



Woningstichting De Volmacht

Jaarverslag 2018

Gieten, 9 april 2019

Inhoudsopgave Jaarverslag 2018

	Pagina
Voorwoord	4
Hoofdstuk 1 Volkshuisvestingsverslag	
1.1 Keuze in beheersstrategie per kern	5
1.2 Transformatie woningbezit	5
a. betaalbaarheid	
b. kwaliteit	
c. het bouwen	
d. het onderhoud	
1.3 Klanttevredenheid waarborgen	8
a. leefbaarheid	
1.4 Energie- en milieumaatregelen	9
1.5 Bedrijfsvoering	
1.5.1 Het verhuren van woningen	11
a. woningvoorraad	
b. vraag naar huurwoningen	
c. mutaties en toewijzingen	
d. leegstand	
e. huisvesting vergunninghouders	
f. verkoop en aankoop woningbezit	
1.5.2 Financieel beleid en beheer	15
a. solvabiliteit	
b. rentabiliteit	
c. liquiditeit	
d. huurverhoging	
e. huurachterstand	
f. verbinding met andere rechtspersonen	
g. garantie	
h. meldingsplichtige besluiten	
i. verkoop woningen	
j. bijdrage leefbaarheid	
k. risico's en onzekerheden	

1.6 Samenwerking met belangenhouders	20
1.6.1 wonen en zorg	
1.6.1 a. overleg met bewoners	
b. overleg met bewonerscommissie	
c. overleg met huurders	
d. voorlichtingsactiviteiten	
e. kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor	
f. verhuiskostenvergoeding	
g. algemeen sociaal plan renovatieprojecten	
h. regionale geschillencommissie	
 Hoofdstuk 2 Jaarverslag van het bestuur	
2.1 Algemeen	23
2.2 Organisatie	
a. algemene organisatiegegevens	
b. contacten met de gemeente	
c. contacten met andere corporaties	
d. lidmaatschap / bijeenkomsten etc.	
e. het bestuur	
f. organisatie en overige personeelsaangelegenheden	
g. het woningbezit	
h. de administratie	
2.3 Beleidsmatige beschouwing op ontwikkeling van de marktwaarde	28
a. beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	
b. beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde	
2.4 Verklaring van het bestuur	30
 Hoofdstuk 3 Jaarverslag van de Raad van Commissarissen	
3.1 Algemeen	31
a. toezicht, toetsing en governance	
b. verslag vanuit de toezichthoudende rol	
c. verslag vanuit de werkgeversrol	
d. over de Raad van Commissarissen	
e. samenstelling	
f. functioneren	
g. bezoldiging	
h. vergaderingen en overleg	
i. tot slot	
3.2 Goedkeuring Raad van Commissarissen	36

3.3	Kengetallen	37
Hoofdstuk 4	Jaarrekening en toelichting	
4.1	Balans	38
4.2	Winst- en - verliesrekening	39
4.3	Kasstroomoverzicht	40
4.4	Waarderingsgrondslagen	41
4.5	Toelichting op de balans	50
4.6	Toelichting op de winst- en - verliesrekening	64
4.7	Wet Normering Topinkomens	68
4.8	Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten	70
Hoofdstuk 5	Overige gegevens	
5.1	Voorstel resultaatbestemming	73
5.2	Ondertekening van de jaarrekening	74
5.3	Accountantsverklaring	75

VOORWOORD

Hierbij treft u het jaarverslag van Woningstichting De Volmacht over 2018 aan.

Met de inwerkingtreding en de daaropvolgende aanpassingen van de Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) vervult het jaarverslag een centrale rol in de interne en externe verantwoording van corporaties.

Evenals voorgaande jaren hebben wij er voor gekozen om alle informatie met betrekking tot het afgelopen boekjaar in één boekwerk te bundelen.

Het betreft:

- ☐ het volkshuisvestingsverslag;
- ☐ jaarverslag van het bestuur en RvC;
- ☐ de jaarrekening inclusief toelichting;
- ☐ controleverklaring onafhankelijke accountant

Met ingang van 2007 is de Governancecode Woningcorporaties van kracht. Op basis hiervan moeten corporaties in het jaarverslag zich verantwoorden over hun governancestructuur en de mate waarin zij voldoen aan de Governancecode.

Het volkshuisvestingsverslag hebben wij onderverdeeld in 6 onderwerpen, te weten:

1. Keuze in beheers strategie per kern;
2. Transformatie woningbezit;
3. Klanttevredenheid waarborgen;
4. Energie- en milieumaatregelen;
5. Bedrijfsvoering;
6. Samenwerking met belanghouders;

Van deze onderwerpen treft u in het volkshuisvestingsverslag een verantwoording aan.

De verantwoording vindt plaats door de geleverde prestaties te toetsen aan de in de begroting en in het beleidsplan geformuleerde uitgangspunten en activiteiten.

Voor het kalenderjaar 2018 heeft De Volmacht in de wijze van presentatie van bovengenoemde jaarstukken de bestendige gedragslijn gevolgd en in overeenstemming met de AedesCode gehandeld.

HOOFDSTUK 1 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Verantwoording van de prestaties

1.1 Keuze in beheers strategie per kern

Woningstichting De Volmacht heeft in de prestatie afspraken met Gemeente Aa en Hunze en Huurdersvereniging De Deelmacht voor de komende jaren vastgelegd dat in de kernen Gieten en Rolde ingrijpende woningverbeteringen en aanvullingen op de woningvoorraad door middel van nieuwbouw mogelijk is en dat in de overige kernen wordt uitgaan van een beheers scenario. Het strategisch voorraadbeleid met de daarin gemaakte specifieke keuzes zal worden geactualiseerd.

1.2. Transformatie woningbezit

Woningaanbod laten aansluiten op de vraag; De doelgroep verandert de komende jaren sterk qua samenstelling. De gezinssamenstelling gaat meer naar 1 persoon huishoudens, de leeftijd van de huurder neemt toe en de financiële mogelijkheden nemen af. De Volmacht zal daarom bij de ontwikkeling van nieuwbouw inzetten op levensloopbestendige woningen in een huurprijs onder de huurprijs van € 597,30 per maand (aftoppingsgrens 1 en 2 personen prijspeil 2018). Daarnaast is De Volmacht gestart met het onderzoek "wijk van de toekomst" in Gieten. Hierbij zullen de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid in een bestaande wijk worden onderzocht om vervolgens te worden aangepast.

1.2 a Betaalbaarheid

In 2014 is vorm gegeven aan ons nieuwe huurprijzen beleid en is de omvang van onze goedkope woningvoorraad benoemd. Door de invoering van de nieuwe Woningwet met daarbij de criteria voor passend toewijzen hebben wij vervolgens in 2017 in sommige gevallen huurverlaging moeten toepassen. In 2018 is voor de 2^e maal het Drentse woonlasten uitgevoerd. Dit is een initiatief van alle Drentse huurdersverenigingen en Drentse woningcorporaties. Het onderzoek is uitgevoerd door Companen. Uit dit onderzoek blijkt dat de betaalbaarheid is verbeterd, maar dat er toch nog ca. 20% van de huurders tot de groep betaalbaarheidsrisico's behoort. T.o.v. van de landelijke cijfers heeft laat Drenthe betere resultaten zien.

1.2.b Kwaliteit

De kwaliteit van het woningbezit kent vele gezichten. De staat van het onderhoud is de meest gangbare. Deze beoordelen wij zelf op het niveau van zeer goed, welke ook wordt bevestigd door de goede score van huurders tevredenheid in de Aedes Benchmark. De energie kwaliteit van de woningen is bij De Volmacht ook uitstekend gezien de scores vanuit deze Benchmark, wel zal door de energietransitie welke is ingezet met de "Drentse deal" een herbezinning en versnelling op dit punt moeten plaatsvinden. Woningcorporaties hebben zich landelijk uitgesproken om te streven naar CO2 neutraal in 2050, de routekaart hiervoor is in 2018 ingevuld.

1.2 c. Het bouwen

De plaatselijke verhoudingen op de woningmarkt bepalen de mate waarin gebouwd, gesloopt, verkocht of gerenoveerd moet worden. Tot 2020 is er nog een geringe behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen in de regio, maar zal de woningvraag wel wijzigen van gezinswoningen naar grondgebonden seniorenwoningen. Het Ondernemingsplan 2014-2019 van Woningstichting De Volmacht (Duurzaam dichtbij 2.0) en de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze geven antwoord op de toekomstige vraag. Daarnaast hebben wij samen met de gemeente Aa en Hunze en huurdersvereniging De Deelmacht in december 2018 prestatieafspraken ondertekend.

Naweg te Gieten

Woningstichting De Volmacht heeft besloten om op deze locatie een 6 tal sociale huurwoningen te ontwikkelen. KAW architecten heeft een voorlopig ontwerp gemaakt voor deze locatie. Dit plan is besproken met de gemeente en deze heeft groen licht gegeven voor de bestemmingsplan wijziging. Inmiddels zijn alle historische vooronderzoeken afgerond en wordt het bestemmingsplan aangepast.

Locatie Groenekruis te Rolde

Woningstichting De Volmacht heeft voor deze locatie een voorlopig ontwerp laten maken door HJK architecten. Het betreft hier een plan voor 10 sociale huurwoningen welke als levensloopgeschikte woningen gebouwd gaan worden. Inmiddels is de bestemmingsplan aanpassing voor deze woning opgestart.

Locatie "Nooitgedacht" te Rolde

Woningstichting De Volmacht heeft een plan in voorbereiding voor de bouw van 12 sociale huurwoningen in het uitbreidingsplan "Nooitgedacht" te Rolde. De locatie komt in de loop van 2019 vrij na sloop van de oude bebouwing van de Trans.

1.2 d. Het onderhoud

Planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde planmatig onderhoud in 2018 bedragen inclusief maatregelen klimaat en energie € 2.272.000,--. Dit komt neer op gemiddeld € 1.477,-- per woning. In 2017 was dit € 1.182,--. Zonder kosten voor maatregelen klimaat en energie bedragen de gemiddelde directe kosten voor planmatig onderhoud per woning in 2018 € 1.089,-- en in 2017 € 947,--.

Onderhoud aan cv- en overige installaties

Ultimo 2018 bedroeg het totaal aantal cv-installaties 1513. Dit betekent dat 98 % van de woningen is voorzien van centrale verwarming.

Woningstichting De Volmacht heeft het preventief en correctief onderhoud van diverse installaties; cv-installaties, pv-installaties, zonneboilers, lucht-water-warmtepompen, ventilatiesystemen, veiligheidskeuringen (gas en elektra) en de storingsdienst buiten kantoortijden, vanaf 1 januari 2016 voor een periode van 5 jaar (met de mogelijkheid voor verlenging van 5 jaar) middels een P.G.O. contract (prestatie gericht onderhoud) ondergebracht bij Feenstra Warmte Zorg uit Drachten.

Het totaalbedrag aan onderhoudskosten hiervan bedraagt afgerond totaal € 214.300,--.

Het P.G.O. contract houdt in dat Feenstra het preventief en correctief onderhoud verzorgt aan alle installaties in woningen van De Volmacht op basis van prestatie indicatoren (KPI's) die ieder kwartaal worden geëvalueerd.

Preventief zullen installaties periodiek worden gecontroleerd en onderhouden waarbij het uitgangspunt is het onderhoud aan de diverse installaties per adres zoveel mogelijk te clusteren, waardoor er minder bezoeken momenten zijn bij de huurder. Correctief worden alle voorkomende storingen zo spoedig mogelijk verholpen.

CV vervanging onvoorzien en planmatig

In 2018 zijn totaal 52 c.v.-ketels vervangen, 48 c.v.-ketels zijn planmatig vervangen en 4 c.v.-ketels zijn onvoorzien vervangen.

Niet-planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde niet-planmatig onderhoud in 2018 bedragen € 1.150.000,--. Hiervan heeft € 285.000,-- betrekking op de directe kosten van de eigen technische dienst uitvoerend en € 865.000,-- heeft betrekking op door derden uitgevoerde werkzaamheden. Het totale niet-planmatig onderhoud 2018 bedraagt gemiddeld € 748,-- per woning. In 2017 was dit € 643,--.

Mutatieonderhoud

In 2018 zijn er 125 mutaties geweest. De met het totale mutatieonderhoud gemoeide kosten bedroegen € 152.300,--. Dit is gemiddeld per mutatie € 1.219,--. In 2017 was dit € 856,--. De stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat er in 2018 bij 6 mutaties sprake was van veel onderhoud (gemiddeld € 25.000,-- per woning) omdat de bewoners er heel lang hebben gewoond.

In onderstaand schema zijn de aantallen meldingen per soort onderhoud aangegeven.

Meldingen	2018	2017
Reparatieverzoeken	2.311	2.103
Mutatieonderhoud	221	270
Serviceonderhoud	467	809
Aanpassing WMO	6	7
Geriefverbeteringen	32 (met huurverhoging)	30 (met HV)
Ligging en woonomgeving	56	48
Ingrijpende verbetering	53 (zonder huurverhoging)	42 (zonder HV)
Politiekeurmerk	3	2
Totaal	3.149	3.311

Het gemiddelde aantal dagen waarbinnen onze technische dienst de dagelijkse meldingen afwerkte was 3,4 (in 2017 3,6). Voor de reparatieverzoeken in het kader van het fonds kleine herstellingen duurde de afhandeling na de melding gemiddeld 1,1 dag (in 2017 1,1).

Fonds kleine herstellingen

In het fonds zijn opgenomen:

- kleine reparaties
- ontstoppen rioleringen (wordt vanaf 1 mei 2018 uitgevoerd door Peter Kuil)
- vegen van schoorstenen (om de 2 jaar bij woningen met gaskachel)
- schoonmaken van dakgoten/ trespas
- glasverzekering

Van de huurders neemt 99 procent deel aan het fonds kleine herstellingen, per maand betaalt men hiervoor € 5,77. Het fonds heeft jaarlijks een exploitatietekort, in 2018 was dit tekort circa € 14.950,-- en is ten laste van resultaat gebracht.

Keukenbeleid

Voor 2018 zijn er totaal 59 keukens van bouwjaar 1998 begroot voor keukenvervanging.

Totaal 40 huurders hebben gebruik gemaakt van het keukenbeleid en beschikken over een nieuwe keuken. Hiervan hebben 22 huurders een basiskeuken met een uitbreiding gekozen en 18 huurders een basiskeuken. De uitbreiding wordt door Siwo bij de huurder in rekening gebracht en is eigendom van de huurder.

Asbestbeleid

Woningstichting De Volmacht voelt zich verantwoordelijk voor de gezondheid en veiligheid van werknemers en huurders. In 2018 is zowel bij planmatig onderhoud als bij dagelijks onderhoud asbest gesaneerd. Alle woningen voor 1994 zijn met de gebiedsinventarisatie geïnventariseerd op asbest houdende toepassingen. Ten gevolge van het saneren van asbest conform het asbest beleidsplan (bij calamiteiten, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud) is in 2018 totaal € 140.463,-- besteed aan asbestsanering.

Aanpassingen om langer te kunnen blijven wonen

Door nieuwe wetgeving vanuit de zorg zullen huurders steeds langer in hun huis moeten blijven wonen. De Volmacht wil hieraan bijdragen door aandacht te geven aan aspecten die dit mogelijk maken. Wij bieden huurders de optie voor een tweede toilet op de verdieping tegen huurverhoging, in 2018 hebben 12 huurders van dit aanbod gebruik gemaakt. Tevens hebben wij evenals voorgaande jaren bij een seniorencomplex de bergingen geïsoleerd waarbij ook aandacht is besteed aan drempelopstanden en toegankelijkheid.

Het inkoopbeleid van Woningstichting De Volmacht

Projecten en onderhoud worden aanbesteed op basis van het vastgesteld inkoopbeleid.

Bij projecten boven de € 100.000,-- is er sprake van meervoudige aanbestedingen.

Vanuit de jaarlijks geactualiseerde groslijst worden partijen geselecteerd, die vervolgens in concurrentie een offerte mogen uitbrengen.

Het proces van selectie tot gunning wordt voor deze werken schriftelijk vastgelegd.

Er wordt niet altijd alleen op prijs geselecteerd, er kan ook sprake zijn van een combinatie van vooraf bepaalde criteria (EMVI, Economisch Meest Voordelige Inschrijving).

Bij onderhoud (douchemodernisering, schilderwerk, dakrenovatie etc.) wordt meervoudig aanbesteed indien er sprake is van bedragen groter dan € 25.000,--.

Bij onderhoud worden eveneens groslijsten (longlist en shortlist) bijgehouden.

De aannemersselectie m.b.t. de uitnodiging tot inschrijving wordt in overleg (door meerdere personen) bepaald en schriftelijk vastgelegd. De inschrijvingen bij de aanbestedingen worden schriftelijk vastgelegd in een proces-verbaal van aanbesteding.

Voor activiteiten als liftonderhoud, keukenvervanging, tuinonderhoud en schoonmaakwerk zijn regie afspraken of langlopende contracten afgesloten. Inzet van inkoop is en blijft integer en transparant handelen tegen scherpe prijzen, de uitvoering van het beleid is daarmee een continu proces.

Aannemers die werkzaamheden uitvoeren bij projecten of planmatig onderhoud worden jaarlijks geëvalueerd. Met betrekking tot actuele ontwikkelingen, kennis van prijzen en de voordelen van schaalgroottes neemt De Volmacht deel aan de inkoop werkgroep InkCor.

1.3 Klanttevredenheid waarborgen

De Volmacht is sinds 2014 deelnemer van de Aedes Benchmark, hierin wordt onderzoek gedaan naar de klanttevredenheid van onze huurders. Daarnaast kan een vergelijking worden gemaakt met collega corporaties. De Volmacht heeft opnieuw een B score ontvangen op dit thema (Bij een A score behoor je tot 1/3 van de best scorende corporaties). Het gemiddelde cijfer lag in 2018 op een 7,6.

Omdat De Volmacht werkt met het distributie systeem voor de toewijzing van nieuwe woningen vindt er momenteel geen externe verantwoording plaats inzake de toewijzingen. Momenteel zijn we bezig met onderzoek naar ander toewijzing systeem (via "Drenthe huurt"), hierin zal externe verantwoording worden meegenomen.

1.3.a. Leefbaarheid

In feite is zorg voor de leefbaarheid de primaire verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid.

Tóch acht ook De Volmacht zich verantwoordelijk voor een goede woonomgeving. Een slecht woon- en leefklimaat in de wijk heeft een negatief effect op de verhuurbaarheid van de woningen. Aan corporaties is niet expliciet een rol toebedeeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Niettemin ziet De Volmacht het als een belangrijke opdracht om samen met de gemeente Aa en Hunze, en andere partners werkzaam binnen wonen, welzijn en zorg, uitvoering te geven aan het Wmo prestatieveld 'bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van het dorp, de wijk en de buurt'. Dit betekent niet alleen wonen in een prettige, schone en veilige omgeving, maar tevens goed toegankelijke, aanpasbare of aangepaste woningen voor ouderen en gehandicapten.

Ook in 2018 is er aandacht besteed aan het veiliger maken van het wonen door daar waar nodig inbraakwerend hang- en sluitwerk aan te brengen. Inmiddels zijn in ruim 82,8 procent van onze woningen de nodige voorzieningen aangebracht. Daarnaast worden bij alle vrijkomende woningen de cilinders van de buitendeuren vervangen.

Als het gaat om het soort van bewonersgedrag dat een ernstige inbreuk maakt op de leefbaarheid in de buurt, zoals het veroorzaken van structurele burenoverlast, dan schroomt De Volmacht niet om uiteindelijk een juridische procedure te starten.

Daarnaast wordt er actief aandacht besteed aan woonsituaties waarbij het tuinonderhoud in ernstige mate achterwege blijft. De Volmacht wijst de desbetreffende huurder in dit soort situaties nadrukkelijk op zijn verplichtingen om de tuin in een verzorgde staat van onderhoud te brengen en te houden.

Het project tuinonderhoud, waarin de bewoners wordt aangeboden tegen een gereduceerde prijs de tuin door de firma Dolmans Landscaping Noord BV te laten onderhouden, is in 2018 voortgezet. In totaal hebben in 2018 hiervan gemiddeld 40 bewoners gebruik gemaakt.

De Volmacht stelt jaarlijks een substantieel bedrag beschikbaar voor leefbaarheidsmaatregelen en bewonersinitiatieven in de kernen waarin ze woningen verhuurd. In 2018 zijn er geen bijdragen uitbetaald.

Sinds oktober 2007 is er in de gemeente Aa en Hunze een OGGz-zorgnetwerk. OGGz staat voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg welke is gericht op de zorg voor kwetsbare groepen in de samenleving. Enkele doel- en risicogroepen die onder OGGz genoemd kunnen worden, zijn:

- personen met psychische problemen
- vereenzaamden/mensen in een sociaal isolement
- personen die vreemd en zorgwekkend gedrag vertonen (overlast veroorzaken)
- slachtoffers en overige betrokkenen van huiselijk geweld
- verslaafden (alcohol, drugs, gokken)
- personen die diep in de schulden zitten en geen hulp zoeken
- personen die hun woning ernstig laten vervuilen
- zwervende dak- en thuislozen

Naast een aantal organisaties en instellingen neemt ook De Volmacht maandelijks deel aan het overleg binnen het OGGz-zorgnetwerk.

Voorts neemt De Volmacht eenmaal per kwartaal deel aan een zogenoemd wijkteamoverleg. Andere deelnemers in dit overleg zijn de coördinator wijk- en buurtgericht werken van de gemeente, de beleidsmedewerker openbare orde en veiligheid van de gemeente, de politie (wijkagenten), stichting Welzijn en het plaatselijk Maatschappelijk Werk.

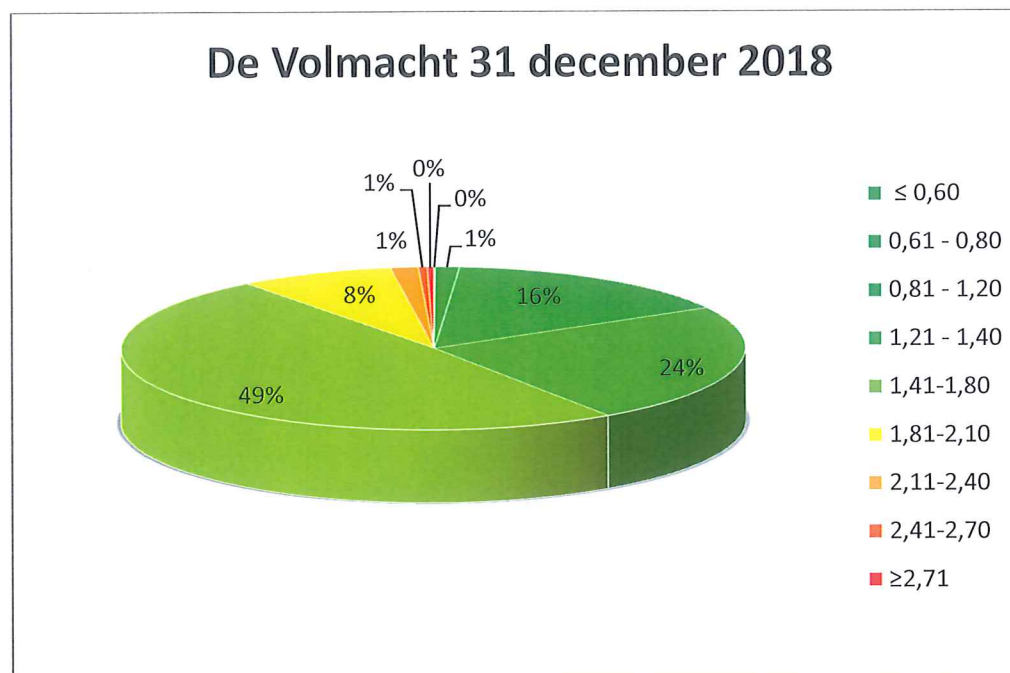
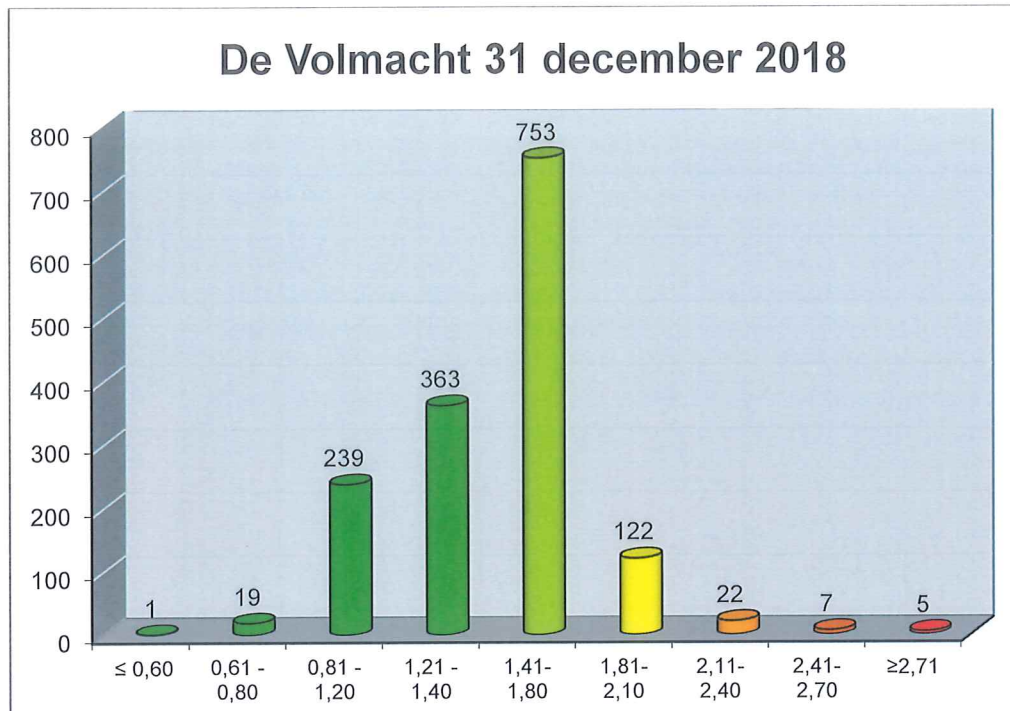
1.4 Energie- en milieumaatregelen

Voor het gehele woningbezit wordt de duurzaamheid (energetische kwaliteit) van de woningen vertaald in een energielabel. Hieronder het overzicht van de energetische kwaliteit van de totale voorraad van De Volmacht per 31 december 2018.

De Gemiddelde EI van ons woningbezit is per deze datum is 1,48 (label C).

Vanaf 2014 is De Volmacht vooral gericht op activiteiten die de label C woningen naar minimaal label B brengen. Doordat een aantal maatregelen er nog niet aan toe zijn om vervangen te worden of door ontbreken van de goedkeuring van de huurder zijn een aantal labelstappen nog niet gerealiseerd. De Volmacht heeft zich provinciaal ingezet voor een verhoogde inzet op duurzaam materiaalgebruik en vernieuwbare bronnen. Dit heeft ertoe geleid dat in de Drentse energiedeal afspraken zijn gemaakt over het monitoren van dit thema. Naast het uitvoeren van maatregelen zal De Volmacht blijven inzetten op de bewustwording van onze huurders op dit thema. In Drents verband zijn in 2017 afspraken gemaakt om dit samen met Provincie, Gemeenten, milieufederatie en huurdersverenigingen te gaan organiseren.

Onderstaand cirkelgrafiek betreft de verdeling van energie labels in percentage van ons woningbezit, de staafdiagram betreft de aantallen woningen naar energielabel per 31-12-2018.
(nog niet alle uitgevoerde energetische maatregelen van het begrotingsjaar 2018 zijn per genoemde peildatum verwerkt in onderstaand overzicht, projecten worden pas afgemeld indien alle woningen gereed zijn).



Maatregelen klimaat en energie

In 2018 zijn er m.b.t. het energiebeleidsplan rendabele en onrendabele investeringen uitgevoerd t.b.v. de energetische kwaliteit en energielabeling van de woningen.

Op het gebied van duurzaamheid hebben huurders sinds enkele jaren de mogelijkheid om tegen huurverhoging een installatie van 3 zonnepanelen te laten plaatsen. Vanwege de aankomende wetswijziging m.b.t. de salderingsregeling is deze maatregel iets gematigder uitgevoerd als voorgaande jaren.

Als onderdeel van het planmatig onderhoud zijn daarnaast collectieve energiebesparende maatregelen (zonder huurverhoging) uitgevoerd, zoals het isoleren van bergingen.

Ook zijn we in 2018 gestart met het verduurzamen van 83 woningen die woningen die energetisch zijn verbeterd van energielabel C naar energielabel A+(EI < 0,8).

De woningen zijn voorzien van een hybride lucht-warmtepomp, CO2 gestuurde ventilatie, pv panelen en dakisolatie. Ook deze maatregelen zijn aangebracht zonder huurverhoging, hierbij is wel gebruik gemaakt van STEP en ISDE subsidieregelingen.

De energetische verbetering van deze 83 woningen zijn onderdeel van de prestatie afspraken met de gemeente Aa en Hunze.

Naast het energiebeleidsplan is in 2016 de "Drentse energiedeal" ondertekent door corporaties en de provincie (www.energieexpeditiedrenthe.nl).

Daarnaast hanteert De Volmacht als koers voor duurzaamheid de wetgeving en de Aedes woonagenda met als uitgangspunten gemiddeld label B in 2021 en in 2018 een plan van aanpak (routekaart) naar een CO2 neutraal voorraad in 2050.

1.5 Bedrijfsvoering

De Volmacht heeft in 2016 het competentie management ingevoerd. Op basis van onze visie en missie vanuit ons ondernemingsplan zijn een aantal gezamenlijke competentie geformuleerd, te weten; klant- en servicegerichtheid en samenwerken en een aantal functie specifieke, zoals; plannen & organiseren, zelfvertrouwen en vakkundig. Met dit managementsysteem verwachten wij de ontwikkeling van de huidige medewerkers te kunnen realiseren en kunnen wij bij komende vacatures gericht gaan werven.

De Volmacht heeft in 2018 de samenwerking gezocht op het terrein van het bepalen van de milieu doelstellingen. In het Drents verband is nauw overleg en afstemming geweest om de doelstellingen voor de lange termijn te gaan benoemen. Daarnaast heeft De Volmacht in samenwerking met Woonborg en Stichting Elder Woningbouw ook in 2018 samengewerkt op het terrein van treasury. De samenwerking met Woonborg vind vooral plaats op het terrein van het bestuurlijk overleg met de gemeente Aa en Hunze.

In 2018 heeft De Volmacht wederom de inkomensafhankelijke huurverhoging door gevoerd en zijn de huren bij mutatie naar minimaal 71% van de maximale huur gebracht, conform ons huurbeleid zijn de huren wel afgetopt op € 640,14 of zijn op basis van toepassend toewijzen verlaagd naar maximaal € 597,30.

In ons trimester rapportage wordt aandacht besteed aan de benoemde risico's.

Kostenbeheersing qua bedrijfslasten wordt sinds 2014 meegenomen in de Aedes Benchmark. De Volmacht scoorde in 2018 op dit punt een B status, met bedrijfslasten van € 811,- per woning. Kostenbeheersing zit bij ons ook verweven in het inkoopbeleid. Jaarlijks weten wij door slim aan te besteden een goede prijs/kwaliteit verhouding te waarborgen.

1.5.1 HET VERHUREN VAN WONINGEN

Woningen die bij De Volmacht beschikbaar komen voor verhuur, maken voornamelijk deel uit van de bestaande voorraad.

a. Woningvoorraad

Op 31 december 2018 heeft De Volmacht in totaal 1538 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 46 zorgwoningen in Rolde rechtstreeks verhuurd aan Zorggroep Drenthe te Assen. Een aantal van 1492 woningen is dus in het algemeen beschikbaar voor verhuur.

Een onderverdeling van de woningvoorraad naar regio en soort woningen is als volgt:

Overzicht van het totale woningbezit van De Volmacht op 31 december 2018					
Regio	Soort woningen				totaal
	eengezins-woningen	ouderen-woningen	jongeren-woningen	zorg-woningen	
Gasselte	317	111	30	35	493
Gieten	499	86	29	35	649
Rolde	198	81	71	46	396
Totaal	1.014	278	130	116	1538

Naast het genoemde woningbezit heeft De Volmacht ultimo 2018 de volgende, voor verhuur bestemde, onroerende zaken in eigendom:

- 133 garageboxen;
- 1 voorheen kinderdagverblijf, andere bestemming in onderzoek
- 3 praktijkruimten (huisarts, fysiotherapeut en tandarts).

Hierna wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen uit de woningvoorraad naar hoogte van de huurprijs. Volgens de Woningwet behoren de woningen met een huurprijs tot € 417,35 per maand tot de "goedkope voorraad".

Specificatie woningbezit naar hoogte van de huurprijs ultimo 2018					
typering bezit	huurprijs €	Regio's Gasselte	Gieten	Rolde	Totaal
totaal		493	649	396	1538
goedkoop	< 417,35	55 11%	57 9%	62 16%	174 11%
betaalbaar	>= 417,36 < 640,15	390 78%	545 84%	280 71%	1215 79%
duur tot huurtoeslaggrens	>= 640,15 <= 710,68	48 10%	47 7%	54 14%	149 10%
duur boven huurtoeslaggrens	>= 710,68	0	0	0	0 0%

b. De vraag naar huurwoningen

Op 31 december 2018 staan bij De Volmacht in totaal 640 woningzoekenden ingeschreven. Ondanks de afname van woningzoekenden door de jaarlijkse opschoning van het woningzoekendenbestand en verhuur na toewijzing, blijft per saldo het aantal woningzoekenden toch bijna gelijk door de nieuw ingekomen aanmeldingen.

Er zijn in vergelijking met beide jaren ten opzichte van de vraag naar het type woning en voorkeur woonplaats slechts marginale verschillen in aantallen te zien.

Onderstaand wordt een nadere uitsplitsing van het aantal woningzoekenden en hun voorkeur naar woonplaats en soort woning wordt onderstaand gegeven.

Specificatie woningzoekenden ultimo 2018 en 2017						
soort woning	eengezins		ouderen		jongeren	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Regio Gasselte						
Gasselte	40	37	32	26	14	6
Gasselternijveen	16	19	12	16	6	5
Gasselternijveenschemond	4	8	0	2	1	0
	60	64	44	44	21	11
Regio Gieten						
Gieten	97	94	156	139	22	14
Gieterveen	2	4	2	4	2	1
Nieuwediep	1	2	0	0	0	0
	100	100	158	143	24	15
Regio Rolde						
Rolde	57	47	109	107	21	18
Grolloo	6	6	0	1	4	6
Ekehaar	6	0	0	0	0	0
Schoonloo	3	4	0	0	0	0
	72	57	109	108	25	24
Totaal 2018 *)	627	232	311		70	
Totaal 2017 *1	579	221		295		50

*) 14 woningzoekenden hebben geen voorkeur voor een plaats

*1) 13 woningzoekenden hebben geen voorkeur voor een plaats

Onze groep woningzoekenden bestaat grotendeels uit één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens met meer dan twee kinderen is minimaal.

Het aantal woningzoekenden dat op een zo kort mogelijke termijn een woning wenst, omvat circa 40 procent (251 huishoudens).

c. Mutaties en toewijzingen in 2018

De toewijzing van vrijgekomen woningen vindt plaats bij De Volmacht.

Woningzoekenden schrijven zich via een aanmeldingsformulier in bij de woningstichting. Op basis van een puntensysteem wordt de volgorde en urgentie van de woningaanvragen bepaald. Factoren die hierbij worden betrokken zijn onder andere de datum van aanmelding, de afstand woon-werkverkeer, en een medische of sociale indicatie. Een urgentie wegens een medische of sociale urgentie geldt alleen voor inwoners van de gemeente Aa en Hunze.

Hierna wordt een overzicht gegeven van het aantal vrijgekomen woningen per plaats naar soort.

Overzicht vrijgekomen huurwoningen van De Volmacht in 2018 en 2017								
Plaats	Eengezinswoningen		Ouderenwoningen		Jongerenwoningen		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Regio Gasselte								
Gasselte	8	6	14	4	1	0	23	10
Gasselternijveen	11	19	10	2	3	3	24	24
Gasseltern.mond	4	8	1	1	0	0	5	9
	23	33	25	7	4	3	52	43
Regio Gieten								
Gieten	24	38	12	7	2	1	38	46
Gieterveen	7	5	0	5	4	4	11	14
Nieuwediep	0	0	0	0	0	0	0	0
	31	43	12	12	6	5	49	60
Regio Rolde								
Rolde	9	13	8	3	4	3	21	19
Grolloo	0	3	2	0	1	4	3	7
Ekehaar	0	0	0		0		0	0
Schoonloo	0		0		0		0	0
	9	16	10	3	5	7	24	26
Totaal werkgebied	63	92	47	22	15	15	125	129

Vanaf 1 januari 2016 moeten wij bij toewijzing voldoen aan de passendheidstoets. Daarnaast heeft De Volmacht in het verslagjaar ruim 96 procent van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens (toetsinkomen) van € 36.798,-. Er is 1 woning toegewezen aan huishoudens met inkomen tussen € 36.798,- en € 41.056,-, en er zijn 4 woningen toegewezen aan woningzoekenden boven € 41.056,-.

Conform de Woningwet wijst De Volmacht woningen in de "betaalbare voorraad" (€ 597,30 tot € 640,14 ook met voorrang toe aan mensen met lage inkomens. Dit bevordert met name de mogelijkheid om ouderen die zijn aangewezen op woningen in de betaalbare klasse, passend te huisvesten.

In 2018 kwamen er van de bestaande woningvoorraad 125 woningen vrij voor verhuur, dat is 8,1 procent. In 2017 was dit 8,6 procent.

d. Leegstand

Het aansluitend verhuren van vrijkomende woningen is niet altijd mogelijk. Dit komt onder andere omdat de woningzoekende steeds hogere eisen stelt aan de woning en/of de directe woonomgeving. Daarnaast zorgt uitvoering van de regeling rond het passend toewijzen ook voor enige vertraging in het verhuurproces. In sommige gevallen is aansluitend verhuur niet mogelijk door veel mutatieonderhoud en het verwijderen van asbest

Hierna geven wij een overzicht van het aantal woningen naar periode van leegstand.

	aantal woningen naar periode van leegstand					
	2 weken	1 mnd	2 mnd	3 mnd	4 mnd	5 mnd
Regio						
Gasselte	26	10	14	3	1	1
Gieten	26	3	9	7	3	6
Rolde	15	4	3	2	1	2
Totaal	67	17	26	12	5	9

Leegstand van 3 maanden en langer heeft betrekking op 26 woningen, waarvan 2 woningen wegens asbestsanering, 9 woningen met extra mutatie onderhoud, 4 woningen in verband met afwachting besluitvorming, 9 woningen in Wijk van de Toekomst(in beheer bij Ad Hoc) en 2 overig.

e. Huisvesting vergunninghouders

In 2018 zijn door De Volmacht 7 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 15 zogenoemde vergunninghouders. Hiermee wordt voldaan aan de 'huisvestingstaakstelling vergunninghouders' van de gemeente Aa en Hunze.

f. Verkoop en aankoop van woningbezit

Het bezit van De Volmacht is in geringe mate versnipperd, ontstaan door in het verleden door het toenmalige gemeentelijke woningbedrijf gedane verkopen. Door gericht aan- en verkoopbeleid wordt de eenheid in het bezit verbeterd.

Op basis van het algemeen beleidsplan en het daarbij behorende voorraadbeleid zal het thema verkoop woningbezit de komende jaren de nodige aandacht krijgen.

In het boekjaar 2018 zijn er geen woningen verkocht.

Per 1 mei 2018 heeft De Volmacht 32 woningen overgenomen van Mooiland. Het betreft 20 grondgebonden woningen aan de Landschrijverlaan en Goorsprake en 12 jongerenwoningen aan de Rocht.

1.5.2. Financieel beleid en beheer

Het financiële beleid van De Volmacht is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit en het behalen van maatschappelijk rendement. Een gedegen financieel beleid en beheer is een voorwaarde om onze maatschappelijke taakstelling, te weten het huisvesten van de primaire en secundaire doelgroep, te kunnen realiseren. In de begroting 2018 en de financiële meerjarenplanning zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

De definitieve cijfers over het jaar 2018 wijken op onderdelen in positieve zin af van de begroting. Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening is circa € 12.400.000,-- hoger uitgevallen dan begroot, dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere marktwaarde of te wel niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille van € 11.910.000,- , lagere lasten verhuur en beheersactiviteiten van € 102.000,-- , lagere onderhoudskosten van € 321.000,-- , hogere betaalde vennootschapsbelasting van € 1.330.000,-- en niet gerealiseerde afboeking ORT van € 1.200.000,-- . De Volmacht beschikt de komende jaren, na realisatie van de geplande projecten, niet over overtollige middelen die elders ten behoeve van de volkshuisvesting ingezet zouden kunnen worden.

De volgende instrumenten staan De Volmacht ter beschikking om een goed beleid en beheer op financieel gebied te voeren:

- ☐ een financieel beleidsplan;
- ☐ een leningenportefeuille;
- ☐ een technische meerjaren – onderhoudsbegroting (IBIS main);
- ☐ de module Financiële Meerjaren Prognose van Qonsio (FMP).

a. Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft de mate aan waarin de corporatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Voor 2018 bedraagt de solvabiliteit 82,9 %. Voor de komende jaren zal dit percentage rond de 80,0 % blijven. De ontwikkeling van de solvabiliteit wordt voornamelijk beïnvloed door schommelingen in de marktwaarde. Minimum norm WSW bedraagt 20 %.

b. Rentabiliteit

Het resultaat over 2018 voor belastingen bedraagt € 13.849.000,- dit is een stijging ten opzichte van het resultaat over 2017 van € 11.887.000,--. De rentabiliteit over het eigen vermogen bedraagt 10,0.

Voor een specificatie van de toekomstige ontwikkeling van het resultaat wordt verwezen naar de in de begroting 2018 opgenomen financiële meerjarenbegroting.

c. Liquiditeit

De liquiditeit geeft aan in hoeverre op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan. De current ratio per 31-12-2018 bedraagt 1,6.

d. Huurverhoging

In 2018 heeft De Volmacht wederom de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd en zijn de huren bij mutatie naar minimaal 71% van de maximale huur gebracht, conform ons huurbeleid zijn de huren wel afgetopt op € 640,14 of zijn op basis van passend toewijzen verlaagd naar maximaal € 597,30. Per 1 juli 2018 zijn de huren van alle woningen met gemiddeld 1,47 procent verhoogd. De garageboxen zijn met 2,0 % en 2,5% verhoogd.

e. Huurachterstand

De totale huurachterstand van de zittende huurders bedroeg op 31 december 2018 € 23.690,--. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur is de huurachterstand van onze woningen 0,24 procent (in 2017 was dit 0,23 procent). Een nadere uitsplitsing naar het aantal huurders en aantal maanden achterstand is opgenomen in de toelichting op de balans.

Ondanks de strakke incassoprocedure is de huurachterstand van onze woningen ultimo 2018 licht gestegen ten opzichte van 2017. De procedure zal in het komende jaar worden doorgezet, mede ter bescherming van onze huurders.

Het beleid is erop gericht om op een zo kort mogelijke termijn de huurachterstand weer in te doen lopen. Dit betekent tevens dat de tijd vanaf het moment dat een achterstand ontstaat tot het moment waarop de vordering naar de deurwaarder gaat zo kort mogelijk wordt gehouden.

Het aantal vorderingen dat in 2018 in handen van de deurwaarder is gesteld, blijkt uit het volgende overzicht:

Specificatie huurinvorderingen						
2018				2017		
Regio	Vorderingen	Ontruiming aangezegd	uitgevoerd	Vorderingen	Ontruiming aangezegd	uitgevoerd
Gasselte	8	1		7	1	1
Gieten	6	0		7	1	1
Rolde	11	1		6	2	
	25	2	0	20	4	2

Een aangezegde ontruiming kan alleen worden voorkomen als een passende regeling wordt getroffen c.q. de betalingsachterstand geheel is voldaan. In 2018 zijn er geen woningen ontruimd wegens huurachterstand. Wel hebben 3 huurders, op ons dringend advies, zelf de huur opgezegd.

f. Verbindingen met andere rechtspersonen

Er is geen sprake van een verbinding met een andere rechtspersoon.

g. Garantie

Woningstichting De Volmacht is in 2018 positief beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

h. Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar 2018 werden geen meldingsplichtige besluiten genomen.

i. Verkoop woningen

In 2014 is er op basis van ons beleidsplan een verkooplijst opgesteld en goedgekeurd. In het verslagjaar zijn er geen woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht.

j. Bijdrage leefbaarheid

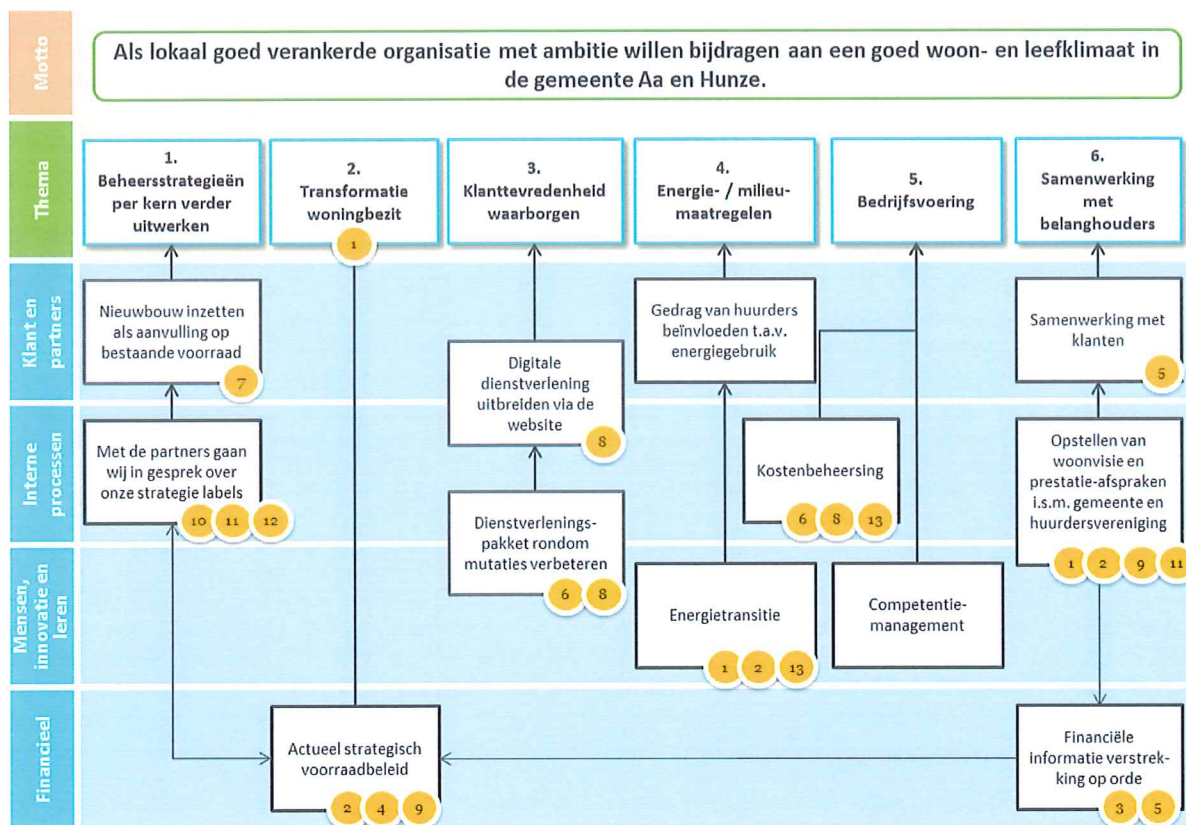
In het kader van de leefbaarheid in de dorpen waar wij huurwoningen bezitten, is er een interne notitie opgesteld voor de financiële bijdrage die De Volmacht aan de diverse verenigingen verstrekt voor het organiseren van activiteiten.

In het boekjaar hebben wij geen bijdrage verstrekt.

k. risico's en onzekerheden

In 2016 heeft De Volmacht haar risicomanagement systeem tegen het licht gehouden.

Samen met Nederlands Adviesbureau Risicomanagement(NAR), directie en MT en de leden van de OR is er op basis van het ondernemingsplan een risicoanalyse uitgevoerd voor Woningstichting De Volmacht.



Op basis van deze risico's wordt per trimester een rapportage opgesteld en worden eventuele maatregelen genomen. Daarnaast worden jaarlijks alle risico's tegen het licht gehouden om de relevantie te beoordelen, oude risico's kunnen hierbij vervallen en nieuwe kunnen worden toegevoegd. Tevens wordt aan het risico een waarde toegekend op de schaal van 1 tot 9 om de zwarte van het risico bij De Volmacht aan te geven (waarbij 1 de lichtste variant is) en wordt per risico ook een uitspraak gedaan naar de risicobereidheid, dit op de schaal van 0-5 (waarbij 0 de laagste bereidheid is):

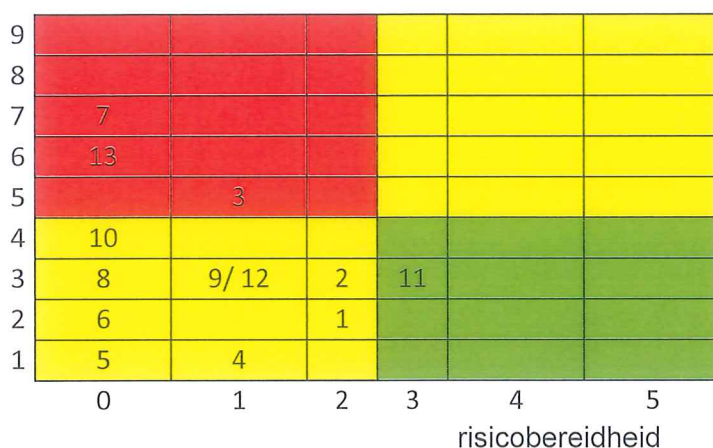
Risico:	Beheersingsmaatregelen:	Risico- bereidheid (0 - 5)	Risico- Score (1 – 9)
Strategische risico's			
1. Betaalbaarheid	*)	2	2
2. Prestatie-afspraken	Aandacht voor jaarplanning *)	2	3
3. Verstrekking gegevens	*)	1	5
4. Leefbaarheid in de wijken	Aandacht voor spreiding *)	1	1
5. Niet voldoen aan wet- en regelgeving	Controle op invoering nieuwe woningwet *)	0	1
6. Juridische toets	*)	0	2
7. Faillissement leverancier	Controle bedrijfsgegevens, toezicht en letten op signalen *)	0	7
8. IT storingen	Informereren medewerkers inzake hackers *)	0	3
9. Aansluiting op huurderwensen	Controle huurverleden woningzoekenden en aandacht voor spreiding *)	1	3
10. Operationele strategie	*)	0	4
Externe risico's			
11. Toestroom vluchtelingen	Aandacht voor spreiding *)	3	2
12. Zorg vastgoed	Goede afspraken maken met de partners *)	1	3
13. Lange juridische procedures	Op de hoogte blijven van wet- en regelgeving *)	0	6

*)Alle bovengenoemde risico's worden iedere 4 maanden binnen het MT besproken en de uitkomsten worden gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. Daarnaast wordt er jaarlijks gekeken of de risico's nog relevant zijn en of wij nieuwe risico's moeten toevoegen.

In onderstaande matrix zijn de risicoscore en de risicobereidheid ten opzichte van elkaar weergegeven. Hierbij zijn risico's in het rode gebied voor De Volmacht de meest risicovolle en vragen directe aandacht en sturing. De risico's in de gele kwadranten blijven onder de aandacht, maar hebben voor De Volmacht een iets lagere prioriteit

Risicokaart De Volmacht

risicoscore



Daarnaast benoemen we nog de volgende risico's:

- Rente risico, De Volmacht kent geen uitzonderlijke rente risico's, waardoor er geen noodzaak is om deze risico's middels derivaten af te dekken.
- Liquiditeitsrisico, onze liquiditeitspositie is dusdanig dat er geen sprake is van een risico(current ratio 5,2)

1.6 Samenwerking met belanghouders

In samenwerking met Impuls en Icare is in 2016 gestart met de voorbereidingen voor het programma "wijk van de toekomst" in Gieten. Hierin staan de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid centraal. In 2017 is een stuurgroep ingericht met daarin; Icare, Impuls, de Gemeente, Bouwend Nederland, Drentse milieufederatie en de Volmacht. Er is een projectleider benoemd en er zijn diverse sessies met huurders geweest om de wensen in kaart te brengen. In de wijk is inmiddels een modelwoning gerealiseerd waarbij duurzaamheid en langer zelfstandig wonen naar een hoger niveau worden gedemonstreerd. Daarnaast is er voor 2 deelgebieden besloten om een plan met vervangende nieuwbouw aan de huurders te presenteren. In het voormalige pand van Skid kinderopvang is een informatiepunt in voorbereiding voor langer zelfstandig wonen.

In 2018 zijn voor de derde keer prestatieafspraken tussen Gemeente Aa en Hunze, Huurdersvereniging De Deelmacht en De Volmacht opgesteld conform de nieuwe BTIV. Deze zijn sinds 2017 in combinatie met Woonborg en huurders vereniging Woon tot stand gekomen. De prestatieafspraken zijn in december 2018 door alle partijen formeel ondertekend.

1.6.1 WONEN EN ZORG

Een corporatie dient bij te dragen aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van de huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.

Aan dit prestatieveld heeft De Volmacht in het verslagjaar invulling gegeven door nauwe contacten met de diverse zorginstellingen te onderhouden. Hierbij gaat het om instellingen die de benodigde zorg en dienstverlening verlenen aan de bewoners van de daarvoor bedoelde wooncomplexen van De Volmacht.

a. Overleg met bewoners

Binnen het werkgebied van De Volmacht bevindt zich één statutaire huurdersvereniging, te weten Huurdersvereniging De Deelmacht.

Het onderlinge functioneren tussen De Volmacht en De Deelmacht is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

In het verslagjaar 2018 heeft De Volmacht met de huurdersvereniging De Deelmacht twee keer het reguliere overleg gevoerd.

Het overleg had betrekking op de volgende zaken:

- onderhanden projecten (onderhoud, renovatie en nieuwbouw);
- begroting 2019 van De Volmacht;
- jaarverslag 2017 van De Volmacht;
- huuraanpassing per 1 juli 2018;
- jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2017;
- voortgang woonvisie en prestatieafspraken met de gemeente Aa en Hunze;
- passend toewijzen;
- toewijzing woningen voor vergunninghouders;
- aankoop 32 woningen van Mooiland

Aan de Huurdersvereniging De Deelmacht is voor het naar behoren zelfstandig kunnen functioneren in het verslagjaar een financiële bijdrage beschikbaar gesteld van afgerond € 4.800,-- Deze financiële bijdrage werd vastgesteld op basis van de ingediende begroting en de hieruit voortvloeiende activiteiten. De contributie-inning voor De Deelmacht wordt door De Volmacht verzorgd.

b. Overleg met bewonerscommissies

Voor een aantal specifieke appartement complexen overlegt De Volmacht periodiek met een vertegenwoordiging van de bewoners.

c. Overleg met huurders

Ook werd complexgewijs met huurders overleg gevoerd en werden er afspraken gemaakt over het uit te voeren planmatig onderhoud, of werden de bewoners schriftelijk geïnformeerd over de vervanging van cv-installaties, schilderwerk etc. Bij vervanging van de keukens is voor zover mogelijk rekening gehouden met de wensen van de huurders.

d. Voorlichtingsactiviteiten

Een belangrijke schakel in de voorlichting tussen De Volmacht en haar huurders is zowel de website als het bewonersblad. Het blad verschijnt standaard twee keer per jaar en wordt verspreid onder alle huurders. De Volmacht probeert de huurders breed te informeren over onderwerpen als huurbeleid, huurtoeslag, begroting, jaarverslag, verantwoording van servicekosten, planmatig onderhoud en nieuwbouw- en verbeteringsprojecten.

De overige voorlichting aan de huurders en woningzoekenden geschiedt in sommige gevallen individueel. Dit kan zijn mondeling, telefonisch of schriftelijk. Woningzoekenden worden geïnformeerd over de toewijzingsprocedure, terwijl ook bij het aangaan en de beëindiging van de huurovereenkomst voorlichtingsmateriaal wordt verstrekt.

e. Kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor

Afgezien van een groot aantal gepubliceerde documenten en reglementen op onze website, liggen de volgende stukken voor de huurders ter inzage op het kantooradres van Woningstichting De Volmacht:

- statuten
- treasurystatuut
- begroting
- reglement Regionale Geschillen Commissie
- samenwerkingsovereenkomst huurdersvereniging De Deelmacht

f. Verhuiskostenvergoeding

Op 31 december 2018 bedraagt de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten € 5.993,-.
Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

g. Algemeen Sociaal Plan renovatieprojecten

In samenwerking met de huurdersvereniging De Deelmacht is er een Algemeen Sociaal Plan renovatieprojecten opgesteld en vastgesteld op 10 december 2018.

h. Regionale Geschillencommissie

Met ingang van 1 januari 2006 zijn wij aangesloten bij De Regionale Geschillen Commissie, waarbinnen in 2018 naast De Volmacht nog zes andere Drentse corporaties functioneren. In 2018 zijn er geen klachten over Woningstichting De Volmacht in de zin van het reglement bij de klachtencommissie ingediend.

2.1 ALGEMEEN

In 2014 is het Ondernemingsplan 2014-2019 opgesteld in samenwerking met Companen. Dit plan is opgeleverd onder de naam "Duurzaam dichtbij 2.0" en is in 2014 vastgesteld. Ook in dit ondernemingsplan blijven wij onze missie nastreven; De Volmacht is een lokaal sterk verankerde aanbieder van goed wonen in de gemeente Aa en Hunze. Als kleinschalige, open en betrokken organisatie staan wij dichtbij onze klanten en het leven in de dorpsgemeenschappen. Wij spelen in op de nieuwe woonbehoeften van een brede groep klanten die niet volledig in hun zelfstandige huisvesting kunnen voorzien. Deze inzet verschilt van kern tot kern, afhankelijk van de omvang en karakter van de dorpen en is gericht op betaalbaar wonen.

In 2015 is de visitatie door Reflex opgeleverd met een gemiddelde beoordeling van 7,1. Als algehele conclusie kan worden geconstateerd dat Woningstichting De Volmacht een evenwichtige corporatie is in het licht van de huidige taakstelling, risico's en personele en financiële mogelijkheden.

De belangrijkste bestuursbesluiten waren:

- de vaststelling van het nieuwe huurbeleid en de huurverhogingen per 1 juli 2018;
- het vaststellen van de jaarrekening 2017 en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
- voorstel tot vaststelling van de begroting 2019;
- voorstel tot aankoop 32 woningen van Mooiland;

2.2 ORGANISATIE

a. Algemene organisatiegegevens

Naam van de toegelaten instelling	:	Woningstichting De Volmacht
Gemeente, waar de instelling haar vestigingsplaats heeft	:	Aa en Hunze
Adres	:	Gasselterweg 24 9461 HB GIETEN
Postadres	:	Postbus 100 9460 AC GIETEN
Telefoon	:	0592 - 263515
Fax	:	0592 - 263125
Internet	:	www.devolmacht.nl
E-mail	:	info@devolmacht.nl

De datum van oprichting van de vereniging is 12 april 1983. Op 1 maart 1995 werd de verenigingsvorm gewijzigd in een stichting. De stichting is voor onbepaalde tijd aangegaan en de statuten zijn opgenomen in een notariële akte per dezelfde datum. Datum waarop de arrondissementsrechtbank te Assen machtiging verleende om de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid om te zetten in een stichting: 21 februari 1995.

In december 2018 zijn de statuten aangepast aan de nieuwe voorschriften opgenomen in de Woningwet, de akte zal begin 2019 worden ondertekend.

Datum en kenmerk van de goedkeuring van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 18 november 1994, kenmerk INO - 18N 94007.

Datum en kenmerk van de goedkeuring van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 4 oktober 2006, kenmerk DGW/SR2006306629.

Deze statutenaanpassing heeft plaatsgevonden vanwege een voorgenomen bestuursstructuurwijziging.

Datum en kenmerk van de goedkeuring van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 8 november 2016, Deze statutenaanpassing heeft plaatsgevonden vanwege aanpassingen vanuit de nieuwe Woningwet (BTIV 2016).

Toegelaten instelling

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten: 29 juni 1984, nummer 4.

Handelsregister

Ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Meppel op 19 januari 1987 onder nr. 04-034340.

Stichtingenregister

Ingeschreven in het stichtingenregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Meppel op 3 april 1995 onder nr. 20337

b. Contacten met de gemeente

In de gemeente Aa en Hunze is naast Woningstichting De Volmacht nog een sociale verhuurder werkzaam, te weten Stichting Woonborg te Vries. Deze woningstichting heeft onder meer als werkgebied de gemeente Aa en Hunze, met name het noordelijk gemeentegebied.

Overeenkomstig onze doelstelling hebben de in 2018 ontplooidde activiteiten uitsluitend betrekking gehad op de volkshuisvesting in de gemeente Aa en Hunze.

De overige onderwerpen die met de gemeente besproken werden betroffen onder meer:

- toekomstige verbetering- en nieuwbouwplannen;
- mogelijke nieuwbouw locatie Nooitgedacht te Rolde;
- uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- opvang van statushouders in de Gemeente Aa en Hunze;
- prestatieafspraken Gemeente/De Deelmacht/De Volmacht;
- aankoop 32 woning Mooiland

c. Contacten met andere corporaties

De Volmacht neemt actief deel aan het Versnellingsteam Duurzaamheid Noordelijke Corporaties. Dit versnellingsteam staat voor kennisuitwisseling in de sector en intermediair tussen provincie, marktpartijen en corporaties.

Tevens is er in Drenthe het Drents Platform Wonen, hieraan nemen de Drentse gemeenten, de provincie en alle Drentse corporaties deel.

Thema gericht is er overleg en afstemming met individuele corporaties in de regio, hierbij valt te denken aan de thema's; treasury, milieu, WOZ, rioolbelasting, verhuurportal, woonlasten etc.

d. Lidmaatschap / Bijeenkomsten e.d.

Woningstichting De Volmacht is lid van de brancheorganisatie Aedes te Den Haag en van het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen. De vergaderingen werden in het verslagjaar bezocht door de directeur-bestuurder en leden van de RvC.

e. Bestuur

Bestuurssamenstelling:

In geheel 2018 was de heer J. Boekholt de directeur-bestuurder van Woningstichting De Volmacht.

Nevenfuncties van J. Boekholt:

- Voorzitter van het Versnellingsteam Duurzaamheid Noordelijke Corporaties (VDNC)
- Voorzitter van Inter Provinciaal platform voor projectontwikkeling voor Woningcorporaties (IPP)
- Lid van het expeditie team energie neutraal wonen provincie Drenthe en lid van provinciale commissie ter voorbereiding op de RES
- Voorzitter van de kerkenraad en lid (en vice-voorzitter) van het college van kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente te Gieten
- Voorzitter van de bouwsociëteit Drenthe
- Lid van de commissie groene doelen van windmolenvereniging Wommels-Edens (FKWWI)

f. Organisatie en overige personeelsaangelegenheden

De organisatie wordt geleid door de directeur-bestuurder.

Op grond van de CAO voor personeel in dienst van woningcorporaties bedraagt de arbeidstijd 36 uur per week.

De arbeidstijd wordt als volgt over de week verdeeld:

- maandag tot en met donderdag acht uur per dag;
- vrijdag vier uur.

Op vrijdagmiddag is het bedrijf gesloten.

Het personeel valt onder de bepalingen van de CAO voor personeel in dienst van woningcorporaties. De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW).

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2018 kwam uit op 0,85 procent.

Ondernemingsraad

In het verslagjaar heeft de directeur-bestuurder driemaal overleg gevoerd met de ondernemingsraad.

De belangrijkste onderwerpen die besproken werden betroffen:

- Personele ontwikkelingen / veranderingen i.v.m. outsourcen schilderwerk en riool ontstoppen
- Benoeming competenties directeur-bestuurder
- Perikelen totstandkoming van de CAO 2017 – 2018

Opleiding Directeur bestuurder.

In 2018 heeft onze bestuurder, de heer J. Boekholt, 43,5 PE punten behaald. Over 2017 bedroeg het aantal PE punten 46 en over 2016 63.

Competentie management

De Volmacht heeft in 2016 het competentie management ingevoerd en deze in 2018 verder vorm gegeven.

Cursus omgaan met agressie

In 2009 hebben alle medewerkers van De Volmacht deelgenomen aan een interne cursus omgaan met emotie en agressie. Deze cursus is verzorgd door Cirquest. Het onderwerp blijft onder de aandacht van de organisatie. In een aantal feitelijke situaties is dit thema in 2018 wederom met de medewerkers besproken.

Veiligheid vaklieden eigen onderhoudsdienst

Ten behoeve van de veiligheid van de medewerkers van onze eigen onderhoudsdienst en de veiligheid van derden, hebben de 2 onderhoudsmedewerkers VCA I. Het onderwerp blijft onder de aandacht van de organisatie en staat bij iedere werkbespreking als punt op de agenda.

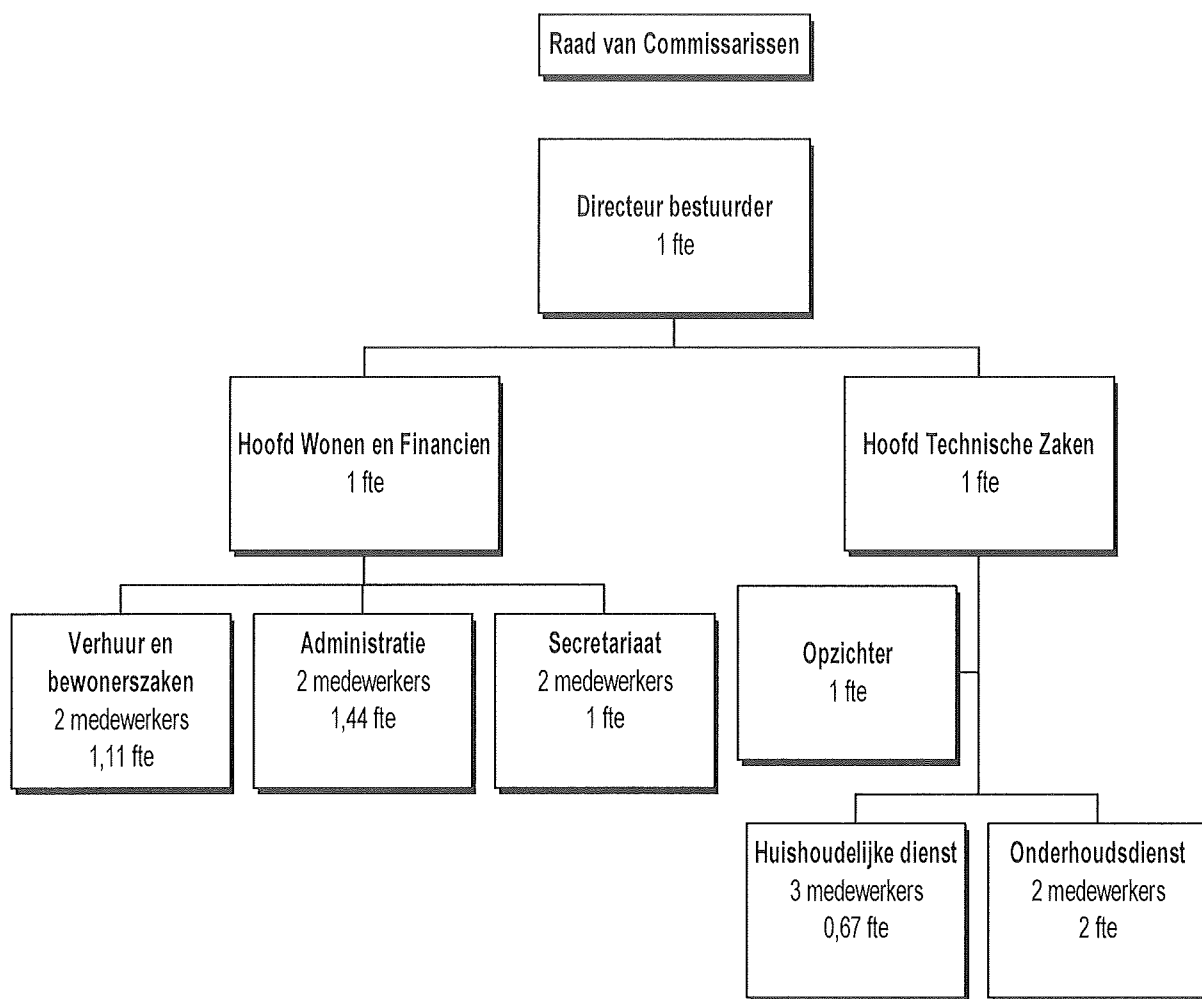
ARBO

De Volmacht heeft inzake verzuimbegeleiding en -controle een contract met Arbodienst Zorg van de Zaak te Assen. Een aantal zaken werd in het kader van de risico-inventarisatie nader uitgewerkt. Eenmaal in de twee jaar vindt door de Arbo-dienst een medische keuring van het personeel plaats, deze heeft in 2018 voor alle personeelsleden plaatsgevonden. Binnen de organisatie is de heer R. Brunen de preventiemedewerker.

Bedrijfslasten

Kostenbeheersing qua bedrijfslasten wordt sinds 2014 meegenomen in de Aedes Benchmark. Op basis van deze gegevens wordt onderzocht of er besparingen mogelijk zijn en zal De Volmacht actief deelnemen aan Benchlearnings programma's van Aedes.

**Organisatieschema
Woningstichting De Volmacht
per 31-12-2018**



g. Woningbezit en overig bezit

Woningen

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	1506
verkocht in het verslagjaar	0
aangekocht in het verslagjaar	<u>32</u>
totaal in exploitatie aan het eind van het verslagjaar	<u>1538</u>

Garages

Aantal garageboxen in eigendom aan het einde van het verslagjaar	<u>133</u>
--	------------

Kinderdagverblijf

Kinderdagverblijf te Gieten (staat leeg, wordt mogelijk verbouwd tot woning)	<u>1</u>
--	----------

Bedrijfsruimte

Praktijkruimtes voor huisarts, fysiotherapeut en tandarts	3
Winkel aan de Schoolstraat te Gieten wordt omgebouwd tot woning	<u>0</u>
	<u>3</u>

Centrale ruimten 1)

Ouderensteunpunt Gasselte	1
Woonzorgcentrum Rolde	1
Algemene ruimte De Hoefslag te Gasselte	<u>1</u>
	<u>3</u>

1) Deze ruimten maken onderdeel uit van de desbetreffende complexen ouderen-/zorgwoningen en zijn niet als zelfstandige verhuureenheden in de administratie verwerkt.

Het bouwen, onderhouden en exploiteren van het bezit

Voor deze activiteiten wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag.

h. De administratie

In het verslagjaar werd de administratie verzorgd door de medewerkers van De Volmacht, waarbij gebruik werd gemaakt van de volgende automatiseringsfaciliteiten van het NCCW/Qonsio te Almere: Huurmodule, Bedrijfsadministratiemodule, Salarismodule(Q), Onderhoudsmodule, Woonruimteverdeling, Woning Inventarisatie Systeem, Financiële Meerjaren Prognose(Q). Daarnaast maken we nog gebruik van IBIS-Main voor onze meerjaren onderhoudsprognose.

Voor de kantoorautomatisering maken we gebruik van Microsoft Office 2013.

Als onze documenten worden gedigitaliseerd, hiervoor maken we gebruik van E-archief van Bright Answers.

Voor het onderhoud van onze server en computers hebben we een contract afgesloten bij Arrix automatisering. Onze server is in 2013 vervangen.

Het jaarverslag werd samengesteld door de administratie van Woningstichting De Volmacht.

BDO Audit & Assurance B.V. is belast met de controle van de administratie van de Woningstichting De Volmacht.

2.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aan- getrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Volmacht heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 14,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 151,3 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,5 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

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

2.3 a. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde- bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Volmacht bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streef- huur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden markt- waarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin De Volmacht actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

2.3 b. Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2018 is in totaal € 97,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 86,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen markt- waarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woning- wet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Volmacht. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huur- woningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheers- lasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Volmacht heeft een in- schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa

€ 74,6 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€150.074
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 26.667	
Betaalbaarheid (huren)	€ 12.615	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 13.298	
Beheer (beheerkosten)	€ 22.012	
	€ 74.592	
Beleidswaarde		€ 75.482

Dit impliceert dat circa 58 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

2.4 VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Woningstichting De Volmacht verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Gieten, 3 april 2019

w.g. J. Boekholt, directeur-bestuurder

3. HOOFDSTUK 3 JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In artikel 31 van de Woningwet is de taakopvatting van de Raad van Commissarissen verankerd van een woningcorporatie zoals Woningstichting De Volmacht. Kort samenvat betekent die taakopvatting dat de Raad van Commissarissen toezicht houdt op het beleid van het bestuur van De Volmacht en het bestuur met raad ter zijde staat. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in standgehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Nadere inkadering van de toezichthoudende taak vloeit voort uit de eigen statuten van Woningstichting De Volmacht en het voor de raad geldende reglement.

Vanuit de wettelijk taakopvatting legt de Raad van Commissarissen als toezichthouder verantwoording af door middel van dit jaarverslag aan externe en interne belanghebbenden. Ook dit is gebaseerd op de woningwet en wel genoemd in artikel 36 lid 3 van die wet.

a. Toezicht, toetsing en governance

Het toezichtskader dat de raad toepast bij het uitoefenen van zijn functie is opgebouwd uit een aantal externe en interne kaders.

Extern toezichtskader:

- Woningwet
- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtskader:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Treasury- en financieringsstatuut
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Het toetsingskader is voor de raad richtinggevend om toezicht te houden en wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader:

- Ondernemingsplan 2014-2019 "Duurzaam dichtbij"
- Strategisch voorraadbeleid
- Meerjareninvesteringsplan
- Jaarplan
- Prestatieafspraken

Beheersingskader:

- Financiële kaders in de (meerjaren)begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury- en investeringsstatuut
- Risicobeheersingssysteem

In 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de vernieuwde code is meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor de leden van Aedes (de branchevereniging van woningcorporaties) en VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en dus ook voor Woningstichting De Volmacht en zijn Raad van Commissarissen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. In het jaar 2018 heeft de raad twee subcommissies ingesteld, te weten de remuneratie- en audit commissie, zodat De Volmacht de Governance code 2015 ook op dit punt toepast.

b. Verslag vanuit de toezichthoudende rol

In de vergadering van 16 april 2018 heeft de raad het Jaarverslag 2017 vastgesteld en het accountantsverslag besproken met de bestuurder en de externe accountant. Naar het beeld van de raad voldoet het jaarverslag aan de vereisten met betrekking tot de financiële verslaglegging en op het gebied van de volkshuisvesting.

Herijking van de richting van de prestatieafspraken voor de periode 2019-2023 en het bepalen van de jaarafspraken voor 2019 heeft eind 2018 plaatsgevonden en is in de vergadering van de raad van 19 november 2018 vastgesteld.

De bestuurder heeft aan de raad in de vergadering van 11 februari 2019 verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtencommissie. Er zijn bij deze commissie over het jaar 2018 geen klachten over de corporatie binnengekomen.

De corporatie hanteert een systeem voor risicomanagement. De raad wordt via de trimesterrapportage geïnformeerd over de in kaart gebrachte risico's en de beheersing ervan. Eenmaal per jaar worden de huidige en nieuwe risico's gezamenlijk in kaart gebracht door de bestuurder en de raad.

In de vergadering van 19 november 2018 is de begroting voor 2019 goedgekeurd door de raad.

In het jaar 2018 heeft geen governance inspectie plaatsgevonden door de Autoriteit Wonen.

De raad heeft op 18 juni 2018 de audit commissie en remuneratie commissie ingesteld. De audit commissie heeft sinds de instelling één keer vergaderd met de bestuurder en de controller. In deze vergadering is de begroting besproken. Naar aanleiding van deze vergadering heeft de audit commissie de raad voorgesteld de begroting vaststellen. Verder heeft de audit commissie een voorstel gedaan voor het reglement, welke op 10 december 2018 door de raad is vastgesteld.

De remuneratie commissie is ingesteld in 2018 bestaat uit de vice-voorzitter dhr K. Feunekes en lid RvC dhr E.A. Wiersma. De commissie is in 2018 3 keer bijeen geweest.

De agendapunten:

- Beloning Directeur-bestuurder 2019
- Organiseren en uitvoeren jaarlijkse zelf-evaluatie RvC

Dit resulteerde in:

- De jaarlijkse evaluatie van de RvC ,onder begeleiding van een externe deskundige, georganiseerd en laten uitvoeren.
- Gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder betreffende de beloning volgens de WNT en de beloning aangepast binnen de grenzen van de WNT.
- De vergoedingen van de Rvc leden volgens een eerder afgesproken model vastgelegd.

Bovengenoemde zaken zijn aan de voltallige vergadering van de RvC voorgelegd en vastgesteld in die vergaderingen.

c. Verslag vanuit de werkgeversrol

De bestuurder van de corporatie wordt jaarlijks door de raad beoordeeld op zijn functioneren. Kort na afloop van het verslagjaar, op 11 februari 2019, heeft dit functioneringsgesprek plaatsgevonden tussen de bestuurder, de voorzitter van de raad en een lid van de remuneratiecommissie. Van het gesprek is een verslag opgesteld dat wordt gearchiveerd door de raad.

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In het verslagjaar gold de Wet Normering Topinkomens (WNT2). Ten aanzien van de bestuurder was tot en met 2017 sprake van een overschrijding van het bezoldigingsmaximum. Het overgangsrecht, zoals vastgelegd in de WNT2, staat deze afwijking van de WNT2 norm toe. Vanaf 1 januari 2018 valt de beloning van de bestuurder binnen de WNT2-norm.

De corporatie beschikt over een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, beide zijn met ingang van 2009 in werking getreden. Voor zover bij de raad bekend worden de hierin gestelde normen door de bestuurder en de medewerkers nageleefd.

Eén van de taken van de raad is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Voor de leden van de raad betekent dit dat zij de juiste afstand kunnen bewaren en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. Een aantal vergaderingen van de raad wordt specifiek voor de klankbordfunctie gereserveerd.

d. Over de Raad van Commissarissen

De raad heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de corporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit, ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde raad bestaat uit vijf leden, waarvan twee voordrachtscommissarissen aan te wijzen door de huurdersvereniging De Deelmacht. De profielschets is in 2015 geëvalueerd vanwege de werving van twee nieuwe commissarissen. De raad is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

e. Samenstelling

De samenstelling van de raad was in het verslagjaar als volgt:

- De heer K.A. Feunekes, 1970, vice voorzitter sinds 1 juni 2016, deskundigheidsprofiel volkshuisvestelijk-ruimtelijke ordening, lid sinds 22 juni 2011 en benoemd tot 22 juni 2019 (tweede termijn, niet-herbenoembaar), hoofdfunctie: projectmanager bij de gemeente Emmen, nevenfuncties: geen.
- De heer J.F. Koenders, 1975, voorzitter sinds 1 januari 2018, deskundigheidsprofiel juridisch-bestuurlijk, lid sinds 1 januari 2012 en benoemd tot 1 januari 2020 (tweede termijn, niet-herbenoembaar), hoofdfunctie: advocaat en vennoot bij Dorhout Advocaten, nevenfuncties: gastdocent Hanzehogeschool Groningen, lid Raad van Advies Samen en voorzitter Raad van Toezicht Stichting Vlink.
- De heer E.A. Wiersma, 1957, lid sinds 1 maart 2016 op voordracht van de huurdersvereniging de Deelmacht, deskundigheidsprofiel volkshuisvestelijk-ruimtelijke ordening, benoemd tot 1 maart 2020 (eerste termijn, herbenoembaar), hoofdfunctie: makelaar/taxateur en beheer onroerende zaken, nevenfuncties: Kerkrentmeester Kerk Zweeloo.
- Mevrouw Y. Dijkshoorn, 1974, lid sinds 1 juni 2016, deskundigheidsprofiel financieel-bedrijfseconomisch, benoemd tot 1 juni 2020 (eerste termijn, herbenoembaar), hoofdfunctie: financieel interim-manager, nevenfuncties: lid van de Raad van Toezicht Zienn/Het Kopland.
- De heer M. Poorthuis, 1963, lid sinds 1 januari 2018 op voordracht van huurdersvereniging de Deelmacht, deskundigheidsprofiel financieel-bedrijfseconomisch, benoemd tot 1 januari 2022 (eerste termijn, herbenoembaar), hoofdfunctie financieel manager gemeente Almere, nevenfuncties: Lid RvC GRID (Gezamenlijke Regionale ICT Dienst) Scheemda, lid Rvt Plateau Integrale kindcentra Assen. Voorzitter rekenkamercommissie gemeente Midden-Groningen.

De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad. Bij benoeming van een nieuwe commissaris zal, om te voldoen aan de wettelijke eis van 30% vrouwen in het toezichthoudend orgaan, bij gelijke geschiktheid, de voorkeur uitgaan naar een vrouwelijke kandidaat.

f. Functioneren

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de raad. In het verslagjaar 2018 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen. De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van de corporatie.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren. De raad ziet erop toe dat de van de bestuurder ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van de corporatie.

De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo heeft een delegatie van de raad jaarlijks een gesprek met de ondernemingsraad en heeft iedere voordrachtscommissaris jaarlijks een gesprek met de huurdersorganisatie. De voorzitter en de vicevoorzitter van de raad hebben in het jaar een gesprek gevoerd met de wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Aa en Hunze, ter kennismaking en om te horen hoe de betreffende gemeente Woningstichting De Volmacht ervaart als partner. Dat gesprek is op een positieve wijze verlopen en wederzijds als prettig ervaren. De raad ervaart de contacten met de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van de corporatie. De leden van de raad zijn lid van de VTW en ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. Individuele leden nemen deel aan bijeenkomsten en excursies van het Aedes kennisnetwerk en de VTW.

De raad heeft vanuit de toezichthoudende functie in 2018 een actieve rol gespeeld in de verwerving van 32 woningen te Rolde van woningstichting Mooiland.

De raad is van oordeel dat de planning en control cyclus van de corporatie toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen.

De leden van de raad worden in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen en hebben voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de VTW. In het verslagjaar zijn de volgende PE-punten behaald:

- | | |
|-----------------|----|
| • K.A. Feunekes | 11 |
| • J.F. Koenders | 6 |
| • E.A. Wiersma | 5 |
| • Y. Dijkshoorn | 38 |
| • M. Poorthuis | 6 |

g. Bezoldiging

Nadat de vergoeding voor de commissarissen jaren gelijk is gebleven, heeft de raad besloten om in het licht van de toegenomen werkzaamheden en verantwoordelijkheden, de hoogte van haar vergoeding te evalueren. De raad meent dat het passend is om de vergoeding van raadsleden jaarlijks te verhogen op basis van het ervaringsniveau van de commissarissen binnen de raad van Woningstichting De Volmacht. Hierbij worden uiteraard de beroepsregels van de VTW toegepast, hetgeen betekent dat de vergoeding voor de voorzitter maximaal 11,55% van het bestuurderssalaris bedraagt en voor de leden van de raad maximaal 7,7%. Voor de individuele bedragen wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

De raad onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een Raad van Commissarissen van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen.

Naast de bezoldiging stelt de corporatie middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over 2018 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

h. Vergaderingen en overleg

De raad vergaderde in het verslagjaar acht maal met de bestuurder. Daarnaast heeft de raad op 15 mei 2018 een rondgang door het werkgebied gemaakt met de bestuurder en de afdelingshoofden van de corporatie. Een aantal keer heeft voorafgaand aan de reguliere vergaderingen een tussentijdse zelfevaluatie van de raad plaatsgevonden. De zelfevaluatie van de raad, onder leiding van een externe, was op 19 november 2019.

i. Tot slot

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2018 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Onze accountant BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Woningstichting De Volmacht zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Woningstichting De Volmacht op 22 februari 2019.

3.2 VASTSTELLING DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 van de statuten, het door het bestuur opgestelde jaarverslag over 2018 onderzocht en heeft kennis genomen van de door BDO afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in deze jaarrekening.

De Raad van Commissarissen heeft hierbij de jaarverslaglegging 2018 vastgesteld.

Gieten, 16 april 2019

w.g. J.F. Koenders, voorzitter

w.g. K.A. Feunekes, vice-voorzitter

w.g. E.A. Wiersma, lid

w.g. Y. Dijkshoorn, lid

w.g. M. Poorthuis, lid

3.3 Kengetallen

	2018	2017	2016	2015
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- woningen en woongebouwen	1.538	1.506	1.506	1.495
- garages	133	133	133	133
- praktijkruimtes	3	3	3	3
- winkels	-	1	1	1
- kinderdagverblijf	1	1	1	1
Totaal	1.675	1.644	1.644	1.633
Verzekerde waarde per woning	nvt	nvt	nvt	nvt
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting	116.083	112.521	109.888	111.821
Mutaties in het bezit				
- nieuwbouw /verbouw	-	-	13	1
- aankoop bestaand	32			
- aantal verkocht				
- aantal woningen uit exploitatie	-	-	2	26
- aantal garages uit exploitatie	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurklasse				
1. goedkoop < 417,35 p/mnd	174	192	201	160
2. betaalbaar van 417,36 =< 640,15	1.215	1.152	1.157	1.180
3. duur tot hts grens >=640,15 =< 710,68	149	162	148	155
4. duur boven hts grens >= 710,68			-	-
	1.538	1.506	1.506	1.495
Kwaliteit				
kosten niet planmatig onderhoud per woning				
derden + eigen dienst td uitvoerend	748	643	604	615
kosten planmatig onderhoud per woning	1.477	1.182	1.155	1.288
totaalkosten onderhoud per woning	2.225	1.825	1.759	1.903
Het verhuren van woningen				
huurachterstand in % jaarhuur	0,23	0,23	0,33	0,25
huurderving in % jaarhuur	0,74	0,51	0,92	1,06
Personeelsbezetting				
36 uren formatieplaatsen per 1000 won.				
Administratief (incl schoonmaaksters)	4,0	3,7	4,3	4,4
Technisch	2,6	4,0	4,0	4,0
Totaal	6,6	7,7	8,3	8,4

Hoofdstuk 4

Jaarrekening en toelichting

4.1 Balans 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

	2018	2017		2018	2017
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiele vaste activa			Herwaarderingsreserve	97.542	86.376
DAEB vastgoed in exploitatie	151.348	136.908	Overige reserves	20.304	31.725
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.499	1.408	Resultaat boekjaar	13.071	255-
Vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl.	1.071	709			
Onr en roerende zaken t.d.v. exploitatie	177	217	Totaal eigen vermogen	130.917	117.846
Financiële vaste activa			VOORZIENINGEN		
Latente belastingvorderingen	86	3	Latente Belastingverplichtingen	1.800	2.870
Overig vorderingen	0	0	Personeelsaangelegenheden	20	20
			Totaal voorzieningen	1820	2.890
Som der vaste activa	154.181	139.245			
			LANGLOPENDE SCHULDEN		
VLOTTENDE ACTIVA			Leningen Kredietinstellingen	22.883	25.125
Voorraden					
Overige voorraden	52	57	KORTLOPENDE SCHULDEN		
			Schulden leveranciers	743	484
Vorderingen			Belastingen en premies		
Huurdebiteuren	23	23	sociale verzekeringen	843	401
Belastingen en premies soc. Verz.	0	0	Overige schulden	52	49
Overige vorderingen	124	105	Overlopende passiva	666	653
Overlopende activa	16	44			
			Totaal kortlopende schulden	2.304	1.587
Liquide middelen	3.528	7.974			
Som der vlottende activa	3.743	8.203			
Totaal activa	157.924	147.448	Totaal passiva	157.924	147.448

4.2 Winst-en-Verliesrekening over 2018

	2018	2017	
Huuropbrengsten	9.853	9.633	
Opbrengsten servicecontracten	197	180	
Lasten servicecontracten	309	305	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.492	2.377	
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.428	2.774	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	91	105	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.730	4.252	
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	
Toegerekende organisatiekosten	0	0	
Toegerekende financieringskosten	0	0	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	
Toegerekende organisatiekosten	0	0	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11487	952	
Niet gerealiseerde waardeverandering v.o.v.	0	0	
Niet gerealiseerde waardeverandering bestemd voor verkoop	0	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.487-	952	
Opbrengst overige activiteiten	0	0	
Kosten overige activiteiten	0	0	
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	
Overige organisatiekosten	125	106	
Leefbaarheid	35	-	
Bedrijfsresultaat	15.057	3.194	
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1	
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.214	1.233	
Saldo financiële baten en lasten	1.213	1.232	
Resultaat voor belastingen	13.844	1.962	
Belastingen	773	2.217	
Resultaat na belastingen	13.071	255-	
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	0	0	
Nettoresultaat	13.071	255-	

4.3 Kasstroomoverzicht

	2018	2017
(in duizenden euro's)		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	9852	9634
Vergoedingen	166	166
Overige bedrijfsontvangsten	96	208
Rente ontvangsten	1	4
Saldo ingaande kasstromen	10115	10012
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	829	857
Onderhoudsuitgaven	2741	2079
Overige bedrijfsuitgaven	1691	1743
Rente uitgaven	1218	1263
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	94	0
Verhuurdersheffing	1000	905
Leefbaarheidsuitgaven	18	0
Vennootschapsbelasting	1555	0
Saldo uitgaand kasstromen	9146	6847
Kasstroom uit operationele activiteiten	969	3165
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur gelegenheden	17	102
Aankoop huur gelegenheden	2933	0
Woningverbetering	192	12
Investerings overig	27	24
	3169	138
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	3169	138
Financieringsactiviteiten		
Uitgaand:		
Aflossing WSW geborgde leningen	2246	1165
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2246	1165
Mutatie liquide middelen	-4446	1862
Liquide middelen per 1 januari	7974	6112
Liquide middelen per 31 december	<u>3528</u>	<u>7974</u>

4.4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

1 ALGEMEEN

Regelgeving

De Volmacht heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 1 maart 2019.

1.1 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

1.2 Integrale vennootschapsbelasting

Woningcorporaties zijn met ingang van het jaar 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een vaststellingsovereenkomst (VSO2).

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaren.

1.3 Financiële instrumenten

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

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

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

1.4 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Volmacht en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed- bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15¹. De Volmacht heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

2 BALANS

2.1 Materiële Vaste Activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

¹ Aanpassing vindt nog plaats.

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

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

De Volmacht hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). BOG, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is gewaardeerd op basis van de full variant.

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

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

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

Deze waardevermindering of – vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

2.1.1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

2.1.2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het kantoor en de werkplaats aan de Gasselterweg 24 te Gieten zijn met ingang van 1 februari 1992 in exploitatie genomen en zijn gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve lineaire afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen. De inventaris en de houtbewerkingsmachines zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde. Op deze goederen wordt het lineaire afschrijvingssysteem toegepast volgens onderstaand overzicht:

	<u>verwachte gebruiksduur</u>		<u>verwachte gebruiksduur</u>
Nieuwbouw kantoor	30 jaar	Automatisering	3 jaar
Stoffering kantoor	10 jaar	Meubilair	15 jaar
Bestaande inventaris	5 jaar	Vervoermiddelen	8 jaar
Telefooninstallatie	7 jaar	Overige technische inventaris	5 jaar
		Machines	10 jaar

2.3 Financiële Vaste Activa

2.3.1 Belastinglatenties

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningcorporatie De Volmacht geldende rente voor langlopende leningen (4,76%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking beleggingen, langlopende schulden en op de aanwezige compensabele verliezen.

2.4. Vlottende activa

2.4.1. Voorraden

De waardering van de ultimo het boekjaar geïnventariseerde voorraden vindt plaats tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met incourantheid.

2.4.2. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid

2.4.3. Liquide middelen

De liquide middelen omvatten de direct opvraagbare geldmiddelen op de bankrekeningen, het kassaldo en de korte termijnbeleggingen. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

PASSIVA

2.5.1. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningcorporatie De Volmacht geldende rente voor langlopende leningen (4,76 %) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering gevormd. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor, respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel en loopbaanontwikkeling,

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 5,0 %.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Voorziening pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. De Volmacht heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Per 31 december 2018 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 115,9 procent.

Leningen

De leningen worden hetzij ineens afgelost hetzij in gedeelten en wel op basis van het annuïteitensysteem. Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De leningen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

2.5.2. Schulden op korte termijn

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

3. ALGEMENE WINST-EN-VERLIESREKENING

3.1. Algemeen

In het resultaat na aftrek van rente komen tot uitdrukking de baten en lasten voortvloeiende uit de normale bedrijfsuitoefening.

In het jaarresultaat zijn daarnaast begrepen de baten en lasten die niet worden geacht tot de normale bedrijfsuitoefening te behoren.

Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren.

Als lasten worden aangemerkt die kosten die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren.

3.2. Bedrijfsopbrengsten

3.2.1 Huuropbrengsten

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

3.2.3. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

3.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

3.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

3.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

3.2.7. Opbrengst verkoop woningen

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde

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

3.3. Bedrijfslasten

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

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

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

3.5 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

3.6. Jaarresultaat

Het jaarresultaat geeft het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

3.7 Waarderingsgrondslagen kasstroomoverzicht

Grondslagen bij opstellen geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

ACTIVA

Vaste Activa

Materiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie	151.348	136.908
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.499	1.408
3. Vastgoed in ontwikkeling	1.071	709
Totaal	153.918	139.025

1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	136.908	137.502
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings (1)	112	53
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	11.396	-647
Overige mutaties (2)	2.932	-
Totaal van de mutaties	14.440	-594
Boekwaarde 31 december	151.348	136.908
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		
1) activering geriefsverbetering	112	53
2) aankoop 32 woningen Mooiland	2.932	

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit heeft De Volmacht de basisversie van het Handboek modelmatig waarden Marktwaarde toegepast.

2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	1.408	1.712
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	-	-
Desinvesteringen 1)	108-	-
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	199	-304
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	91	-304
Boekwaarde 31 december	1.499	1.408
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		
1) betreft opheffing Winkel Schoolstraat 16 Marktwaardecomplex 103 wordt verbouwd tot woning		

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aan- getrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Volmacht heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 14,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 151,3 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,5 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Volmacht bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streef- huur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden markt- waarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin De Volmacht actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 97,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 86,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen markt- waarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woning- wet

voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Volmacht. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maat- regelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huur- woningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheers- lasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voort- vloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Volmacht heeft een in- schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa

€ 74,6 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€150.074
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 26.667	
Betaalbaarheid (huren)	€ 12.615	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 13.298	
Beheer (beheerkosten)	€ 22.012	
	€ 74.592	
Beleidswaarde		€ 75.482

Dit impliceert dat circa 58 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,62 %
Streefhuur per maand	€ 794,01 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.313,-- per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 5.321.965,-- lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 5.642,-- hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 2.252.906,-- lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40
Mutatieonderhoud per m2 bvo	0	0	0	0	0
Beheerskosten % van de markthuur BOG	0	0	0	0	0
Beheerskosten % van de markthuur MOG	0	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)	0,2032%	0,2032%	0,2032%	0,2032%	0,2032%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten(% van de WOZ)	0,013%	0,013%	0,013%	0,013%	0,013%
Disconteringsvoet	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud garagebox	166	166	166	166	166
Beheerskosten garagebox	0	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)	0,2032%	0,2032%	0,2032%	0,2032%	0,2032%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten(% van de WOZ)	0,0240%	0,0240%	0,0240%	0,0240%	0,0240%
Disconteringsvoet	5%	5%	5%	5%	5%

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Instandhoudingsonderhoud - €XX per m2 bvo	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60
Mutatieonderhoud - €XX per m2 bvo	0	0	0	0	0
Beheerskosten	0	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)	0,2032%	0,2032%	0,2032%	0,2032%	0,2032%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten(% van de WOZ)	0,0360%	0,0360%	0,0360%	0,0360%	0,0360%
Disconteringsvoet	6%	6%	6%	6%	6%

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Dit jaar is wederom gedeelte *) van onze onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. 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 Woningcorporatie De Volmacht en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.. Er is geen gebruik gemaakt van enig vrijheidsgraad.

*) BOG, MOG, ZOG en parkeerplaatsen

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

	31-12-2018	31-12-2017
3. Vastgoed in ontwikkeling		
Boekwaarde 1 januari:	709	656
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	362	53
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	-	-
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	362	53
Boekwaarde 31 december	1.071	709
Saldo onrendabele investeringen		
Boekwaarde 31 december	1.071	709
Dit betreft:		
- Zuides Rolde	337	334
- Naweg 10A	353	345
- Wemenweg 24 verbouwing Winkel naar woning, oplevering 24 januari 2019	45	
- Wijk van de Toekomst	335	30

Toekomstige verkopen

Op basis van ons beleidsplan moeten er minimaal 3 woningen per jaar worden verkocht, hierbij verwachten we een netto opbrengst te realiseren van € 300.000,-. Inmiddels hebben we onze ambitie bijgesteld en gaan er op dit moment vanuit dat we geen woningen zullen verkopen

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand en werkplaats	Inventaris Alg. Beheer	Inventaris TD	totaal
Saldo per 1 januari 2018				
- aanschafwaarde	668	227	167	1.062
- cumulatieve afschrijvingen	510	172	163	845
Boekwaarde	158	55	4	217
Mutaties in het boekjaar:				
■ mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-
■ mutatie boekwaarde				
- investering	+ 16	-	-	16
- desinvesteringen				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	+ -	-	-	-
- afschrijvingen	- 29	23	3	56
Saldo	13-	23-	3-	40-
Saldo per 31 december 2018				
- aanschafwaarde	684	227	167	1.078
- cumulatieve afschrijvingen	539	195	166	901
Boekwaarde	145	32	1	177

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,-

De afschrijvingsmethode en -termijnen van de activa ten dienste van de exploitatie zijn vermeld in de waarderingsgrondslagen.

■ De mutatie in de boekwaarde heeft betrekking op:

Huisvesting kantoor

Aanbrengen zonwerende folie entrée en uitbreiding parkeerplaats

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2018 voor circa € 1,9 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2018.

Zekerheden

Het kantoorpand is niet bezwaard met hypothecaire zekerheid.

De WOZ waarde gebaseerd op de OZB taxatie met als peildatum 1 januari 2017 bedraagt circa € 358.000,--

	31-12-2018	31-12-2017
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen		
- langlopende leningen	-	-
- loopbaanontwikkeling	3	3
- voorziening ORT	-	-
- willekeurige afschrijving	-	-
- nog te verrekenen verliezen	-	-
- waardering vastgoed	83	-
Totaal belastinglatenties	86	3 *)

*) Er is per 31 december 2017 sprake van een latente belastingverplichting die in jaarrekening als voorziening is gepresenteerd.

De waardering van de latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid.

De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaren.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Vlottende Activa	31-12-2018	31-12-2017
Voorraden		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	52	57
Totaal voorraden	52	57

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Huurdebiteuren	23	23
2. Overige vorderingen	124	104
3. Overlopende activa	16	44
Totaal	163	171

1. Huurdebiteuren

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

tijdsduur	aantal huurders	aantal huurders	huurachterstand x € 1.000,=	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
1 maand	23	28	8	10
2 maanden	6	3	6	3
3 maanden	4	4	7	7
4 maanden	-	-	-	-
5 maanden of meer	1	1	2	3
Totaal	34	36	23	23

De totale huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,23 % (2017 0,23 %) van de bruto jaarhuur.

2. Overige vorderingen	31-12-2018	31-12-2017
Deze post is als volgt samengesteld:		
a. vertrokken bewoners	86	80
b. rente financiële instellingen 4e kwartaal voorgaand boekjaar	-	4
c. diversen WMO subsidievorderingen	-	-
diverse vorderingen	38	21
Totaal	124	105

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

a. vertrokken bewoners

De van vertrokken bewoners te vorderen huren, herstel-, en andere kosten zijn naar jaar van ontstaan als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
2007 *)	2	2
2008 *)	4	4
2009 *)	7	7
2010 *)	14	15
2011 *)	2	2
2012 *)	4	9
2013 *)	-	-
2014 *)	10	10
2015 *)	12	10
2016 *)	3	4
2017 *)	6	17
2018 *)	22	-
	<u>86</u>	<u>80</u>

*) de meeste gevallen zijn in behandeling bij de deurwaarder, bij sluiten dossier worden de kosten en ontvangsten afgerekend.

3. overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
a. vooruitbetaalde kosten	12	12
b. overig	4	32
Totaal	<u>16</u>	<u>44</u>

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a. Direct opvraagbaar:		
- kas	-	-
- rekening-courant Rabobank	151	108
- Rabo bedrijfsbonusrekening	3.326	4.391
- Rabo bedrijfstespaarrekening	51	3.475
	<u>3.528</u>	<u>7.974</u>

Momenteel ontvangen we geen rentevergoeding op onze betaalrekening bij de Rabobank.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
Herwaarderingsreserve	97.542	86.376
Overige reserves	20.304	31.725
Resultaat boekjaar	13.071	255-
	<u>130.917</u>	<u>117.846</u>

<i>Herwaarderingsreserve</i>	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand per 1 januari 2018	86.359	17	86.376
Desinvesteringen	-	-	-
Mutatie herwaardering	11.178	12-	11.166
Stand per 31 december 2018	<u>97.537</u>	<u>5</u>	<u>97.542</u>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015.

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

Overige reserves

	31-12-2018	31-12-2017
Stand 1 januari	31.470	30.628
Resultaat	13.071	255-
Realisatie uit herwaarderingsreserve	11.166-	1.097
Stand 31 december	<u>33.375</u>	<u>31.470</u>

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

Latente Vpb voorziening 1)		
- loopbaanontwikkeling	-	-
- langlopende leningen	7	9
- waardering vastgoed	1.793	2.861
- willekeurige afschrijving	-	-
- voorziening ORT	-	-
- te verrekenen verliezen	-	-
	<u>1.800</u>	<u>2.870</u>

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

1) De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag, namelijk het saldo van de actieve en passieve latenties, op balansdatum een bedrag van € 599.303,-- (2017: € 822.866) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1.649.455,-- (2017: € 2.880.876) in vijf jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 5 jaar. De latentie is contant gemaakt tegen een disconteringsfactor ad 3,67%, na aftrek van het tarief van de vennootschapsbelasting van 25%.

In het boekjaar 2018 hebben we voor de vennootschapsbelasting een latentie tegen een tarief van 25% opgenomen.

Dit betreft:

Passieve latentie:

- Voor het waarderingsverschil van € 28.000,-- in de overige langlopende schulden is een passieve latentie opgenomen van € 7.000,--

Overig	31-12-2018	31-12-2017
- Jubileum uitkeringen	9	9
- Loopbaanverplichtingen	11	11
Totaal voorzieningen	1.820	2.890

Toelichting Overige voorzieningen	Jubileum uitkering	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2018	9	11	20
Dotatie			
Toevoeging	1	1	2
Onttrekking	1	1	2
Vrijval			
Stand 31 december 2018	9	11	20
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar		11	
looptijd > 5 jaar	6		

Langlopende schulden

	schuldrestant 31-12-2018		schuldrestant 31-12-2017	
	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	22.883	22.227	25.125	24.154
Totaal	22.883	22.227	25.125	24.154

	<u>totaal</u>	<u>overheid</u>	<u>kredietinstellingen</u>
saldo 1 januari 2018	25.125	-	25.125
mutaties boekjaar			
- aflossing regulier	1.224	-	1.224
- vervroegde aflossing	1.017	-	1.017
saldo 31 december 2018	22.884	-	22.884

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,89 % (2017 4,76 %) .

Er wordt naar gestreefd dit percentage te verlagen.

In het volkshuisvestingsverslag wordt nader ingegaan op het in het boekjaar gevoerde financiële beleid.

Op de leningen zijn de volgende aflossingssystemen van toepassing :

- annuïteiten systeem
- fixe + annuïteitensysteem

Reële waarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo boekjaar € 30.701.262 ,--

Aflossingsbestanddeel 2019

Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het jaar 2019 zal € 1.274.600 ,= bedragen.

De reguliere aflossing zal zich tot het jaar 2023 bewegen tussen de € 1,1 en € 1,3 miljoen per jaar.

Hierin is nog geen rekening gehouden met eventueel nieuw aan te trekken leningen.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 18.373.000,- (2017 € 20.308.000,--) geborgd door het WSW.

De hieruit voortvloeiende verplichting is hierna nader verwoord onder "niet uit de balans blijvende verplichtingen".

Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Schulden aan derden (aannemers/installateurs/leveranciers etc.)	743	485
2. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen	843	401
3. Overige schulden	52	50
4. Overlopende passiva	666	652
Totaal	2.304	1.588

De specificaties zijn als volgt:

1. Schulden aan leveranciers		
- leveringen betreffende administratie-algemeen beheer	116	53
- leveringen betreffende onderhoudsmaterialen	3	29
- verrichte onderhoudswerkzaamheden	624	401
	743	483
2. Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
- nog te betalen (verlegde) omzetbelasting	198	128
- nog te betalen vennootschapsbelasting *)	602	223
- nog af te dragen loonheffing	34	40
- nog te betalen premies sociale verzekeringen en pensioen	9	10
	843	401
3. Overige schulden		
- overig	35	37
- voorziening niet opgenomen verlofdagen	17	19
	52	56
4. Overlopende passiva		
- niet vervallen rente	556	572
- vooruitontvangen huur	110	81
	666	653

* nog te betalen vpb op basis van een schatting.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico(prijs- en kasstroomrisico en marktrisico)

Het beleid om deze risico's te bewerken is als volgt.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat De Volmacht over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

De Volmacht loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Volmacht loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden(waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende leningen loopt De Volmacht het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente(i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	jaaraflossing	eindaflossing	renteconversies
2018	1.224.323	1.017.484	-
2019	1.274.565	-	-
2020	1.174.750	-	198.662
2021	1.201.392	-	-
2022	1.084.253	-	-
2023	1.135.959	-	3.183.742
2024	1.433.090	-	-

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen ad € 30.701.262,-- is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor vergelijkbare leningen.

De boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 22.883.000,-- (2017: € 25.125.000,--).

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Borgstelling leningenportefeuille

De gemeentelijke borgstellingen van leningen met een stortingsdatum van vóór 1 april 1994 zijn door de gemeente Aa en Hunze overgedragen aan het WSW.

Voor de nieuw aangetrokken leningen vanaf 1999 fungeert het WSW als borg.

Op grond van het WSW-reglement vloeit hier een latente verplichting (obligo) uit voort van 3,85 % van het schuldrestant per ultimo boekjaar. Invordering hiervan kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt onder 0,25% van het gegarandeerde leningenvolume.

De obligoverplichting voortvloeiende uit de directe borgstelling bedraagt ultimo boekjaar € 707.361,-

De Volmacht kan gebruikmaken van de uitgebreide faciliteiten van het WSW.

Aangegane verplichtingen onderhoud

Ultimo boekjaar is er inzake het Planmatig onderhoud nog een restant verplichting van circa € 981.000,--

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd.

Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2021 van 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019	€	96.000
- 2020	€	100.000
- 2021	€	103.000
- 2022	€	106.000
- 2023	€	107.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2018	2017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	9.758	9.512
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	168	170
Subtotaal	<u>9.926</u>	<u>9.682</u>
Huurderving	<u>73-</u>	<u>49-</u>
Totaal	<u>9.853</u>	<u>9.633</u>

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd met afgerond € 243.500= . Dit als gevolg van :

- de jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli 2018; het gemiddelde verhogingspercentage voor 2018 bedroeg 1,47 % (2016 was 0,24 %)
- jaarlijkse huurverhoging garages en overige bedrijfsruimten
- de aanleg van c.v.installaties, isolatievoorzieningen etc.
- huurharmonisatie diverse woningen
- aankoop 32 woningen Mooiland

De inschrijfkosten voor woningzoekenden bedragen eenmalig € 30,--

De huurderving bedraagt 0,74 % (2017 - 0,51%) van de te ontvangen huur.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	168	166
Doorberekende uren td uitvoerend	31	15
Derving wegens oninbaarheid	<u>2-</u>	<u>1-</u>
Totaal	<u>197</u>	<u>180</u>

Dit betreft de vergoeding voor deelname aan het Fonds Kleine herstellingen, individueel tuinonderhoud en exploitatiekosten algemene voorzieningen diverse complexen

De vergoedingsderving bedraagt 1,13 % (2017 - 0,56 %) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>309</u>	<u>305</u>
Totaal	<u>309</u>	<u>305</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Er vindt geen jaarlijkse afrekening met de huurders plaats. (opbrengsten zijn lager dan de kosten)

Wel zullen wij bepaalde onderdelen gaan belichten om te zien of er door ons niet teveel werkzaamheden binnen het contract worden uitgevoerd.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2018	2017
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen exploitatie	544	552
Verzekeringen	25	25
Verhuurderheffing	1.000	905
Overig	389	371
Toegerekend naar onderhoud	290-	320-
subtotaal	<u>1.668</u>	<u>1.533</u>
Lonen en salarissen		
Salarissen	584	582
Sociale lasten	113	112
Pensioenen	88	94
Overige personeelskosten	39	56
subtotaal	<u>824</u>	<u>844</u>
Totaal	<u>2.492</u>	<u>2.377</u>

In 2018 waren 15 werknemers in dienst(in 2017 17), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in het verslagjaar 10,22.

	aantal	fte
Directie	1	1,00
Wonen, verhuur, secretariaat en financiën	7	4,55
Technische zaken inclusief huishoudelijke dienst	7	4,67

Alle personen zijn werkzaam in Nederland

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 115,9%(ultimo 2017 115,8%)

De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW leeftijd.

Deelneming in het bedrijfstakpensioen is verplicht gesteld voor werknemers.

De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

	2018	2017
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.272	1.776
Mutatie onderhoud	111	40
Reparatie-/ en klachtenonderhoud	235	152
Woningverbetering/woonomgeving/ cv onderhoud	520	486
Toegerekende organisatiekosten	290	320
Totaal	<u>3.428</u>	<u>2.774</u>

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2018	2017
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Juridische kosten		
Dubieuze overige debiteuren	20	20
Overige directe kosten	15	7
Afschrijving MVA t.d.v. exploitatie	56	78
Totaal	91	105
 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
In 2018 en 2017 zijn er geen woningen verkocht.		
 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	11.487-	952
Totaal	11.487-	952
 Overige organisatiekosten		
Accountantskosten	50	45
Treasury kosten	11	15
Kosten RvC	64	46
Totaal	125	106
 Leefbaarheid		
Overige leefbaarheidsbijdragen	35	-
Totaal	35	-
 Het bedrag in 2018 heeft betrekking op 2018 en 2017.		
 Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten:		-
- rente leningen kredietinstellingen	1.207	1.231
- belastingrente VpB	5	
- borgstellingsvergoeding	2	2
Totaal	1.213-	1.232-
 Belastingen		
Acute belastingen boekjaar	1.764	223
Aanpassing acute belasting vorige boekjaren	162	0
Mutatie latente belastingen	1.153-	1.994
	773	2.217
 Toerekening jaarresultaat		
Totaal	13.071	255-

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort zijn als volgt:

	2018
	BDO
	Accountants
Onderzoek jaarrekening *)	49.662
Andere controleopdrachten	9.027
Adviesdiensten op fiscaal terrein	19.225
Andere niet-controlediensten	2.441
Totaal	80.355

	2017		
	BDO	EY	Totaal
	Accountants	overige	
Onderzoek jaarrekening *)	45.000	-	45.000
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	16.160	16.160
Andere niet-controlediensten	-	-	-
Totaal	45.000	16.160	61.160

1) met ingang van het boekjaar 2017 is BDO de controlerend accountant.

4.7 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningstichting De Volmacht van toepassing zijnde regelgeving.

Het bezoldigingsmaximum 2018 voor Woningstichting De Volmacht is € 110.000,--(op basis van het WNT maximum voor de woningcorporaties, klasse C. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionarissen (bedragen x €)

Naam	J. Boekholt
Functiegegevens	Dir-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2018	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	110.000
Beloning	93.497
Beloningen betaalbaar op termijn	16.497
Subtotaal	109.993
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging 2018	109.993

Het overgangsrecht is van toepassing op basis van de in 2007 afgesloten arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder.

Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling 2017	1-1 - 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	106.000
Beloning	93.337
Beloningen betaalbaar op termijn	16.418
Totaal bezoldiging 2017	109.755

1c Toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x €)

Naam	J. Koenders	K.Feunekes	Y. Dijkshoorn	E Wiersma
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2018	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Individueel WNT-maximum	16.500	11.000	11.000	11.000
Bezoldiging	12.000	8.450	6.000	6.000
- \- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2018	12.000	8.450	6.000	6.000

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling 2017	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Individueel WNT-maximum	10.600	10.600	10.600	10.600
Bezoldiging	5.000	5.000	5.000	5.000

Naam	M.G.Poorthuis
Functiegegevens	lid
Aanvang en einde functievervulling 2018	1-1 / 31-12
Individueel WNT-maximum	11.000
Bezoldiging	5.000
- \- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging 2018	5.000

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling 2017	n.v.t.
Bezoldiging	0

3, Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT- maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

4.8 Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten

Woningstichting De Volmacht bezit de volgende niet DAEB activiteiten

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	3	4
Garageboxen	133	133
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	0	0
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	1	1
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling		
Bedrijfs Onroerend Goed	0	0
Projectontwikkeling		
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	0	0
Totaal	137	138

WINST- EN VERLIESREKENING bedragen x € 1000				
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	9721	132	0	9853
Opbrengsten servicecontracten	197	0	0	197
Lasten servicecontracten	309	0	0	309
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2487	5	0	2492
Lasten onderhoudsactiviteiten	3411	17	0	3428
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	91	0	0	91
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	3620	110	0	3730
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0
	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. portefeuille	-11396	-91	0	-11487
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg.portefeuille v.o.v.	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11396	-91	0	-11487
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	125	0	0	125
Kosten omtrent leefbaarheid	35	0	0	35
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de v.a. behoren en van effecten	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	0	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	1214	0	0	1214
Saldo financiële baten en lasten	1213	0	0	1213
Totaal van resultaat voor belastingen	13643	201	0	13844
Belastingen	773	0	0	773
Resultaat uit deelnemingen	0	0	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	12870	201	0	13071

Kasstroomoverzicht bedragen x € 1000				
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	9720	132	0	9852
Vergoedingen	166	0	0	166
Overige bedrijfsontvangsten	96	0	0	96
Rente ontvangsten	1	0	0	1
Saldo ingaande kasstromen	9983	132	0	10115

Uitgaven:

Personeelsuitgaven	829	0	0	829
Onderhoudsuitgaven	2724	17	0	2741
Overige bedrijfsuitgaven	1686	5	0	1691
Rente uitgaven	1218	0	0	1218
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	94	0	0	94
Verhuurdersheffing	1000	0	0	1000
Leefbaarheidsuitgaven	18	0	0	18
Vennootschapsbelasting	1555	0	0	1555
Saldo uitgaand kasstromen	9124	22	0	9146

Kasstroom uit operationele activiteiten	859	110	0	969
--	------------	------------	----------	------------

(Des)investeringsactiviteiten

MVA uitgaande kasstromen:

Nieuwbouw huur gelegenheden	17	0	0	17
Aankoop huur gelegenheden	2933	0	0	2933
Woningverbetering	192	0	0	192
Investerings overig	27	0	0	27

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	3169	0	0	3169
--	-------------	----------	----------	-------------

Financieringsactiviteiten

Uitgaand:

Aflossing WSW geborgde leningen	2246	0	0	2246
---------------------------------	------	---	---	------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2246	0	0	2246
--	-------------	----------	----------	-------------

Mutatie geldmiddelen	-4556	110	0	-4446
-----------------------------	--------------	------------	----------	--------------

Liquide middelen per 1 januari	7974	0	0	7974
Liquide middelen per 31 december	3528	0	0	3528
Afname geldmiddelen	4446	0	0	4446

Hoofdstuk 5

Overige gegevens

5.1 Voorstel resultaatbestemming

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

In de statuten van Woningstichting De Volmacht zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

5.2 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningcorporatie De Volmacht is opgesteld door het bestuur op 3 april 2019.

w.g. J. Boekholt
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 16 april 2019.

w.g. J.F. Koenders, voorzitter

w.g. K.A. Feunekes, vice-voorzitter

w.g. E.A. Wiersma, Lid

w.g. Y. Dijkshoorn, Lid

w.g. M. Poorthuis, Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Volmacht

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting De Volmacht te Gieten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Volmacht op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 42. Hierin staat beschreven dat Woningstichting De Volmacht een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 53. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag
- ▶ overige gegevens;

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Groningen, 18 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA
