	5.610	10.699	5.089
- Herwaarderingsreserve		16.850	16.850
Subtotaal effect eigen vermogen	5.610	27.549	21.939
Voorziening			
- Onrendabele investeringen			-
- Latente belastingverplichtingen			-
<b>Totaal</b>	<b>5.610</b>	<b>27.549</b>	<b>21.939</b>

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Activa:</b>			
Materiële vaste activa			
- Sociaal vastgoed in exploitatie	13.056		13.056-
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling	6		6-
Materiële vaste activa			-
- DAEB vastgoed in exploitatie		35.359	35.359
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		14	14
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		6	6
Financiële vaste activa		532	532
- Latente belastingverplichtingen			
<b>Totaal</b>	<b>13.062</b>	<b>35.911</b>	<b>22.849</b>
<b>Passiva:</b>			
Eigen vermogen			
- Overige reserves	5.699	10.457	4.758
- Herwaarderingsreserve		17.179	17.179
- Onverdeeld resultaat	209	1.121	912
Subtotaal effect eigen vermogen	5.908	28.757	22.849
Voorziening			
- Onrendabele investeringen			-
- Latente belastingverplichtingen			-
<b>Totaal</b>	<b>5.908</b>	<b>28.757</b>	<b>22.849</b>

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
- Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	62	20	42-
- Afschrijving (im)materiële vaste activa	485-		485
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie		482	482
- Vennootschapsbelasting last/bate	4-	16-	12-
Effect stelselwijziging op resultaat over 2015			913

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

### 1.3 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. De Delthe beschikt alleen over primaire financiële instrumenten.

## 1.4 Aardbevingen.

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Noordoost Groningen en in gedeelten van de stad Groningen, worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM. De Delthe heeft woningen in het gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor De Delthe. Allereerst wordt ingegaan op de risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat. Vervolgens wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening.

### 1.4.1. Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt De Delthe geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

#### *Vastgoed*

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waarde schade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of vertraagde oplevering van nieuwbouw projecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade);
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouw projecten waar geen extra baten tegen overstaan (bouwschade).

#### *Bedrijfsvoering*

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingsschade en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen;
- Risico dat het WSW hogere financiële eisen gaat stellen door een eventuele toename van de financiële risico's;
- Risico op fiscaal gebied, want De Delthe heeft een tax-planning gericht op het optimaal inzetten van de fiscale latenties. Deze kan worden aangepast door activiteiten op het gebied van aardbevingen en dit kan leiden tot een situatie waarin niet alle verliezen uit het verleden kunnen worden gecompenseerd en dit heeft een hogere belastingdruk tot gevolg.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties. De autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. De Delthe informeert de autoriteit over de gevolgen voor hun portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). De Delthe gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

#### **1.4.2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied**

De Delthe heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden. In de balans is het sociaal vastgoed in exploitatie opgenomen voor € 35,5 miljoen en deze is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) en bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De waarde van het sociaal vastgoed op basis van de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs is € 20,4 miljoen en de bedrijfswaarde op basis van de methodiek die door het WSW wordt gehanteerd is ca. € 13,8 miljoen. De waarde van deze woningen volgens de aanslag onroerendzaakbelasting 2017 bedraagt rond € 49,3 miljoen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar de toelichting op balanswaardering van dit hoofdstuk waarderingsgrondslagen en de toelichting op de balans. De genoemde risico's voor het vastgoed en bedrijfsvoering geven een indicatief overzicht van de mogelijke risico's. De omvang en het effect van deze risico's is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen. Op grond van wettelijke bepalingen is de NAM aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden.

#### **1.4.3. Schade aan onroerend goed**

Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed vastgesteld samen met de NAM/CVW. Herstel- en versterkingsschade wordt door De Delthe zelf afgehandeld en krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding.

Tot en met het eind maart 2017 zijn er ca. 310 schademeldingen geweest. De Delthe heeft voor ruim 260 schades een vergoeding ontvangen van € 445.000. Eind 2016 moet hiervan nog ca. € 43.000 worden uitgevoerd en deze werkzaamheden zullen in 2017 worden uitgevoerd. De resterende 52 schademeldingen met een schade bedrag van € 119.000 zijn door de NAM vastgesteld. Op basis van nieuwe richtlijnen zal De Delthe dit bedrag niet ontvangen, maar zal de financiële afwikkeling lopen via de door de NAM aangewezen aannemer. De Delthe ontvangt voor de regievoering van de meldingen een bedrag van € 487,50 per toegekende schademelding (€ 25.350). Voor een niet toegekende schademelding wordt een bedrag van € 357,50 ontvangen (2016 5 niet toegekende meldingen).

#### **1.4.4. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen.**

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed van De Delthe. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de bedrijfswaarde.

De Delthe is deelnemer in de stichting "Waardedaling Aardbevingen Groningen" (WAG). Deze stichting stelt de NAM aansprakelijk voor de waardedaling als gevolg van aardbevingen. De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding van de exploitant, de NAM. De NAM is tegen de uitspraak in beroep gegaan.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van De Delthe.

De Delthe heeft in 2016 samen met de andere corporaties in het aardbevingsgebied Prof. Dr. G. de Kam (RUG) gevraagd de waardedaling te kwantificeren. Een eerste doorrekening komt uit op een waardeverlies van afgerond € 26 miljoen, 1,9% van de totale waarde van de portefeuille (op WOZ-basis) in het aardbevingsgebied.

De genoemde waardedaling is gebaseerd op een methode ontwikkeld aan de TU-Delft, waarbij de waardedaling wordt afgeleid van het aantal schademeldingen in een viercijferig postcodegebied. Deze methode is (net als andere benaderingen) niet vrij van kritiek. In 2017 gaan de gezamenlijke corporaties verder met het doen van onderzoek naar waardedaling. Hiervoor is onder meer contact gezocht met het kadaster.

Voor sociaal vastgoed gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde c.q. de bedrijfswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de exploitatiekasstromen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar toelichting par. 2.1 (waarderinggrondslagen) en par. 2 (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen. De gehanteerde parameters bij de bedrijfswaardebepaling zijn echter aan toenemende onzekerheden onderhevig als gevolg van de huidige ontwikkelingen.

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

In 2017 worden 2 blokjes van in totaal 9 woningen in de Extensie 1A in Zandeweer via H3V concept NOM en aardbevingsbestendig versterkt. Deze woningen waren al onderdeel van de H3V Pilot fase 1B.

In Usquert aan de Biewemastraat staat gefaseerde sloop en nieuwbouw in de planning. Totaal worden er 13 stuks oudere seniorenwoningen in 2 fases (5+8) gesloopt en hiervoor in 2 fases totaal 8 (3+5) stuks levensloopbestendige woningen teruggebouwd. Voor het jaar 2017 staan 5 stuks woningen van de 1e fase voor sloop genomineerd. De huidige huurders moeten nog worden geherhuisvest. De nieuwbouw fase 1 3 woningen staat gepland in 2018 en fase 2 5 woningen staat in 2019 gepland. Vanuit het Woon-en Leefbaarheids Plan (WLP) staan voor Warffum 6 woningen voor sloop 2020 en nieuwbouw 2021 op de nominatie. Verder wordt er door de NCG een vijf-jaren inspectie uitgevoerd om te beoordelen of de woningen versterkt moeten worden en zo ja hoe dit moet worden aangepakt.

In 2016 heeft Lefier BAM Advies en Engineering gevraagd welke versterkingsmaatregelen op basis van de geldende NPR noodzakelijk zijn. Voor 14.800 van hun woningen in het aardbevingsgebied zijn op basis van dit onderzoek versterkingsmaatregelen nodig. De kosten hiervan bedragen op basis van een eerste schatting ca € 800 miljoen tot een miljard euro. Voor De Delthe heeft dit betrekking op 534 woningen en omgerekend naar rato zou dit voor De Delthe een bedrag tussen € 28 miljoen en € 36 miljoen zijn.

Er vindt overleg plaats om op basis van het rapport van de BAM en de onderzoeken en de bevindingen van de NCG tot een uitgangspunt te komen hoe de versterking aangepakt moet worden.

#### **1.5.6. Overheadkosten.**

Naast kosten verbonden aan schades maakt De Delthe ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. Over de periode 2014-2016 heeft De Delthe hier € 168.000 aan kosten gemaakt. Deze kosten zijn begin 2017 in rekening gebracht bij de exploitanten van de gaswinning (NAM, EBN) en als vordering opgenomen in de jaarrekening 2016. Gezien de juridische strijd over deze vordering heeft De Delthe voor deze vordering een voorziening in de balans opgenomen.

#### **1.5.7. Gevolgen voor de jaarrekening**

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de waardering van het sociaal vastgoed per 31 december 2016. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

De Delthe heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade (timing, verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren.

Naar mening van bestuur, met de kennis per balansdatum, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat De Delthe hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden. De financiering is geborgd bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Debt-Service-Coverage-Ratio en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. De Delthe schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog in als laag.

## **Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva.**

### **2 Materiële vaste activa**

#### **2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie**

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen en meergezinswoningen)
- Maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden (parkeergarages)

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015; € 710,68). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Bij de Deltthe heeft het niet-DAEB vastgoed betrekking op garages welk niet zijn verhuurd aan zittende huurders van de sociale huurwoningen.

De Deltthe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De methode is voorgeschreven aangezien het woningbezit valt binnen het krimp- en aardbevingsgebied waarbij de verplichte toepassing van de full versie verplicht is. De toepassing geldt alleen over het verslagjaar 2016 en voor de volgende jaren zal worden gezien of deze woningen ook middels een aangepaste basisversie kunnen worden gewaardeerd.

#### **Waardering bij eerste verwerking**

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

#### **Waardering na eerste verwerking**

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

## **Doorexploiteer- en uitpondscenario**

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

### **2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. In de meerjarenbegroting 2017 is meegenomen dat er in 2018 tot en met 2020 plannen voor nieuwbouw zijn, maar hier zal ook de ontwikkelingen in het aardbevingsdossier moeten worden meegenomen.

### **2.3 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik**

De onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Vanaf 1 januari 2012 wordt lineair afgeschreven over de restant boekwaarde en de economische levensduur.

## **3 Financiële vaste activa**

### **3.1 Latente belasting vordering(en)**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor de Deltthe geldende rente voor langlopende leningen (3,66%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.



## **Vlottende activa**

### **4 Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht.

Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

De vorderingen en overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar tenzij specifiek aangegeven.

#### **Voorziening dubieuze debiteuren.**

Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is een voorziening getroffen. Deze voorziening is op de betreffende vorderingen in mindering gebracht. De voorziening is bepaald door inschatting van de deurwaarder waarbij hij heeft aangegeven welke bedragen als oninbaar zijn aan te merken.

### **5 Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden en deze zijn direct opeisbaar en gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## **6 EIGEN VERMOGEN**

Hierbij zijn de in het algemeen geldende overheidsvoorschriften voor een toegelaten instelling in acht genomen.

### **6.2 Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

## **7 VOORZIENINGEN**

### **7.1 Voorziening onrendabele investeringen 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 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. Bij de Delthe is hiervan aan het eind van het verslagjaar geen sprake van zo'n nieuwbouwproject.

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

### **7.2 Voorziening pensioenen**

De Delthe heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt

gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

### **7.3 Overige voorzieningen**

Onder de overige voorzieningen is opgenomen een vergoeding inzake voortgezette vergoeding bij beëindiging bestuurslidmaatschap. De voortgezette vergoeding wordt genoten gedurende een aantal maanden dat gelijk is aan één vijfde deel van het aantal maanden dat betrokken lid is geweest van het bestuur en het daaraan voorafgaande dagelijks bestuur, onder aftrek van het aantal maanden dat betrokkene jonger is dan vijftig jaar.

## **8 LANGLOPENDE SCHULDEN**

### **8.1 Leningen kredietinstellingen**

De langlopende leningen worden gewaardeerd tegen de reële waarde en zijn verminderd met de aflossingen en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

## **9 KORTLOPENDE SCHULDEN**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan is aan de nominale waarde.

### **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.**

## **15 Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,1% voor inkomens tot € 34.678, voor inkomens tussen € 34.678 en € 44.360 2,6% en boven € 44.360 4,6% . De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

## **16 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. De gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Deze vergoedingen zijn ondermeer verschuldigd voor klein onderhoud, glasverzekering , ontstoppen riolering etc.

## **18 Lasten verhuur en bedrijfsactiviteiten**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten verhuur en financiële administratie;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "32. Toerekening baten en lasten".

## **19 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige organisatiekosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "32. Toerekening baten en lasten".

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

## **20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Hieronder vallen de heffingen zoals:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

Daarnaast worden ook de personeelskosten, overige organisatiekosten en afschrijving ten dienste van de exploitatie aan deze post toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "32. Toerekening baten en lasten".

## **21. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit onderdeel is voor de Deltthe niet van toepassing.

## **22 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de verkochte woning. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## **23 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

*Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

## **24 Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

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

Onder deze post is in de begroting 2016 een bedrag geraamd van € 22.655 voor energieprestatie vergoeding (EPV). Door de NAM en de corporaties worden de woningen verstevigd en energiezuinig gemaakt en de investering voor het energiezuinig maken komt voor rekening van de corporaties. Om deze investering voor de corporaties mogelijk te maken wordt aan de huurder een Energieprestatievergoeding (EPV) in rekening gebracht en deze is gelijk aan de daling van de energielasten van de huurder. De vergoeding voor EPV heeft betrekking op de pilot "Versterken en verduurzamen" en in de begroting 2016 is voor 5 woningen van de Pilot 1e fase die in 2015 zijn gerealiseerd volledig als raming meegenomen en voor 47 woningen in 2016 waarbij de EPV vergoeding voor een half jaar is meegenomen. De vergoeding die in rekening wordt gebracht bedraagt per maand € 1 per m2 gebruiksoppervlak en is per woning maandelijks gemiddeld € 80. Aangezien de 5 woningen niet voldoen aan de wettelijke eisen die gesteld zijn voor monitoring is er tot op heden geen EPV ontvangen. De verwachte pilot van 47 woningen voor 2016 is niet uitgevoerd.

## **25 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "32. Toerekening baten en lasten".

## **26 Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "32. Toerekening baten en lasten".

## **27 Pensioenlasten**

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

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "32. Toerekening baten en lasten".

## **28 Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "32. Toerekening baten en lasten".

## **29 Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

## **30 Financiële baten en lasten**

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

## **31 Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningcorporatie ABC heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De Delthe heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **32 Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van personeelskosten welk zijn besteed aan de afzonderlijke activiteiten.

Ter toelichting het volgende:

#### *25. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie*

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

#### *26. Lonen en salarissen, Sociale lasten en 27. Pensioenlasten*

Deze kosten zijn verdeeld over diverse activiteiten op basis van een inschatting waarop men werkzaamheden verricht voor de deze activiteiten. De kosten zijn verdeeld over activiteiten voor verhuur en beheer, onderhoud, directe operationele lasten exploitatie bezit en organisatiekosten. De werkzaamheden in verband met aardbevingsschade zijn opgenomen onder post overige activiteiten.

#### *28. Overige organisatiekosten*

De overige organisatiekosten (excl. toegerekende personeelskosten) zijn verdeeld op basis van een percentage in het aandeel van de personeelskosten minus het aandeel in de kosten voor aardbevingsschade aangezien deze kosten reeds rechtstreeks zijn toegerekend.

### **Grondslag Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en zijn direct opeisbaar.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## TOELICHTING OP DE BALANS (bedragen in €)

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 2 Materiële vaste activa

	31-dec-16	31-dec-15
Deze post is als volgt samengesteld:		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	35.478.428	35.359.119
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.242	14.273
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.884	6.465
2.3 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	85.243	91.522
Totaal	<u>35.588.797</u>	<u>35.471.378</u>

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

	2016		2015	
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
- Boekwaarde per 1 januari (jaarrekening 2015)	13.055.355	0	13.270.974	0
- Invloed stelselwijziging (cumulatief effect):				
- Cumulatieve afschrijvingen	6.515.895	5.953	6.030.671	5.953
- Cumulatieve waardeveranderingen	793.724		793.724	
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.364.974	5.953	20.095.369	5.953
- Cumulatieve herwaarderingen	14.994.145	8.321	14.555.262	8.065
- Boekwaarde per 1 januari	35.359.119	14.273	34.650.631	14.018
- Investerings, initiële verkrijgingen				
- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling				
- Investerings na eerste waardering	227.017		269.605	
- Verkopen verschil marktwaarde/verkrijgingsprijs	-63.836		-42.818	
- Verkopen mutatie in vervaardigingsprijs	-125.570		0	
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:				
- Overige mutatie MVA in exploitatie	308.715	-31	751.306	255
Kasstroom investering verbeteringen	-227.017		-269.605	
- Totaal mutaties	<u>119.310</u>	<u>-31</u>	<u>708.487</u>	<u>255</u>
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.466.421	5.953	20.364.974	5.953
- Cumulatieve herwaarderingen	15.012.007	8.289	14.994.145	8.321
- Boekwaarde per 31 december	<u>35.478.428</u>	<u>14.242</u>	<u>35.359.119</u>	<u>14.273</u>
- Bedrijfswaarde onr. zaken in exploitatie 31/12	<u>13.843.117</u>	<u>-34.806</u>	<u>18.637.923</u>	<u>-26.309</u>
	<u>Marktwaarde</u>	<u>Verv. prijs</u>	<u>Marktwaarde</u>	<u>Verv. prijs</u>
De verkopen hebben betrekking op:				
Zijsterweg 39, Usquert (cpl 75)			42.818	0
Frederiksoord 16, Zandeweer (cpl 52)	46.168	9.313		
Bevrijdingweg 5, Usquert (cpl 82)	60.637	19.012		
Biewemastraat 31, Usquert (cpl 99)	82.601	97.244		
Totaal	<u>189.405</u>	<u>125.570</u>	<u>42.818</u>	<u>0</u>

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 15.020.297. Deze heeft voor € 15.012.007 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 8.289 op het niet-DAEB-vastgoed.

Het DAEB bezit bestaat uit 537 wooneenheden, 1 huisartsenpraktijk, 1 fysioruimte en 5 garageboxen die zijn verhuurd aan de zittende huurder. Het niet-DAEB bezit bestaat uit 6 garageboxen welke niet zijn verhuurd aan een zittende huurder.

### **Marktwaarde**

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

In 2016 is het volledige bezit door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs getaxeed. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van de Delthe en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### *Complexindeling*

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingcomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bij de Delthe door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Usquert - 9988	Eengezinswoning	1960 – 1969
Warffum - 9989	Meergezinswoning	1970 – 1979
Kantens - 9995	Maatschappelijk onroerend goed	1980 – 1989
Eppenuizen - 9996	Garagebox	1990 – 1999
Zandweer - 9997		2000 – 2009
Rottum - 9998		2010 - 2019
Stitswerd - 9999		

De Delthe heeft per 31 december 2016, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2016
Woongelegenheden	537
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2
Parkeergelegenheden	11

### Relevante veronderstellingen

#### - Disconteringsvoet

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

<b>Categorie onroerende zaken</b>	<b>Spreiding disconteringsvoet</b>
Woongelegenheden	6,8% - 13,95%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,25% - 8,5%
Parkeergelegenheden	8%

#### - Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

<b>Categorie onroerende zaken</b>	<b>Methoden</b>
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteren of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteren of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex

#### - Relevante veronderstellingen

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

	<b>Woon-gelegen-heden</b>	<b>Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>Parkeer-gelegen- heden</b>
Mutatiekans	5% - 15,13%	n.v.t.	8%
Mogelijkheid tot verkoop	100%	n.v.t.	8%
Achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beklemmingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



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

- Woongelegenheden

	Woongelegenheden	
	Waarderings-complex 7)	Veronderstelling
Schematische vrijheid		
Markthuur(stijging) 1)	84 cpl	1,7% - 7,20%
Exit yield 2)	n.v.t.	n.v.t.
Leegwaarde(stijging) 3)	84 cpl	1,4% - 1,70%
Disconteringsvoet 4)	84 cpl	6,85% - 13,95%
Onderhoud	n.v.t.	n.v.t.
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.
Mutatie- en verkoopkans 5)		5,00% - 15,13%
Bijzondere uitgangspunten		6)

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en Parkeergelegenheden

	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		Parkeergelegenheden	
	Waarderings-complex	Veronderstelling	Waarderings-complex	Veronderstelling
Schematische vrijheid				
Markthuur(stijging) 1)	n.v.t.	n.v.t.	2 cpl	5,1% - 5,31%
Exit yield 2)	2 cpl	9,25% - 9,50%	n.v.t.	n.v.t.
Leegwaarde(stijging) 3)	n.v.t.	n.v.t.	2 cpl	0,5% - 1%
Disconteringsvoet 4)	2 cpl	8,25% - 8,50%	2 cpl	8%
Onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatie- en verkoopkans 5)	n.v.t.	n.v.t.	2 cpl	8%
Bijzondere uitgangspunten		6)		6)

- 1) De markthuur is overeenkomstig bekende referentie transacties.
- 2) Eindwaarde op basis van exit yield vanwege correlatie met de rendementseis in jaar 0.
- 3) Leegwaardestijging afgestemd op verwachting gebied.
- 4) De disconteringsvoet is in lijn gebracht met het type vastgoed, uitstraling, ligging alsmede het marktbeleid
- 5) Mutatiegraad overeenkomstig realistische verwachting.
- 6) Gelet op de beperkte vraag in het gebied is het uitpondscenario getemperd.
- 7) Een specificatie per complex is op de administratie ter inzage beschikbaar.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De waarde van de onroerende goederen zijnde woningen bedroeg volgens de aanslag onroerendezaakbelasting 2017 rond € 49.262.000 voor 539 woningen, prijspeil 1 januari 2016 (2016 € 49.514.000 voor 543 woningen). In 2016 zijn er 3 woningen verkocht met een totale WOZ-waarde van € 257.000. Verder zijn er 11 garages met een totale WOZ-waarde van € 50.000 (2015 € 51.000).

## Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd per verhuureenheid. Ze zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten voor € 19,87 per verhuureenheid (exclusief poliskosten). Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De opstallen van het seniorencomplex Blieder Wieder zijn verzekerd voor een bedrag van € 1.836.500 (index 1-1-2015). Het aanwezige inventaris is verzekerd voor een bedrag € 80.100.

## Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van De Delthe is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van De Delthe en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 14.074.000 (31.12.2015 € 18.638.000). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 -/- € 35.000 (31.12.2015 -/- € 26.000).

Op basis hiervan bedraagt de bedrijfswaarde € 14.039.000 (incl. grond voor € 861.000)

Bedrijfswaarde volgens uitgangspunten
---

De ontwikkeling van de totale bedrijfswaarde is (x € 1.000):

Totale bedrijfswaarde 2016 (inclusief grond € 861.000)	13.808
Totale bedrijfswaarde 2015 (inclusief grond € 866.000)	18.612
Mutatie (afname) verslagjaar ten opzichte van vorig verslagjaar	<u>4.804-</u>

Deze afname wordt veroorzaakt door:

Autonome ontwikkelingen:

- vrijval kasstromen	1.106-
- effect een jaar opschuiven	1.054
Totaal autonome ontwikkelingen	<u>52-</u>

Voorraadmutaties:

- verkoop	105-
- verbeteringen	121
- overige mutaties woninggegevens	796-
Totaal voorraadmutaties	<u>780-</u>

Parameterwijzigingen:

- indexaties	892
- disconteringsvoet	-
- levensduur	-
- mutatiegraad	-
Totaal parameterwijzigingen	<u>892</u>

Wijzigingen exploitatiebeleid:

- huurbeleid	1.285-
- EPV vergoeding	571-
- onderhoudsbeleid	2.257-
- beleid bedrijfslasten	606-
- sectorspecifieke heffingen	182-
- overige uitgaven/inkomsten	35
- mutatie restwaarde	<u>2</u>
Totaal wijzigingen exploitatiebeleid	<u>4.864-</u>
Totaal mutatie	<u>4.804-</u>

De volgende indeling van de dorpen is gehanteerd:

- Kantens, Rottum en Stitswerd	81 woningen
- Usquert	150 woningen
- Warffum	240 woningen
- Zandweer en Eppenhuisen	68 woningen

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2016	2015
Jaarlijkse huurverhogingen	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (2016: inkomen meer dan € 44.360: 2015 € 43.786)	0,00%	0,00%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (2016: inkomen lager dan € 44.360: 2015: € 43.786)	0,00%	0,00%
Mutatiegraad	9,00%	12,52%
Jaarlijkse huurderiving	1,75%	1,50%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	390	387
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	Basis MJB	Basis MJB
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,50%	2,50%
Norm exploitatielasten per vhe (€)	1.466	1.380
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,50%	2,50%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond (€)	866.000	861.000
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medio-num.	medio-num.

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie %	in	Stijging loon- kosten in %	Stijging kosten onderhoud in %	Stijging overige var. lasten in %
2017	1,0%	2,0%		2,0%	2,0%	2,0%
2018	2,0%	1,1%		1,9%	1,9%	1,9%
2019	2,0%	1,5%		2,2%	2,2%	2,2%
2020	2,0%	2,0%		2,5%	2,5%	2,5%
2021	2,0%	2,0%		2,5%	2,5%	2,5%
2022-20xx	2,0%	2,0%		2,5%	2,5%	2,5%

## Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van De Delthe. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. De Delthe heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.
- Voor Leefbaarheidsuitgaven wordt een vast bedrag opgenomen van € 35.000 en zijn in de bedrijfswaarde per vhe verdeeld over de complexen.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

## Levensduur

Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurverwachting noodzakelijk is. Voor de sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.

## Restwaarde

De restwaarde heeft betrekking op de grondkosten en is gewaardeerd op basis van de contante waarde van de historische kostprijs.

## Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeheer van De Delthe. De indeling is op basis van woningtype en levensduurinschatting.

### **2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

De samenstelling is als volgt:

	<u>31-dec-16</u>	<u>31-dec-15</u>
<u>Complex Havenstraat/Zwarteweg, woningen</u>		
- Sloopkosten (incl. vergunning)		11.284
- Nutsvoorzieningen		3.067
- Verwijderen asbest		6.902
- Boekwaarde sloop 4 woningen		5.170
- Verhuiskostenvergoedingen		20.301
Totaal grondkosten Havenstraat/Zwarteweg	-	46.724
In 2015 is door het bestuur besloten dat het project Havenstraat/Zwarteweg niet doorgaat en deze kosten zijn ten laste van de exploitatie gebracht	-	46.724
Resteert na afboeking	-	-

#### Complex 109 Biewemastraat

- Kosten asbestinventarisatie	666	666
- Verhuiskostenvergoedingen	10.218	5.799
Totaal grondkosten complex 109 Biewemastraat	<u>10.884</u>	<u>6.465</u>

Totaal complexen in ontwikkeling	<u>10.884</u>	<u>6.465</u>
----------------------------------	---------------	--------------

#### Specificatie:

- Grondkosten complex 109 Biewemastraat	10.884	6.465
Totaal	<u>10.884</u>	<u>6.465</u>

### 2.3 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

Saldo begin boekjaar	2016	2015
- aanschaffingswaarde	160.767	160.767
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	69.245	58.940
Boekwaarde	<u>91.522</u>	<u>101.827</u>

#### Mutaties in het boekjaar:

- investeringen	+ 1.200	-
- afschrijvingen	-/- 7.479	10.305
Saldo	<u>6.279-</u>	<u>10.305-</u>

#### Saldo einde boekjaar

- aanschaffingswaarde	161.967	160.767
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	76.724	69.245
Boekwaarde	<u>85.243</u>	<u>91.522</u>

#### Specificatie investeringen :

	2016	2015
Automatisering	1.200	
Totaal investering	<u>1.200</u>	<u>-</u>

### Afschrijvingsmethoden en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

	<u>Lineair</u>
Kantoorpand	50 jaar
Terreininrichting	10 jaar
Inventarissen	5 -10 jaar
Automatiseringsapparatuur	3 jaar

### Verzekering

Het kantoorpand is verzekerd tegen brandschade voor een bedrag van € 695.349 en het aanwezige inventaris en computerinstallatie is verzekerd voor € 91.100. Tevens is een reconstructieverzekering afgesloten tot een verzekerd bedrag van € 181.512. Jaarlijks worden de verzekerde bedragen aangepast.

### 3 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa betreft:

#### 3.1 Latente belasting vordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed waarover in de fiscale jaarrekening wordt afgeschreven en dit zijn de woningen die na 1 januari 2008 zijn gerealiseerd.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari (jaarrekening 2015)	-	-
Invloed stelselwijziging	<u>203.149</u>	<u>218.641</u>
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	203.149	218.641
Afname latente belastingvoorziening	15.917	15.492
Boekwaarde per 31 december	<u><u>187.232</u></u>	<u><u>203.149</u></u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari (jaarrekening 2015)	-	-
Invloed stelselwijziging	<u>328.963</u>	<u>325.756</u>
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	328.963	325.756
Toename latente belastingvoorziening		3.207
Afname latente belastingvoorziening	112.382	
Boekwaarde per 31 december	<u><u>216.581</u></u>	<u><u>328.963</u></u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op de balansdatum een bedrag van € 14.610 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie inzake verliescompensatie bedraagt € 230.000 (2015: € 352.000).

Totaal latente belastingvordering	<u><u>403.813</u></u>	<u><u>532.112</u></u>
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------

### VLOTTENDE ACTIVA

#### 4 Vorderingen

	<u>31-dec-16</u>	<u>31-dec-15</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
4.1 Huurdebiteuren	24.498	21.983
4.2 Gemeenten	-	-
4.3 Latente belastingvorderingen	-	4.155
4.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	87.460	68.921
4.5 Overige vorderingen	56.578	23.065
4.6 Overlopende activa	<u>2.153</u>	<u>4.352</u>
Totaal	<u><u>170.690</u></u>	<u><u>122.476</u></u>

#### 4.1 Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-16	31-12-15	31-12-16	31-12-15
Kleine bedragen	5	6	7	44
tot 1 maand	9	11	2.452	2.598
1 tot 2 maanden	21	19	11.101	10.656
2 tot 3 maanden	4	7	3.414	6.852
3 tot 4 maanden	5	2	7.533	1.918
4 tot 5 maanden	3	3	7.989	6.370
5 maanden of meer	2	2	5.719	8.176
vertrokken huurders			15.885	14.368
<b>Totaal</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>54.098</b>	<b>50.983</b>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,72 % (2015: 1,66%) van de bruto jaar huur inclusief vertrokken bewoners en 1,2 % exclusief de vertrokken bewoners (2015: 1,2 %).

#### Recapitulatie huurdebiteuren

	31-dec-16	31-dec-15
Huurdebiteuren	54.098	50.983
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	29.600	29.000
	<b>24.498</b>	<b>21.983</b>

#### Voorziening voor dubieuze debiteuren:

	2016	2015
Saldo begin boekjaar	29.000	46.700
Bij : Toevoeging	600	
Af : Onttrekking		17.700
Afboeking oninbaar		
Saldo einde boekjaar	<b>29.600</b>	<b>29.000</b>
Samenstelling voorziening dubieuze debiteuren:		
- huurdebiteuren - huurders van 4 tot 5 maanden	8.000	6.400
- huurdebiteuren - huurders van 5 maanden of meer	5.700	8.200
- huurdebiteuren - vertrokken huurders	15.900	14.400
Totaal voorziening dubieuze huurdebiteuren	<b>29.600</b>	<b>29.000</b>

#### 4.3 Latente belastingvorderingen

	31-dec-16	31-dec-15
Latente belastingvordering	-	4.155
	<b>-</b>	<b>4.155</b>

De belastinglatentie heeft betrekking op:

Disagio op 31 december 2015	25,5%	16.296	4.155
Afschrijving disagio 2016	25,5%	16.292	4.155
Disagio op 31 december 2016			-

#### 4.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-16	31-dec-15
- Vennootschapsbelasting 2014		68.921
- Vennootschapsbelasting 2016	87.460	
Totaal belastingen	<u>87.460</u>	<u>68.921</u>

Er is voor het jaar 2015 een fiscale berekening gemaakt waarbij rekening is gehouden met 70% van de WOZ-waarde 2017 (peildatum 1-1-2016) voor de sociale huurwoningen die op 1 januari 2008 op de fiscale balans stonden. Indien deze waarde meer dan 10% lager is dan de waarde per 1-1-2008 dan wordt tot afwaardering overgegaan. Bij eventuele stijging van de WOZ-waarde wordt deze waarde weer verhoogd tot maximaal de waarde per 1-1-2008. Bovenstaande is ook voor de jaren 2012, 2013 en 2014 toegepast en dit leidt tot verrekenbare fiscale verliezen, waardoor er tot en met 2016 geen vennootschapsbelasting betaald zal worden. De aangiftes die op deze wijze zijn bepaald zijn in het jaar 2016 ingediend. De fiscale waardering voor het jaar 2016 is nog niet bepaald aangezien de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2016 nog niet bekend is. De WOZ aanslag over het jaar 2018 is hiervoor bepalend.

#### 4.5 Overige vorderingen

		31-dec-16	31-dec-15
Specificatie:			
	<u>Dubieus</u>		
- Overige debiteuren	1.400	18.309	29.630
- NAM vergoeding werkzaamheden 2012 Bliedewieder			
- NAM vergoeding organisatiekosten 2014	3.600	3.614	3.614
- NAM vergoeding organisatiekosten 2015	89.900	89.938	89.938
- NAM vergoeding organisatiekosten 2016	74.589	74.589	
- NAM, declaratie herstel aardbevingsschade i.v.m. wijz btw perc		6.661	16.384
- NAM, vergoeding 2016 eigen personeel inzet aardbevingsschades		27.138	
- Vergoeding NAM betaald via de aannemer (ontvangen in 2017)		5.612	
- Essent en Waterbedrijf Groningen, afrekening i.v.m. leegstand		207	
Sub - totaal		<u>226.067</u>	<u>139.565</u>
Af: Voorziening vertrokken bewoners/onderhoudsdebiteuren/overige debiteuren		<u>169.489</u>	<u>116.500</u>
		<u>56.578</u>	<u>23.065</u>

#### Voorziening voor dubieuze overige vorderingen:

	31-dec-16	31-dec-15
Saldo begin boekjaar	116.500	7.300
Bij : Toevoeging	74.589	109.200
Af : Onttrekking	21.600	
Afboeking oninbaar		
Saldo einde boekjaar	<u>169.489</u>	<u>116.500</u>
Samenstelling voorziening overige vorderingen:		
- onderhoudsdebiteuren/overige debiteuren	1.400	23.000
- Vordering NAM - declaratie organisatiekosten	168.089	93.500
Totaal voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>169.489</u>	<u>116.500</u>



#### Samenstelling vergoeding organisatiekosten door NAM:

	2.016	2.015
- Accountantskosten in verband werkzaamheden aardbevingsproblematiek		6.510
- Advieskosten		19.342
- Kosten juridische bijstand	1.629	1.347
- Overige kosten	17.655	1.669
- Inzet eigen mensen Gasberaad/NCG enz.	21.600	
- Inzet eigen mensen bij versterken woningen (H3V)	14.985	49.955
- Inzet eigen mensen organisatie bij NAM inventarisaties	18.720	11.115
	<u>74.589</u>	<u>89.938</u>

De organisatiekosten over 2014 t/m 2016 zijn bij de NAM in rekening gebracht. Aangezien over deze declaratie nog geen overeenstemming is bereikt met de NAM is voor deze vordering een voorziening getroffen en als dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren ten laste van de exploitatie gebracht.

#### 4.6 Overlopende activa

	31-dec-16	31-dec-15
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Rente bedrijfsrekening	2.077	4.314
- Vooruitbetaalde kosten overige	76	38
Totaal	<u>2.153</u>	<u>4.352</u>

#### 5 Liquide middelen

	31-dec-16	31-dec-15
Deze post is als volgt samengesteld:		
Direct opvraagbaar:		
- Kas	489	409
- Rekening - courant banken	283.985	237.192
- Rabo Bedrijfspaarrekening	1.495.170	1.240.856
Totaal liquide middelen	<u>1.779.644</u>	<u>1.478.457</u>

## PASSIVA

### 6 EIGEN VERMOGEN

#### 6.1 Overige reserves

	2.016	2.015
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	5.698.122	5.610.128
Effect stelselwijzigingen	4.758.651	5.088.442
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	10.456.773	10.698.570
Winstverdeling vorig boekjaar	1.120.951	87.994
Mutatie in de herwaarderingsreserve	38.258	329.791-
Saldo eind boekjaar	<u>11.615.982</u>	<u>10.456.773</u>

#### 6.2 Herwaarderingsreserve

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve van De Delthe is als volgt weer te geven:

	2.016	2.015
Herwaarderingsreserve volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Effect stelselwijziging(en)		
- Totaal verkrijgingsprijs per 1-1	14.072.546	13.804.102
- Totaal marktwaarde per 1-1	31.251.967	30.653.732
Saldo effect stelselwijzigingen	<u>17.179.421</u>	<u>16.849.630</u>
Totaal herwaarderingsreserve per 1-1	17.179.421	16.849.630
Saldo mutaties	38.258-	329.791
Herwaarderingsreserve per 31-12	<u>17.141.163</u>	<u>17.179.421</u>

	aantal	Oorspr. Invest	Marktwaarde	Herwaardering
Totaal per 31-12-2015	553	20.370.926	35.373.392	15.002.466
Woningen waarbij de marktwaardes lager zijn dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs	-45	-6.298.381	4.121.426-	2.176.956
Totaal basis herwaarderingsreserve 31-12-2015	<u>508</u>	<u>14.072.545</u>	<u>31.251.966</u>	<u>17.179.421</u>

	aantal	Oorspr. Invest	Marktwaarde	Herwaardering
Totaal per 31-12-2016	550	20.472.374	35.492.670	15.020.297
Woningen waarbij de marktwaardes lager zijn dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs	-44	-6.201.137	4.080.271-	2.120.866
Totaal basis herwaarderingsreserve 31-12-2016	<u>506</u>	<u>14.271.237</u>	<u>31.412.400</u>	<u>17.141.163</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderingsreserve		
	DAEB vast- goed in expl.	niet DAEB vast- goed in expl.	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2015	16.841.565	8.065	16.849.630
Realisatie uit hoofde van verkoop			
- Verkoop Zijlsterweg 39 Usquert (cpl 75)	42.818-		42.818-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	372.355	255	372.610
Saldo mutaties	<u>329.536</u>	<u>255</u>	<u>329.791</u>
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>17.171.101</u>	<u>8.321</u>	<u>17.179.421</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	17.171.101	8.321	17.179.421
Realisatie uit hoofde van verkoop (saldo marktwaarde/verkrijgingsprijs)			
- Frederiksoord 16, Zandweer (cpl 52)	46.168-		46.168-
- Bevrijdingsweg 5, Usquert (cpl 82)	60.637-		60.637-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	68.578		68.578
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde		31-	31-
Saldo mutaties	<u>38.227-</u>	<u>31-</u>	<u>38.258-</u>
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>17.132.874</u>	<u>8.289</u>	<u>17.141.163</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten wel/geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

### 6.3 Wettelijke en statutaire reserves

	31-dec-16	31-dec-15
- Kapitaal	<u>50</u>	<u>50</u>

Het kapitaal is een vast bedrag van € 50.

### 6.4 Onverdeeld resultaat

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2.016	2.015
Stand per 1 januari	1.120.951	87.994
Effect stelselwijziging	0	912.076
Totaal resultaat na stelselwijziging	<u>1.120.951</u>	<u>1.000.070</u>
Resultaatverdeling		
Overboeking naar overige reserves	-1.120.951	-87.994
Resultaat boekjaar	<u>613.900</u>	<u>208.874</u>
Stand per 31 december	<u>613.900</u>	<u>1.120.951</u>

## Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 613.900 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

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

Het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 613.900 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 523.233 gerealiseerd resultaat en € 81.667 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

## Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 27-06-2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

In de statuten is geen bepaling opgenomen omtrent de wijze van winstbestemming.

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum die toegelicht dienen te worden in de jaarrekening 2016.

### 7 VOORZIENINGEN

	31-dec-16	31-dec-15
7.3 Overige voorzieningen	23.636	33.294
Totaal voorzieningen	<u>23.636</u>	<u>33.294</u>

### 7.3 Overige voorzieningen

	2.016	2.015
Saldo einde boekjaar	<u>23.636</u>	<u>33.294</u>
Saldo begin boekjaar	33.294	39.375
Toevoegingen		3.577
Vrijval	9.658	9.658
Saldo eind boekjaar	<u>23.636</u>	<u>33.294</u>

Onder de overige voorzieningen is de vergoeding opgenomen inzake voortgezette vergoeding bij beëindiging (oude) bestuurslidmaatschap. De voortgezette vergoeding wordt genoten gedurende het aantal maanden dat gelijk is aan één vijfde deel van het aantal maanden dat betrokkene lid is geweest van het bestuur en het daaraan voorafgaande bestuur, onder aftrek van het aantal maanden dat betrokkene jonger is dan vijftig jaar. De voormalige bestuursleden ontvangen een vaste netto vergoeding en deze wordt gebruteerd tegen het hoogste bijzondere tarief voor loonheffing. De looptijd is afhankelijk van het tijdstip waarop gebruik gemaakt gaat worden van de vertrekregeling en de duur van de uitkering. In 2016 maken de voormalige voorzitter en secretaris gebruik van deze voorziening. De oud-voorzitter heeft in 2016 een bruto vergoeding ontvangen € 5.682 en heeft ultimo 2016 nog recht op 26,4 keer een maandelijkse bruto vergoeding van € 473. De oud-secretaris heeft in 2016 een bruto vergoeding ontvangen van € 3.977 en heeft ultimo 2016 nog recht op 33,6 keer een maandelijkse bruto vergoeding van € 331.

### 8 LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-dec-16	31-dec-15
Deze post is als volgt samengesteld:		
8.1 Leningen kredietinstellingen	7.618.905	7.886.514
Totaal	<u>7.618.905</u>	<u>7.886.514</u>

## 8.1 Leningen kredietinstellingen

	2.016	2.015
Saldo begin boekjaar	8.137.473	8.379.769
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- nog te ontvangen leningen		
- aflossingen	250.959	242.296
Saldo mutaties	250.959-	242.296-
Saldo einde boekjaar	7.886.514	8.137.473
Aflossing volgend boekjaar	267.609	250.959
Totaal einde boekjaar	7.618.905	7.886.514
<u>Marktwaarde per 31 december</u>	<u>9.082.000</u>	<u>9.445.000</u>

### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rentetarieven.

### **Rentevoet en aflossingssysteem**

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bij kredietinstellingen bedraagt 3,45%.

De leningen van de kredietinstellingen worden , hetzij ineens afgelost ( fixe - leningen ), hetzij in gedeelten en wel op basis van het annuïteitensysteem of het systeem van lineaire aflossing.

### **Borging door WSW**

De leningen worden geborgd door het WSW en tot zekerheid voor de voldoening van de verplichtingen jegens het WSW heeft de Delthe aan het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt om met uitsluiting van de Delthe rechten van hypotheek en pandrechten te vestigen. De geborgde leningportefeuille per 31 december 2016 bedraagt € 7.887.000 en het borgingsplafond is ultimo 2016 € 6.397.000. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een corporatie op enig moment in het betreffende kalenderjaar mag hebben. Er mogen geen leningen met WSW-borging worden aangetrokken indien daardoor het totaalsaldo van het toegekende borgingsplafond wordt overschreden. Indien het toch wenselijk is een lening met WSW-borging aan te trekken dan dient de corporatie hiervoor een verzoek in te dienen. Op dit moment heeft de Delthe geen lening nodig.

### *WSW-obligoverplichting*

Per 31 december 2016 heeft De Delthe een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 303.600 (31-12-2015: € 313.300) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

### **Aflossingsverplichting leningen in 2016**

Het aflossingsdeel voor het komende boekjaar bedraagt € 267.609.

Het verwachte verloop van de leningen in 2016 is als volgt:

	Schuldrestant 31-dec-16	Nieuwe leningen 2017	Resteert	Aflossing 2017	Schuldrestant 31-dec-17
- Leningen kredietinstellingen	7.886.514	-	7.886.514	267.609	7.618.905
Totaal	7.886.514	-	7.886.514	267.609	7.618.905

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherziening en resterende looptijd:

BNG nr:	Renteperc.	0% tm 2%	2% tm 3%	3% tm 4%	4% tm 5%	Totaal
82271	1,49%	952.259				952.259
68895	2,58%		249.635			249.635
82270	2,60%		966.394			966.394
40105940	3,24%			1.000.000		1.000.000
68892	3,50%			404.786		404.786
68894	3,95%			377.477		377.477
NWB	4,02%				836.141	836.141
82272	4,06%				1.004.664	1.004.664
NWB	4,10%				1.501.784	1.501.784
68893	4,19%				325.766	325.766
		952.259	1.216.028	1.782.262	3.668.355	7.618.905

BNG nr:	Renteherz.	van 1 tot 5 jr	5 tot 10 jr	>10 jr	Totaal
NWB	25-9-2019	836.141			836.141
68892	1-9-2020	404.786			404.786
40105940	15-11-2020	1.000.000			1.000.000
82272	7-3-2021		1.004.664		1.004.664
NWB	3-5-2021		1.501.784		1.501.784
68893	1-6-2021		325.766		325.766
68894	1-9-2021		377.477		377.477
68895	1-3-2023		249.635		249.635
82270	7-3-2024		966.394		966.394
82271	n.v.t.			952.259	952.259
		2.240.927	4.425.720	952.259	7.618.905

BNG nr:	Resterende looptijd	van 1 tot 5 jr	5 tot 10 jr	10 tot 15 jr	15 tot 20 jr	> 20 jr
40105940	4	1.000.000				
68892	14			404.786		
68893	15			325.766		
68894	15			377.477		
68895	17				249.635	
82270	18				966.394	
82271	18				952.259	
82272	18				1.004.664	
NWB	23					836.141
NWB	25					1.501.784
		1.000.000	-	1.108.028	3.172.952	2.337.925
						7.618.905

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 267.609 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

## 9 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-dec-16	31-dec-15
Deze post is als volgt samengesteld:		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	267.609	250.959
9.2 Schulden aan leveranciers	182.882	148.352
9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	48.185	27.797
9.4 Schulden ter zake van pensioenen	6.334	6.369
9.5 Overige schulden	160.501	138.564
9.6 Overlopende passiva	263.797	355.380
Totaal	<u>929.308</u>	<u>927.421</u>

### 9.1 Schulden aan kredietinstellingen

Betreft de aflossing welke vervallen binnen 1 jaar na balansdatum	<u>267.609</u>	<u>250.959</u>
---	----------------	----------------

### 9.2 Schulden aan leveranciers

Specificatie:

- Crediteuren	182.882	148.352
Totaal	<u>182.882</u>	<u>148.352</u>

### 9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-16	31-dec-15
- Belastingdienst, afdracht december	12.509	14.903
- Belastingdienst, BTW	35.676	12.894
Totaal	<u>48.185</u>	<u>27.797</u>

### 9.4 Schulden ter zake van pensioenen

	31-dec-16	31-dec-15
Pensioenpremie december	<u>6.334</u>	<u>6.369</u>

### 9.5 Overige schulden

	31-dec-16	31-dec-15
Specificatie:		
- Controlekosten jaarstukken en overige verklaringen, raming	35.000	10.110
- Saldo vakantiedagen per 31 december	5.800	6.400
- Rente en kosten 4e kwartaal	438	442
- NAM, aandeel kosten Pilot fase 1a 5 woningen Kooistraat te Kantens	115.770	115.770
- Nabetaling bestuur	2.815	
- Overige	677	5.842
	<u>160.501</u>	<u>138.564</u>

## 9.6 Overlopende passiva

	31-dec-16	31-dec-15
Specificatie:		
- Niet vervallen rente leningen	148.948	170.300
- Vooruitontvangen huren	44.021	39.136
- Vooruit ontvangen vergoeding NAM i.v.m. aardbevingsschade	43.608	121.604
- Afwikkeling servicekosten Bliederveer	27.219	24.339
Totaal	<u>263.797</u>	<u>355.380</u>

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

#### Voorwaardelijke verplichtingen

##### a. Voorzieningen voor pensioenen

De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt per 31 december 2016 104% (vorig jaar 109%). Bij een dekkingsgraad van 104 procent heeft SPW 104 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2016 op circa 125 procent. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2016 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt. De pensioenregeling van De Delthe betreft een toegezegde pensioenregeling.

De rechtspersoon heeft ingeval van tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen andere verplichting dan toekomstige hogere premies.

##### b. Obligoverplichting WSW

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het tarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening per eind van het verslagjaar. Voor de Delthe bedraagt deze verplichting € 303.600.

##### c. Loopbaanontwikkelingsbudget

In december 2010 is met de woningcorporaties een CAO akkoord bereikt over onder andere een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Een werknemer heeft per kalenderjaar recht op een individueel ontwikkelingsbudget van 900 euro bij een 36-urige werkweek. Voor de werknemer met een arbeidsduur van minder dan 36 uur per week heeft per kalenderjaar naar evenredigheid recht op dit budget met een minimum van 450 euro per kalenderjaar. De Delthe heeft hiervoor geen verplichting in de balans opgenomen, omdat het vrijwel zeker is dat de loopbaan budgetten niet geheel besteed zullen worden. Gekozen is om de bestedingen ten laste te brengen van het jaarlijkse resultaat.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op jaarcijfers per 31 december 2016.



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

### Algemeen

In 2016 heeft er door het implementeren van de nieuwe RJ 645 en de woningwet 2015 een stelselwijziging plaatsgevonden. De gevolgen van deze wijziging voor de jaarrekening is nader toegelicht in het onderdeel "Toelichting waarderingsgrondslagen jaarrekening".

De stelselwijziging ten aanzien van het resultaat 2015 wordt als volgt weer gegeven:

De winst- en verliesrekening 2015 voor stelselwijziging heeft een voordelig resultaat van	208.874
Invloed stelselwijziging:	
Het vervallen van de afschrijving op basis van waardering historische kostprijs	485.224
Gevolgen waardering op basis van de marktwaarde:	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	269.605-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	751.561
Waardeverandering financiële vaste activa (belastinglatentie)	12.285-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	<u>42.818-</u>
Per saldo gevolgen stelselwijziging	912.076
De winst- en verliesrekening 2015 na stelselwijziging heeft een voordelig resultaat van	<u>1.120.951</u>
Resultaat 2016 op basis van de nieuwe waarderingssystematiek	613.900
Per saldo in 2016 een afname van het voordelige resultaat	<u><u>507.051</u></u>

Ten aanzien van de begroting 2016 kan de volgende opstelling worden weer gegeven:

In de oorspronkelijke begroting 2016 is een voordelig bedrag opgenomen van	290.431
Wijziging onderhoud (bestuursbesluit 4 mei 2016)	
- Planmatig onderhoud	-315.200
- Onderhoud kantoor	-6.000
Totaal begroting na wijziging (nadelig)	<u>-30.769</u>
Gevolgen stelselwijziging:	
- Het vervallen van de afschrijving op basis van waardering historische kostprijs	508.669
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>399.000-</u>
Per saldo gevolgen stelselwijziging	109.669
De begrote winst- en verliesrekening 2016 na stelselwijziging heeft een voordelig resultaat van	<u>78.900</u>
Resultaat 2016 op basis van de nieuwe waarderingssystematiek	613.900
Per saldo in 2016 een toename van het verwachte voordelige resultaat	<u><u>535.000</u></u>

De afwijking ten opzichte van de begroting 2016 en de jaarrekening 2015 is als volgt weer te geven:

### Voordelige factoren:

15	Huuropbrengsten minus derving
19	Lasten onderhoudsactiviteiten
20	Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit
22	Netto gereal. resul. verkoop vastgoedportefeuille
23	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
24	Netto resultaat overige activiteiten
29	Leefbaarheid
30	Saldo financiële baten en lasten

Totaal voordelige factoren

	t.o.v. begroting 2016	t.o.v. jaarrekening 2015
		32.900
	179.300	
	30.800	
	27.900	8.200
	480.700	
		9.000
	5.100	900
	28.800	22.300
	<u>752.600</u>	<u>73.300</u>

**Nadelige factoren :**

	t.o.v. begroting 2016		t.o.v. jaarrekening 2015	
15 Huuropbrengsten minus derving	38.600			
16 Saldo Opbrengsten/Lasten servicecontracten	5.500		10.300	
18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.200		18.800	
19 Lasten onderhoudsactiviteiten			29.900	
20 Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit			3.800	
23 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			400.300	
24 Netto resultaat overige activiteiten	29.700			
28 Overige organisatiekosten	13.300		1.200	
31 Belastingen	128.300		116.000	
		217.600		580.300
Per saldo resultaat	voordeliger	535.000	nadeliger	507.000

**Vergelijking jaarrekening en managementinformatie per 30 september:**

In de managementinformatie t/m september 2016 was uitgegaan van een verwacht nadeel van 16.940

Gevolgen stelselwijziging:

- Het vervallen van de afschrijving op basis van waardering historische kostprijs	508.669
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop hist kp	86.627
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop marktwaarde	189.405-
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	227.017-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	308.684
- Belastinglatentie	128.299-

Per saldo voordelige gevolgen stelselwijziging 359.258

De prognose tot en met september na stelselwijziging heeft een voordelig resultaat van 376.198

Volgens de jaarrekening 2016 is het voordelige resultaat 613.900

Het resultaat is ten opzichte van de managementinformatie voordeliger uitgevallen ten bedrage van 237.702

Het voordeliger verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende factoren:

- Onderhoudslasten (vnl. niet uitgevoerde werkzaamheden energiebesparende maatregelen)	195.000
- Huisvesting	9.000
- Bestuurskosten	23.000
- Automatisering	12.000
- Leefbaarheid	5.000
- Saldo financiële baten en lasten	28.000
- Overige per saldo	11.000

Totaal voordelig ten opzichte van de management informatie t/m september 2016 283.000

Hierteenover staan de volgende nadelige kosten:

- Huuropbrengsten minus derving	16.000
- Algemene beheers- en administratiekosten	29.000

Totaal nadelig ten opzichte van de management informatie t/m september 2016 45.000

Totaal per saldo voordeliger ten opzichte van de managementinformatie t/m september 2016 238.000

Het voordeel op de onderhoudslasten is hoofdzakelijk het gevolg niet uitgevoerde werkzaamheden energiebesparende maatregelen, terwijl deze in de tussentijdse informatie wel als last waren opgenomen. Verder is een deel van het planmatig onderhoud geactiveerd aangezien deze kosten als verbetering zijn aangemerkt en doorberekend in de huur. De bestuurskosten zijn lager uitgevallen dan was meegenomen in de managementinformatie als gevolg van lagere kosten begeleiding invoering governance (€ 8.000) en lagere kosten opleiding door RvT (€ 5.500) en bestuur (€ 10.000). Het voordeel op financiële baten en lasten ad. € 28.000 is het gevolg van een renteaanpassing per 7 maart 2016 van een lening ad. € 1 miljoen. In de begroting is gerekend op het moment van aanpassing met een percentage van 5 procent en het werkelijke percentage is vastgesteld op 1,49%.

De huuropbrengsten minus derving zijn € 16.000 lager door het afboeken van oninbare huren. De algemene beheers- en administratiekosten zijn hoger uitgevallen door een toename van de accountantskosten. In verband met de invoering van de marktwaardering vinden er aanvullende controle werkzaamheden plaats.

### **Bedrijfsopbrengsten**

<b>15 Huuropbrengsten</b>	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Woningen en woongebouwen	3.063.482	3.057.688	2.993.807
- Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.286	1.272	1.251
	<u>3.064.768</u>	<u>3.058.960</u>	<u>2.995.057</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	46.000	48.917	41.692
Af: huurderiving wegens leegstand wisselwoningen aardbevingsschade		10.076	
- Af: huurderiving wegens oninbaarheid		29.883	6.065
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.018.768</u>	<u>2.970.084</u>	<u>2.947.300</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Woningen en woongebouwen			
- Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.582	1.582	1.555
	<u>1.582</u>	<u>1.582</u>	<u>1.555</u>
Af: huurderiving wegens leegstand			
- Af: huurderiving wegens oninbaarheid			
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.582</u>	<u>1.582</u>	<u>1.555</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>3.020.350</u>	<u>2.971.665</u>	<u>2.948.855</u>
De functionele verdeling is als volgt:			
Huuropbrengsten	3.020.350	2.981.741	2.948.855
Ten laste van overige activiteiten:			
Beschikbaarstelling wisselwoningen (herstel aardbevingsschade)		10.076	
Totaal	<u>3.020.350</u>	<u>2.971.665</u>	<u>2.948.855</u>

De huren zijn ten opzichte van de begroting 2016 ca. € 6.000 lager uitgevallen. In de begroting was uitgegaan van een huurverhoging van 2,0% per 1 juli 2016. De werkelijke huur is per 1 juli met 1,0 % verhoogd. De lagere huurverhoging heeft een nadelig effect van ca. € 15.300. Verder daalde de huur met ca. € 3.200 door verkoop van 3 woningen in 2016. Daarnaast is in de begroting geen bedrag geraamd voor huuraanpassing bij geriefsverbetering en harmonisatie van de huren bij mutatie. In 2016 is er wel een huuraanpassing gerealiseerd voor huurharmonisatie en geriefsverbetering bij mutatie en dit geeft een hogere huur van ca. € 12.500.

Ten opzichte van het voorgaande verslagjaar is de huur met € 64.000 gestegen en dit wordt veroorzaakt door de algemene huurverhoging van € 54.000, huurverhoging door geriefsverbetering die onder andere wordt uitgevoerd bij mutaties (€ 15.000) en hiertegenover staat een daling ad. € 4.000 als gevolg van verkoop van 1 woning.

De huurderiving is op rekening basis ca. € 3.000 hoger dan in de begroting was opgenomen.

De huurderiving wegens leegstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur is over 2016 1,6 % (2015 1,39%). In de begroting 2015 was uitgegaan van 1,5% huurderiving.

De kosten wegens oninbaarheid van huren en overige debiteuren zijn ten opzichte van 2015 met ca. € 24.000 toegenomen. Dit bedrag wordt grotendeels gecompenseerd door een mutatie in de Voorziening dubieuze debiteuren. Deze post is in de jaarrekening opgenomen onder de post "Overige bedrijfslasten". In 2016 kwam hiervoor € 21.000 en in 2015 € 2.000 ten gunste van de exploitatie. Per saldo heeft dit in 2016 ten opzichte van het vorige verslagjaar een voordelig effect van € 19.000.

### 16.1 Opbrengsten servicecontracten

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
- Glasverzekering	7.600	7.571	7.581
- Fonds Klein Onderhoud (incl. ontstoppingsfonds)	45.090	45.288	43.607
- Servicekosten Bliedewieder	13.944	12.861	13.337
- Overige vergoedingen (o.a. afkoop groot onderhoud)	2.578	2.647	2.548
	69.212	68.367	67.072
- Af: Derving wegens leegstand	1.038	1.073	619
- Af: Derving Bliedewieder wegens leegstand		164	504
Totaal opbrengsten servicecontracten	68.174	67.130	65.950

### 16.2 Lasten servicecontracten

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
De samenstelling van de lasten van de servicecontracten zijn:			
- Glasverzekering	7.600	7.509	7.252
- Fonds Klein Onderhoud	45.090	48.561	36.822
- Kosten portiekverlichting	300	336	335
- Servicekosten Bliedewieder	16.522	17.599	18.147
Totaal lasten servicecontracten	69.512	74.004	62.555

### 18 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
De samenstelling van de lasten verhuur en beheeractiviteiten is als volgt:			
- Toegerekende personeelskosten	36.960	42.937	42.853
- Toegerekende overige organisatiekosten	47.737	46.183	44.881
- Verhuurderheffing	240.100	237.840	220.469
Totaal lasten servicecontracten	324.797	326.960	308.203

### 19 Lasten onderhoudsactiviteiten

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
<i>Onderhoudslasten (niet cyclisch):</i>			
- Klachtenonderhoud	105.000	106.934	99.599
- Mutatieonderhoud	55.000	56.430	42.637
- C.V onderhoudscontract	50.000	52.159	45.477
- Door te berekenen kosten onderhoud		894	881
- Doorberekende kosten onderhoud	0	894-	881-
Totaal onderhoudslasten (niet cyclisch)	210.000	215.523	187.713

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
<i>Onderhoudslasten (cyclisch):</i>			
- Planmatig onderhoud	506.000	342.946	439.862
- Schilderwerk en houtrotherstel	222.900	257.878	141.879
- Onvoorzien planmatig onderhoud	75.000	87.474	134.816
- Onderhoud energie NOM-woningen	7.800	1.906	
- Kosten vervangen CV installaties		37.981	
<b>Totaal kosten planmatig onderhoud</b>	<b>811.700</b>	<b>728.186</b>	<b>716.557</b>
- Energiebesparende maatregelen	110.000	16.746	28.159
<b>Totaal onderhoud (cyclisch)/energiemaatregelen</b>	<b>921.700</b>	<b>744.932</b>	<b>744.716</b>
Toegekende personeelskosten	107.468	103.146	104.394
Toegekende overige organisatiekosten	114.679	110.944	107.817
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>1.353.847</b>	<b>1.174.545</b>	<b>1.144.640</b>

## 20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
- Toegekende personeelskosten	112.337	92.725	95.219
- Toegekende overige organisatiekosten	103.093	99.736	96.925
- Toegekende afschrijvingen (punt 25)	13.746	7.479	10.305
<b>Heffingen:</b>			
- Waterschapslasten	30.500	29.890	29.482
- WOZ belasting en rioolrechten	190.300	189.536	184.687
- Brand- en stormschadeverzekering	12.800	12.646	12.728
- Contributie landelijke federatie	5.900	4.974	4.872
- Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	1.500	2.398	1.375
<b>Subtotaal heffingen</b>	<b>241.000</b>	<b>239.443</b>	<b>233.144</b>
<b>Totaal overige directe operationeel lasten exploitatie bezit</b>	<b>470.176</b>	<b>439.382</b>	<b>435.593</b>

### Heffingen:

In 2016 zijn de heffingen ten opzichte van de begroting ca. € 1.500 lager uitgevallen en een lager WOZ belasting en rioolrechten De verhuurdersheffing is niet bij dit onderdeel verantwoord, maar opgenomen onder de post "Lasten verhuur en beheeractiviteiten".

De kosten in 2016 zijn ten opzichte van 2015 met € 6.000 toegenomen en dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan een stijging WOZ belastingen en rioolrechten.

## 22 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Opbrengst verkopen bestaand bezit		219.000	63.000
- Af: overige (verkoop)kosten		1.734	490
- Af: boekwaarde verkochte woningen		189.405	42.818
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	-	27.861	19.691

In 2016 zijn Bevrijdingsweg 5 (cpl 82) en Biewemastraat 31 (cpl 99) te Usquert en Frederiksoord 16 (cpl 52) te Zandweer verkocht. De verkoop in 2015 heeft betrekking op Zijlsterweg 39 te Usquert (cpl 75).

### 23.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
<i>Overige waardeverandering verbeteringen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Toename marktwaarde			
- Afname marktwaarde		-227.017	-269.605
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	0	-227.017	-269.605

Deze mutatie heeft betrekking op verbeteringen die hebben plaatsgevonden in 2016 en die zijn doorberekend in de huur. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### 23.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>			
- Toename marktwaarde		308.684	751.561
- Afname marktwaarde	-399.000		
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-399.000	308.684	751.561

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

## 24 Netto resultaat overige activiteiten

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
<i>Opbrengst overige activiteiten:</i>			
- NAM opnamevergoeding woningen i.v.m. aardbevingsschades		27.138	5.353
- NAM vergoeding begeleiding bewoners Pilot fase 1a Kooistraat			7.560
- Saldo NAM uitkering/uitgevoerde werkzaamheden aardbevingsschades		9.968	10.914
- NAM vergoeding kosten overhead 2014			3.614
- NAM vergoeding kosten overhead 2015			89.938
- NAM vergoeding kosten overhead 2016		74.589	
Subtotaal NAM vergoedingen aardbevingsschade	-	111.695	117.379
- Energieprestatievergoeding	22.655		
- <i>Opbrengst overige activiteiten</i>	1.000	3.444	633
Totaal opbrengst overige activiteiten	23.655	115.139	118.012

Door de NAM en de corporaties worden de woningen aardbevingsbestendig en energiezuinig gemaakt en de investering voor het energiezuinig maken komt voor rekening van de corporaties. Om deze investering voor de corporaties mogelijk te maken wordt aan de huurder een Energieprestatievergoeding (EPV) in rekening gebracht en deze is gelijk aan de daling van de energielasten van de huurder. De geraamde vergoeding ad. € 23.000 heeft betrekking op de pilot "Versterken en verduurzamen" en heeft betrekking op 5 woningen van Pilot 1e fase die in 2015 energiezuinig zijn gemaakt. Verder is voor een half jaar een vergoeding geraamd voor 47 woningen die in de loop van 2016 energiezuinig gemaakt zouden worden. De verwachte Pilot van 47 woningen is in 2016 niet uitgevoerd. In 2016 is er ook geen EPV vergoeding ontvangen voor de 5 versterkte woningen aangezien de monitoring nog niet aan de wettelijke voorschriften voldeed.

#### *Kosten overige activiteiten*

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
- Toegerekende personeelskosten	0	35.798	10.752
- Huurderving wisselwoningen Burg. Geerlingstraat 14 en 16		10.076	
- Dotatie voorziening vordering NAM		74.589	93.500
- Accountant aanvullende werkzaamheden 2014 aardbevingschade			6.510
- Overige personeelskosten			1.385
- Juristen		1.629	1.347
- Adviseurs / projectleiders / constructeurs		875-	19.342
- Overige lasten			284
- Toegerekende organisatiekosten	0	-	0
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>121.217</b>	<b>133.120</b>

De opgenomen vergoeding voor organisatiekosten over 2014 t/m 2016 bedraagt € 168.000 en aangezien over deze vordering nog overlegd wordt met de Nam is voor deze vordering een voorziening getroffen en via de overige bedrijfslasten ten laste gebracht van de exploitatie en toegevoegd aan de voorziening dubieuze debiteuren.

De toegerekende personeelskosten hebben betrekking op de tijdelijke uitbreiding van de formatie met 4 uur per week. Deze kosten worden gedekt door de vergoeding die ontvangen wordt voor het doen van opnames in verband met aardbevingschade en vergoeding overheadkosten.

#### **Bedrijfslasten**

##### **25 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
Te specificeren als volgt:			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.746	7.479	10.305
<b>Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa</b>	<b>13.746</b>	<b>7.479</b>	<b>10.305</b>

De lagere afschrijvingslasten ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt doordat in de begroting een bedrag is geraamd van € 15.000 voor investeringen over 2016 met een afschrijvingslast van € 5.000. In 2016 is € 1.200 uitgegeven voor automatisering met een afschrijvingslast van € 400. De daling ten opzichte van 2015 is veroorzaakt door vrijval van afschrijvingslasten.

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

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

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
- Lonen en salarissen	208.050	236.465	219.089
- Totaal lonen en salarissen	<u>208.050</u>	<u>236.465</u>	<u>219.089</u>
- Sociale lasten - UWV	30.526	33.315	30.998
- Sociale lasten - verzuimverzekering	10.499	10.832	10.111
- Pensioenpremie	37.436	38.616	37.757
- Totaal Sociale lasten en pensioenpremie	<u>78.461</u>	<u>82.762</u>	<u>78.866</u>
Totaal	<u>286.511</u>	<u>319.227</u>	<u>297.955</u>

	Totaal	Leiding/TD	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Lonen en salarissen	236.465	87.400	59.789	24.955	64.321
Sociale lasten	44.147	13.598	12.496	5.465	12.588
Pensioenpremie	38.616	14.872	8.844	3.692	11.208
Totaal	<u>319.227</u>	<u>115.870</u>	<u>81.129</u>	<u>34.112</u>	<u>88.117</u>

	Totaal	Leiding/TD	TD/Toezicht	Huur	Administratie
Normale bezetting (basis 36 uur)	3,28	1,00	1,00	0,44	0,84
Extra inzet 4 uur i.v.m. aardbevingsschade	0,44	0,11	0,11	0,11	0,11
Bezetting op jaarbasis	<u>3,73</u>	<u>1,11</u>	<u>1,11</u>	<u>0,56</u>	<u>0,95</u>
Verslagjaar 2015	3,25	1,00	1,00	0,44	0,81
Werkzaamh. aardbevingsschade	0,15	0,04	0,04	0,04	0,04
Sub-totaal	<u>3,39</u>	<u>1,04</u>	<u>1,04</u>	<u>0,48</u>	<u>0,84</u>
Huisvesting	0,09				
Bezetting op jaarbasis	<u>3,48</u>				

	Leiding/TD	TD/Toezicht	Huur	Administratie
<b>Te verdelen in functionele ER (uren per week):</b>				
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	1,00	4,00	16,00	2,00
19. Lasten onderhoudsactiviteiten	10,00	32,00		4,00
20. Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	16,00			20,00
24. Overige activiteiten - aardbevingsschade	4,00	4,00	4,00	4,00
28. Overige organisatiekosten	9,00			8,00
Totaal gemiddelde uren op jaarbasis	<u>40,00</u>	<u>40,00</u>	<u>20,00</u>	<u>38,00</u>

	Lonen en salarissen	Sociale lasten	Pensioenpremie	Totaal
<b>Te verdelen in functionele ER (in €):</b>				
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	31.513	6.624	4.800	42.937
19. Lasten onderhoudsactiviteiten	76.452	14.721	11.973	103.146
20. Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	68.813	12.065	11.848	92.725
24. Overige activiteiten - aardbevingsschade	26.481	5.027	4.290	35.798
28. Overige organisatiekosten	33.206	5.710	5.706	44.622
Totaal verdeelde kosten	<u>236.465</u>	<u>44.147</u>	<u>38.616</u>	<u>319.227</u>



### Vergelijking tussen begrote en gerealiseerde personeelskosten:

De salariskosten zijn gestegen met € 35.800 door extra werkzaamheden in verband met aardbevingen. Voor de extra werkzaamheden door het aardbevingsdossier heeft het bestuur besloten met ingang van 1 september 2015 de uren van de medewerkers uit te breiden met 4 uren per week voor de duur van 1 jaar met de optie dit met één jaar te verlengen. Deze kosten kunnen worden bekostigd uit de declaratie richting NAM inzake extra kosten werkzaamheden als gevolg van aardbevings schade. Voor het vaststellen van aardbevings schade aan woningen is een opnamevergoeding van € 27.100 verantwoord onder de overige activiteiten. Verder is een deel meegenomen in de declaratie NAM voor overheadskosten.

In de begroting 2016 waren de kosten voor werkzaamheden in verband met aardbevings schade niet opgenomen in de personeelslasten. De gerealiseerde salariskosten over 2016 exclusief aardbevings schade bedraagt € 283.500 en het begrote bedrag is € 286.500, zodat de personeelskosten binnen de raming zijn gebleven.

### Vergelijking personeelskosten 2015 en 2016:

De salariskosten 2016 zijn € 319.000 en voor 2015 € 298.000. De stijging ad € 32.000 is onder meer het gevolg van extra werkzaamheden door aardbevings schade ad. € 25.000. In 2015 hadden deze werkzaamheden betrekking op de periode 1 september tot en met 31 december 2015 en voor 2016 over een heel jaar. Verder zijn de salarissen in 2016 opnieuw ingeschaald en zijn de salarissen verhoogd door algemene salarismaatregelen (totaal ca. € 10.000). De personeelskosten zijn gedaald door afname van de kosten voor huisvesting (€ 2.500). Deze werkzaamheden worden nu extern uitgevoerd en worden nu verantwoord onder de post huisvesting.

## **28 Overige organisatiekosten**

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015	
Beheerkosten:				
- Algemene beheers- en administratiekosten	Zie bijlage 1	56.000	97.422	54.577
- Automatiseringskosten		39.100	44.802	44.637
- Automatiseringskosten - innovatieve ICT ontwikkelingen		10.000	2.027	
- Bestuurs- en toezichtkosten	Zie bijlage 1	74.820	49.268	61.863
- Huisvestingskosten	Zie bijlage 1	36.500	24.767	27.022
- Overige personeelskosten	Zie bijlage 1	29.600	24.426	17.019
Subtotaal beheerkosten		<u>246.020</u>	<u>242.710</u>	<u>205.119</u>
Overige bedrijfslasten:				
- Incassokosten		10.300	954	10.401
- Lasten in verband met leegstand		6.000	4.823	4.551
- Dotatie/onttrekking dubieuze debiteuren			21.000-	2.000-
- Marktonderzoek		10.000		
- <b>Advieskosten:</b>		40.000		
- Advieskosten accountant (zie afzonderlijke specificatie)			19.419	11.025
- Advieskosten overige			3.125	
- Advocaatkosten tussen corporaties, Nam en EZ			-	1.202
- Begeleiding statuten/reglementen inz. herziening woningwet			12.100	
- Kosten Dealoverleg Groningen			14.090	7.185
- <b>Totaal advieskosten:</b>		<u>40.000</u>	<u>48.734</u>	<u>19.412</u>

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
- Digitalisering woningbezit en opmeten gbo's		27.731	
- Kosten visitatie	1.300	269	10.587
- Overige lasten	1.500	636	1.472
- Projectkosten Havenstraat/Zwarteweg (gaat niet door)			46.724
Subtotaal overige bedrijfslasten	69.100	62.148	91.147
Totaal organisatiekosten (excl. toerekening personeelskosten)	315.120	304.858	296.266
- Toegerekende personeelskosten	29.747	44.622	44.737
Totaal overige organisatiekosten	344.867	349.480	341.002

De overige organisatiekosten (excl. toegerekende personeelskosten) zijn verdeeld op basis een percentage in het aandeel van de personeelskosten minus het aandeel in de kosten voor aardbevingsschade aangezien deze kosten reeds rechtstreeks zijn toegerekend:

	Percentage	Begroting 2.016	Verslagjaar 2.016	Verslagjaar 2.015
<b>Te verdelen in functionele ER:</b>				
18. Lasten verhuur en beheer activiteiten	15,1%	47.737	46.183	44.881
19. Lasten onderhoudsactiviteiten	36,4%	114.679	110.944	107.817
20. Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	32,7%	103.093	99.736	96.925
28. Overige organisatiekosten	15,7%	49.611	47.995	46.642
Totaal verdeling	100,0%	315.120	304.858	296.266
Totaal organisatiekosten:				
Toegerekende personeelskosten		29.747	44.622	44.737
Organisatiekosten		49.611	47.995	46.642
Totaal organisatiekosten		79.358	92.617	91.379

Hieronder worden de organisatiekosten per onderdeel nader toegelicht:

**Beheerkosten:**

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
De totale beheerskosten zijn	246.020	242.710	205.119

Analyse t.o.v. de begroting 2016.

De beheerkosten zijn in 2016 per saldo ca. € 3.400 lager uitgevallen dan begroot en wel door de volgende factoren:

- Algemene beheers- en administratiekosten	Nadelig €	41.400
Sub-totaal nadelig	€	41.400
- Bestuurs- en toezichtkosten	Voordelig €	25.600
- Automatiseringskosten	Voordelig €	2.300
- Huisvestingskosten	Voordelig €	11.700
- Overige personeelskosten	Voordelig €	5.200
Sub-totaal voordelig	€	44.800
Per saldo lagere beheerkosten 2016 dan begroot	€	3.400

De *algemene beheers- en administratiekosten* zijn hoger uitgevallen onder meer door hogere accountantskosten over het jaar 2016 ad. € 29.500. De toename van de kosten zijn het gevolg van de te controleren onderwerpen, vaktechnische eisen van de accountantsorganisaties en waardering activa tegen marktwaarde. Dit laatste heeft mede tot gevolg dat er in 2016 sprake is van een stelselwijziging. Verder was er in 2016 een afrekening van de accountant over 2015 ad. € 11.500. Deze kosten zijn ontstaan door extra werkzaamheden die voortvloeien uit de controle van dVi over 2015.

De *bestuurs- en toezichtkosten* zijn € 25.600 lager uitgevallen en dit is voornamelijk door een besparing op de kosten van opleiding voor bestuur en de Raad van Toezicht (€ 23.000).

De *huisvestingskosten* zijn ca. € 11.700 lager en dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door lagere kosten voor onderhoud kantoor dan geraamd (€ 6.200) en lagere energiekosten ad. € 2.600.

Het voordeel ad. € 5.200 op *overige personeelskosten* is hoofdzakelijk het gevolg van kosten opleiding personeel. Hiervoor was in de begroting een bedrag geraamd van € 9.100 en de uitgaven zijn € 3.900.

### **Analyse t.o.v. de rekening 2015.**

In deze analyse zijn de kosten voor aardbevingsschade ad. € 7.900 niet meegenomen aangezien deze gedeclareerd worden bij de NAM. De beheerkosten zijn exclusief de aardbevingskosten in 2016 ten opzichte van 2015 met ca. € 37.500 gestegen en als volgt weer te geven:

- Algemene beheers- en administratiekosten	Nadelig €	42.800
- Automatiseringskosten	Nadelig €	2.200
- Overige personeelskosten	Nadelig €	7.400
Sub-totaal nadelig	€	<u>52.400</u>
- Bestuurs- en toezichtkosten	Voordelig €	12.600
- Huisvestingskosten	Voordelig €	2.300
Sub-totaal voordelig	€	14.900
Per saldo zijn de beheerkosten 2016 in vergelijking met 2015 gestegen met	€	<u><u>37.500</u></u>

De *algemene beheers- en administratiekosten* zijn in 2016 met € 42.800 gestegen. De accountantskosten in 2016 (incl. voorgaande jaren) bedraagt € 64.675 en de kosten in 2015 (incl. voorgaande jaren) zijn € 29.384 en dit geeft een stijging van € 35.000. In de kosten 2015 zijn begrepen uitgaven in verband met de aardbevingsschade ad. € 6.500 en deze zijn meegenomen in de declaratie richting de NAM. Aangezien deze kosten niet in bovenstaande analyse zijn opgenomen vallen de accountantskosten per saldo € 41.500 hoger uit.

De *automatiseringskosten* zijn € 2.200 hoger dan in 2015 en komt mede door actualisering van de website.

De *overige personeelskosten* zijn gestegen door hogere kosten voor opleiding van het personeel (€ 3.900), reiskosten personeel (€ 1.600) en overige personeelskosten (€ 1.900).

De *bestuurs- en toezichtkosten* zijn ten opzichte van 2015 € 12.600 voordeliger doordat er in 2016 geen kosten voor opleiding bestuur zijn gemaakt. In 2015 zijn door het bestuur de benodigde aantal PE-punten behaald (kosten 2015 € 17.400). Hiertegenover staat in 2016 een stijging van de vergoedingen van het bestuur ad. € 2.000. Ook is de vergoeding van de Raad van Toezicht gestegen met € 2.200 en dit is het gevolg van een aanpassing van de vergoeding in 2016. De overige kosten geven per saldo een nadeel van € 600.

De *huisvestingskosten* zijn in 2016 lager uitgevallen door lagere kosten voor onderhoud kantoor (€ 3.100) en tuinonderhoud (€ 1.700). De schoonmaakkosten zijn toegenomen met € 2.000. De schoonmaakkosten door een extern bureau hadden in 2015 betrekking op de periode vanaf mei. Voorheen werden deze werkzaamheden uitgevoerd door eigen personeel en werden de kosten verantwoord onder de personeelskosten. Per saldo zijn de kosten voor schoonmaak gelijk gebleven.

**Overige bedrijfslasten:**

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
De totale overige bedrijfslasten zijn	69.100	62.148	91.147

De overige bedrijfslasten zijn ten opzichte van de begroting 2016 € 7.000 lager. De voornaamste oorzaak is een voordelige mutatie in de voorziening dubieuze debiteuren ad. 21.000, lagere incassokosten ad € 10.000 en het niet uitvoeren van het marktonderzoek (besparing € 10.000).

Hiertegenover staan kosten voor het digitalisering van woningbezit ad. € 27.700. Deze werkzaamheden worden in 2016 en 2017 uitgevoerd. Verder zijn de advieskosten met € 9.000 toegenomen onder andere als gevolg van advisering bij invoering van de nieuwe woningwet.

De kosten in 2016 zijn ten opzichte van 2015 ca. € 30.000 lager uitgevallen. In 2015 heeft € 46.700 betrekking op Havenstraat/Zwarteweg en deze kosten hebben betrekking op activa in ontwikkeling en dat project is niet doorgegaan. Verder zijn de incassokosten € 10.000 lager uitgevallen. De kosten zijn gestegen met € 27.700 door het digitaliseren van het woningbezit. Deze kosten komen deels ten laste van 2016 en 2017.

Ten aanzien van de organisatiekosten heeft een deel betrekking op de werkzaamheden inzake aardbevingsschade en deze zijn meegenomen in de declaratie richting NAM.

Deze declaratie is meegenomen onder de post "Opbrengst overige activiteiten". Inclusief deze kosten en personeelskosten is de declaratie ca. € 74.500. Gezien de onzekere factor dat deze vordering door de NAM wordt gehonoreerd is deze vordering als dotatie in de voorziening "dubieuze debiteuren" opgenomen.

**29 Leefbaarheid**

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
De samenstelling van de leefbaarheidskosten is als volgt:			
- Leefbaarheid algemeen	10.000	10.467	12.799
- Leefbaarheid tuinonderhoudscontract	17.500	14.623	14.478
- Leefbaarheid, bijdrage dorpskrant		50	50
- Leefbaarheid, bijdrage Bliedewieder		395	
- Leefbaarheid gemeenschappelijke paden	5.000	4.317	3.121
- Leefbaarheid sloten	2.500	-	260
Totaal leefbaarheid	35.000	29.852	30.707

**Honoraria accountantsorganisatie:**

De accountantskosten zijn zowel voor 2015 als 2016 toegerekend aan het desbetreffende boekjaar.

De gemaakte kosten in 2016 van de accountantsorganisatie zijn als volgt weer te geven:

	Kosten	Voorgaande	Totaal verwerkt
Controlekosten:			
Accountantscontrole 2016	53.150		53.150
Accountantscontrole afrekening dVi voorgaand jaar		11.525	11.525
Totaal verantwoord via algemene beheers- administratiekosten	53.150	11.525	64.675
Andere niet-controlediensten via algemene beheers- en administratiekosten:			
- advieskosten aangifte vennootschapsbelasting 2012 tm 2014	16.549		16.549
- kosten presentatie bestuur i.v.m. fiscale waardering activa VPB	2.870		2.870
Totaal	19.419	-	19.419
Totaal kosten accountantsorganisatie	72.569	11.525	84.094

De gemaakte kosten in 2015 van de accountantsorganisatie zijn als volgt weer te geven:

	Kosten	Voorgaande	Totaal verwerkt
Controlekosten:			
Accountantscontrole 2015	21.000		21.000
Accountantscontrole afrekening voorgaand jaar		715-	715-
Accountant aanvullende werkzaamheden 2014 derivaten		2.589	2.589
Accountant aanvullende werkzaamheden 2014 aardbevingsschade		6.510	6.510
<b>Totaal verantwoord via algemene beheers- administratiekosten</b>	<b>21.000</b>	<b>8.384</b>	<b>29.384</b>
Andere niet-controlediensten via algemene beheers- en administratiekosten:			
- advieskosten vertrekregeling voormalige penningmeester	1.795		1.795
- advieskosten aangifte vennootschapsbelasting 2013	4.414		4.414
- Workshop inzake WSW, borging, dPi, dVi en marktwaarde	4.816		4.816
<b>Totaal</b>	<b>11.025</b>	<b>-</b>	<b>11.025</b>
<b>Totaal kosten accountantsorganisatie</b>	<b>32.025</b>	<b>8.384</b>	<b>40.409</b>

De werkzaamheden door de accountant in het kader van de aardbevingsschade zijn meegenomen in de declaratie organisatiekosten richting NAM.

### 30 Saldo financiële baten en lasten

#### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
Te specificeren als volgt:			
- Rente op overige vorderingen		1.551	1.526
- Rente op uitgezette liquide middelen	3.500	2.077	4.314
<b>Totaal</b>	<b>3.500</b>	<b>3.628</b>	<b>5.840</b>

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

Te specificeren als volgt:			
- Rente kosten liquide middelen			
- Rente leningen kredietinstellingen	300.935	272.236	296.716
<b>Totaal</b>	<b>300.935</b>	<b>272.236</b>	<b>296.716</b>

De berekende rente is conform de leningsovereenkomsten en is in 2016 gemiddeld 3,66%.

Op 7 maart 2016 heeft er een renteaanpassing plaatsgevonden bij een lening van ca. € 1 miljoen. In de begroting 2016 is gerekend met een rentepercentage van 5% conform de gehanteerde disconteringspercentage welke wordt gehanteerd door het WSW. Het werkelijk percentage is vastgesteld op 1,49% en dit geeft ten opzichte van de begroting een voordeel van € 28.000. Ten opzichte van 2015 geeft deze renteaanpassing een voordeel van € 24.000. Het rentepercentage over 2015 bedroeg 3,4%.

### 31 Belastingen

	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
Totaal te betalen VPB		-	-
Mutatie belastinglatentie disagio geldleningen (7.3 Balans)	4.155	4.155	4.155
Mutatie belastinglatentie activa met fiscale afschrijving (4.5 Balans)		15.917	15.492
Mutatie belastinglatentie compensabel verlies (4.5 Balans)		112.382	3.207-
Mutatie belastinglatentie	4.155	132.454	16.440
Totaal vennootschapsbelasting	4.155	132.454	16.440
Totaal te betalen VPB		-	-
Saldo te betalen respectievelijk te vorderen VPB		-	-

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2015. Onderstaand is de berekening van de fiscale last gemaakt.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:		2016	2015
Commercieel resultaat winst- en verliesrekening (voor belastingen)		746.354	1.137.391
Bij:	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	81.667-	481.956-
	Activering algemene kosten	-	
	Bijdrage saneringsheffing	-	
	Subtotaal Bij	-81.667	481.956-
Af:	Fiscaal geen waardeveranderingen	-	-
	Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	27.861	19.691
	Fiscaal verlies woningverkoop	38.000	11.690
	Fiscale aanpassing afschrijving activa tdv exploitatie	10.084	9.495
	Fiscale afschrijving Sociaal vastgoed in exploitatie	86.802	86.802
	Fiscale onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	-	88.291
	Gemengde kosten		612-
	Aanpassing onderhoud		24.267-
	Aanpassing project Havenstraat/Zwarteweg		244.512
	Fiscale herwaardering sociaal vastgoed		180.600
	Fiscaal lagere waarde leningen kredietinstellingen	16.292	16.292
	Subtotaal Af	179.038	632.494
Fiscaal resultaat		485.649	22.940
Verliesverrekening		485.649	22.940
Belastbare winst minus herbestedingsreserve		-	-

De berekening van de vennootschapsbelasting is als volgt:

Over bedrag tot € 200.000	20,0% (2015 20% =< € 200.000)	-	
Over bedrag boven € 200.000	25,0% (2015 25% > € 200.000)	-	
Totaal te betalen vennootschapsbelasting		-	-
Mutatie belastinglatentie per 31 december		132.454	16.440
Totaal vennootschapsbelasting		132.454	16.440
Effectieve belastingdruk van het commerciële resultaat		17,75%	1,45%

Door het bestuur is in 2016 besloten om de sociale huurwoningen die op 1 januari 2008 op de fiscale openningsbalans stonden fiscaal af te gaan afwaarderen. Vanaf 1 januari 2012 wordt bij daling van WOZ-waarde groter dan 10% dan van de fiscale WOZ-waarde per 1 januari 2008 afgewaardeerd. Hierbij worden de verbeteringen over de periode 2008 tot en met 2016 niet meegenomen in de afwaardering. Deze methodiek is toegepast voor de jaren 2012 tot en met 2015. Dit geeft voor 2012 een fiscaal verlies van € 0,4 miljoen, voor 2013 € 1 miljoen en 2014 € 51.000. Deze verliezen kunnen worden verrekend met de verwachte fiscale resultaten over de jaren 2015 t/m 2019.

Opgemerkt moet worden dat de fiscale waardering op basis van de hierboven beschreven methodiek voor het jaar 2016 nog niet is bepaald aangezien de WOZ-waarden met peildatum 1-1-2017 nog niet bekend zijn.

De WOZ-waarde die in de aanslag van 2018 staat is hiervoor bepalend.

De fiscale jaarrekening over de jaren 2012 t/m 2015 zijn bij de belastingdienst ingediend. Met dagtekening 22 oktober 2016 is de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2012 vastgesteld. Bij het vaststellen van de aanslag is de in de aangifte opgenomen afwaardering op grond van artikel 2.2.8 VSO2 gevolgd.

Ter zake van de afschrijvingen is een correctie ter hoogte van € 110.069 aangebracht, waardoor het verlies over 2012 is vastgesteld op € 228.211. Met dagtekening 1 december 2016 is er bezwaar ingediend tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2012. In het bezwaar wordt de in de aangifte vennootschapsbelasting 2012 opgenomen post afschrijvingen en de berekeningssystematiek van de in aanmerking te nemen op- of afwaardering nader toegelicht.

De berekening van de vennootschap over 2016 is conform de hierboven beschreven methodiek en is nog niet beoordeeld door een fiscalist. Op dit moment zijn de verwachte verliezen over de komende jaren voldoende om de verwachte winst te kunnen compenseren.

### Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in dit overzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen investeringen opgenomen waarvoor in 2016 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:

Liquide middelen per 31 december 2015	1.478.457
Balansmutatie geldmiddelen in 2016	301.186
Liquide middelen per 31 december 2016	<u>1.779.644</u>

Over de geldmiddelen per 31 december 2016 kan vrij worden beschikt.

### Overige toelichtingen

#### Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en Raad van Toezicht

Voor de bezoldiging van bestuurders kwam in 2016 € 15.504 (2015 € 13.635) ten laste van De Delthe. Voor uitkeringen ten behoeve van voormalige bestuurders van de Delthe kwam in 2016 een bedrag van € 9.658 (2015: € 9.658) ten laste van de Delthe.

De samenstelling van de vergoeding van de voormalig bestuurders over 2016 en 2015 is als volgt:

Naam en functie	Functie	Beloning 2.016	Beloning 2.015	Voorzieningen mutatie in 2.015
1. Dhr. W. van der Molen, voormalig voorzitter per 1-7-2014	n.v.t.	5.682	5.682	1.988
2. Mevr. E.B.M. van Straalen-Verbeek, voormalig secretaris per 1-1-2015	n.v.t.	3.977	3.977	1.590
Totaal		<u>9.658</u>	<u>9.658</u>	<u>3.577</u>

De betaling van deze vergoeding komen rechtstreeks ten laste van de post overige voorzieningen.

De looptijd is afhankelijk van het tijdstip waarop gebruik gemaakt gaat worden van de vertrekregeling en de duur van de uitkering. In 2016 maken de voormalige voorzitter en secretaris gebruik van deze voorziening.

De oud-voorzitter heeft in 2016 een bruto vergoeding ontvangen € 5.682 en heeft ultimo 2016 nog recht op 26,4 keer een maandelijkse bruto vergoeding van € 473. De oud-secretaris heeft in 2016 een bruto vergoeding ontvangen van € 3.977 en heeft ultimo 2016 nog recht op 33,6 keer een maandelijkse bruto vergoeding van € 331.

De voormalige bestuursleden ontvangen een vaste netto vergoeding en deze wordt gebruteerd tegen het hoogste bijzondere tarief voor loonheffing en dit percentage is 2015 gewijzigd van 52% naar 56%. Het verschil is voor de resterende periode in 2015 aan de voorziening toegevoegd (€ 3.577).

De vergoeding van bestuurders bestaat uit een periodiek betaalde vergoeding en deze is voor 2016 als volgt:

Naam en functie	Functie	Beloning	Belaste kostenvergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Jaar beëindiging en motivering
1. Dhr. J. Zuidema, bestuurder per 12-3-14 en voorzitter per 1-7-14*	n.v.t.	4.735			13-10-2016 i.v.m. overlijden
2. Mevr. K.E. Hansems, bestuurslid per 14-11-2014 en secretaris per 1-1-2015*	n.v.t.	3.977			2018 en herkiesbaar
3. Dhr. W.H. Huizenga, penningmeester per 13-3-2013*	n.v.t.	3.977			2017 en herkiesbaar
Totaal		<u>12.688</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	

\* vermelde datum heeft betrekking op infunctietreding, geen sprake van formeel dienstverband

De samenstelling van de bestuursvergoeding over 2015 is als volgt:

Naam en functie	Functie	Beloning	Belaste kostenvergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Jaar beëindiging en motivering
1. Dhr. J. Zuidema, bestuurder per 12-3-14 en voorzitter per 1-7-14*	n.v.t.	5.682			13-10-2016 i.v.m. overlijden
2. Mevr. K.E. Hansems, bestuurslid per 14-11-2014 en secretaris per 1-1-2015*	n.v.t.	3.977			2018 en herkiesbaar
3. Dhr. W.H. Huizenga, penningmeester per 13-3-2013*	n.v.t.	3.977			2017 en herkiesbaar
Totaal		<u>13.635</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	

\* vermelde datum heeft betrekking op infunctietreding, geen sprake van formeel dienstverband

Het aanpassen van de bezoldiging van de bestuurder is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de Raad van Toezicht. Met de bestuurders zijn geen afspraken over een variabele vergoeding op basis van bepaalde prestatiecriteria.



De Raad van Toezicht ontvangt over 2016 een vergoeding per vergadering en dit is per lid als volgt te specificeren:

Naam en functie	Functie	Beloning	Belaste kostenvergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Jaar beëindiging en motivering
1. Dhr. M. A. Becherer, voorzitter, lid per 12-1-2016 1) en 2)	n.v.t	6.534			t/m 11-1-2020, herkiesbaar 2020
2. Mevr. A. Imminga, lid, per 30-5-2012*	n.v.t	3.564			29-5-2020, niet herkiesbaar
3. Mevr. A.J.W. de Vries-Rennen, lid, per 12-6-2012*	n.v.t	1.604			12-6-2016 einde termijn
Totaal		<u>11.702</u>			

- 1) vermelde datum heeft betrekking op infunctietreding, geen sprake van formeel dienstverband
- 2) vergoeding is incl. 21% btw ad € 1.134

De samenstelling van de vergoeding per lid over 2015 als volgt:

Naam en functie	Functie	Beloning	Belaste kostenvergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Jaar beëindiging en motivering
1. Dhr. B. H. Kiep, voorzitter, lid per 6-6-2007*	n.v.t	1.364			t/m 6-6 2015, einde termijn
2. Dhr. E. Berghuis, lid, per 1-1-2012*	n.v.t	1.818			t/m 31-12-2015
3. Mevr. A. Imminga, lid, per 30-5-2012*	n.v.t	3.182			herkiesbaar 2016
4. Mevr. A.J.W. de Vries-Rennen, lid, per 12-6-2012*	n.v.t	3.182			herkiesbaar 2016
Totaal		<u>9.545</u>			

- \* vermelde datum heeft betrekking op infunctietreding, geen sprake van formeel dienstverband

In 2015 en 2016 hebben geen bezoldigingen boven de bezoldigingsnorm plaatsgevonden en dit geldt zowel voor bestuursleden, toezichthouders en bij het vaste personeel. De Delthe heeft geen tijdelijk personeel in dienst.

#### DATERING OPMAAK JAARREKENING

De jaarrekening is op 27 juni 2017 opgemaakt onder verantwoordelijkheid van het bestuur.

Dhr. W.H. Huizenga,  
wnd. voorzitter/penningmeester

Mw. K.E. Hansems  
secretaris

Vaststelling door Raad van Toezicht op 27 juni 2017,

Dhr. M.A. Becherer, voorzitter

Mw. A. Imminga, vice-voorzitter

Dhr. H.E. Delicaat, lid namens de huurders



**Overige gegevens.**

**Statuair regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten is geen bepaling opgenomen omtrent de wijze van winstbestemming.

**Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van toezicht van Stichting de Delthe te Usquert

### VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2016

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting de Delthe te Usquert gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting de Delthe op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De enkelvoudige balans per 31 december 2016.
2. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting de Delthe, zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het volkhuusvestelijk verslag, waarin opgenomen het bestuursverslag
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



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

Groningen, 27 juni 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. H. Kuperus RA



**Specificatie apparaatskosten (bedragen in €)**

**BIJLAGE 1.**

Omschrijving	Begroting 2016	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015
<b>I. Personeelskosten</b>			
Reis - en verblijfkosten	15.200	14.690	13.026
Kosten opleidingen	9.300	3.848	935
Overige personeelskosten	5.100	5.888	4.443
<i>Totaal personeelskosten</i>	29.600	24.426	18.404
<b>II. Huisvestingskosten</b>			
Onderhoud kantoor	13.000	6.828	9.922
Vervangen verlichting kantoor			
Onderhoud inventaris	500		
Tuinonderhoud	3.700	3.100	4.813
Belastingen/waterschapslasten	3.500	2.758	2.328
Verzekeringen	1.500	842	835
Energiekosten	8.000	5.357	5.517
Schoonmaakkosten	5.000	5.558	3.487
Overige huisvestingskosten	300	323	119
Onvoorzien	1.000		
<i>Totaal huisvestingskosten</i>	36.500	24.767	27.022
<b>III. Bestuurs- en toezichtkosten</b>			
Presentiegelden RvT	12.000	11.702	9.545
Vergoeding Bestuur	14.300	15.504	13.635
Vergoeding voormalig Bestuur			3.577
Reiskosten	1.500	2.191	
Kosten opleiding bestuur	17.500		17.388
Kosten opleiding RvT	7.000	1.350	543
Telefoonvergoeding	1.000		
Vergaderkosten	400	1.881	2.045
Representatie	400		
Bestuurders aansprakelijkheidsverzekering	1.700	1.634	1.640
Lidmaatschap RvT aan VTW	1.000	873	864
Begeleiding Plan van aanpak i.v.m governance	14.520	6.516	
Begeleiding werving nieuwe voorzitter RvT			10.285
Juridische advisering		3.797	
Advertentiekosten nieuw lid Raad van Toezicht		2.532	
Overige bestuurskosten	3.500	1.289	2.340
<i>Totaal bestuurs- en toezichtkosten</i>	74.820	49.268	61.863
<b>IV. Algemene beheers- en administratiekosten</b>			
Drukkerwerk en kantoorbehoefte	6.800	7.540	7.038
Porti- en telefoonkosten	11.700	12.689	13.905
KWH lidmaatschap	3.000	3.116	
Contributies en abonnementen	3.500	2.508	5.034
Bewonersinformatie	600	755	726
Advertentiekosten	1.600	1.871	280
Kosten externe controle raming	23.700	53.150	21.000
Kosten externe controle afwikkeling voorgaande jaren		11.525	8.384
Bankkosten	3.300	2.979	2.717
Overige algemene kosten	1.500	1.288	2.003
Verzekeringen	300		
<i>Totaal algemene kosten</i>	56.000	97.422	61.087
<b>TOTAAL GENERAAL</b>	196.920	195.882	168.376