



Woningstichting De Volmacht

Jaarverslag 2019

Gieten, 2 april 2020

Inhoudsopgave Jaarverslag 2019

	Pagina
Voorwoord	4
Inleiding	5
Hoofdstuk 1 Volkshuisvestingsverslag	
1.1 Keuze in beheersstrategie per kern	6
1.2 Transformatie woningbezit	6
a. betaalbaarheid	
b. kwaliteit	
c. het bouwen	
d. het onderhoud	
1.3 Klanttevredenheid waarborgen	9
a. leefbaarheid	
1.4 Energie- en milieumaatregelen	10
1.5 Bedrijfsvoering	
1.5.1 Het verhuren van woningen	12
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	17
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	22
1.6.1 wonen en zorg	
1.6.1 a. overleg met bewoners	
1.6.1 b. overleg met bewonerscommissie	
1.6.1 c. overleg met huurders	
1.6.1 d. voorlichtingsactiviteiten	
1.6.1 e. kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor	
1.6.1 f. verhuiskostenvergoeding	
1.6.1 g. algemeen sociaal plan renovatieprojecten	
1.6.1 h. regionale geschillencommissie	

Hoofdstuk 2 Jaarverslag van het bestuur

2.1 Algemeen	25
2.2 Organisatie	
2.2 a. algemene organisatiegegevens	
2.2 b. contacten met de gemeente	
2.2 c. contacten met andere corporaties	
2.2 d. lidmaatschap / bijeenkomsten etc.	
2.2 e. het bestuur	
2.2 f. organisatie en overige personeelsaangelegenheden	
2.2 g. het woningbezit	
2.2 h. de administratie	
2.3 Beleidsmatige beschouwing op ontwikkeling van de marktwaarde	32
2.3 a. beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	
2.3 b. beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde	
2.4 Verklaring van het bestuur	34

Hoofdstuk 3 Jaarverslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Algemeen	35
3.1 a. toezicht, toetsing en governance	
3.1 b. verslag vanuit de toezichthoudende rol	
3.1 c. verslag vanuit de werkgeversrol	
3.1 d. over de Raad van Commissarissen	
3.1 e. samenstelling	
3.1 f. functioneren	
3.1 g. bezoldiging	
3.1 h. vergaderingen en overleg	
3.1 i. tot slot	
3.2 Goedkeuring Raad van Commissarissen	41

3.3	Kengetallen	42
Hoofdstuk 4 Jaarrekening en toelichting		
4.1	Balans	43
4.2	Winst- en - verliesrekening	44
4.3	Kasstroomoverzicht	45
4.4	Waarderingsgrondslagen	46
4.5	Toelichting op de balans	58
4.6	Toelichting op de winst- en - verliesrekening	72
4.7	Wet Normering Topinkomens	76
4.8	Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten	78
Hoofdstuk 5 Overige gegevens		
5.1	Voorstel resultaatbestemming	81
5.3	Ondertekening van de jaarrekening	82
	Accountantsverklaring	83

Voorwoord

Het bestuur van Woningstichting De Volmacht is trots op de prestaties die de organisatie in 2019 heeft neergezet. Ondanks het feit dat je als kleine corporatie acteert en het met een beperkt personeelsbestand moet realiseren, behalen wij goede resultaten in zowel de Aedes Benchmark als bij de Visitatie. Ook de financiële continuïteit verliezen wij niet uit het oog. Daarnaast profileren wij ons maximaal op het terrein van duurzaamheid op provinciaal niveau. Onze medewerkers staan open voor ontwikkelingen en zoeken contact met collega's van andere corporaties en andere marktpartijen. Maar het belangrijkste waar wij voor staan is betaalbaar en goed wonen voor onze huurder.

Een toegankelijke en aanspreekbare corporatie zijn. Wij zijn dan ook trots op de goede samenwerking tussen onze Huurdersvereniging De Deelmacht, de Gemeente Aa en Hunze en onze zorg en welzijn partners in de regio.

Hartelijke groet,

Jaap Boekholt
Directeur - bestuurder

INLEIDING

Hierbij treft u het jaarverslag van Woningstichting De Volmacht over 2019 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 beheerstrategie 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 2019 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 is 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 voornamelijk inzetten op levensloopbestendige woningen in een huurprijs onder € 607,46 per maand (aftoppingsgrens 1 en 2 personen prijspeil 2019). Daarnaast onderzoekt De Volmacht in de "wijk van de toekomst" in Gieten de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid in een bestaande wijk. In Nooitgedacht worden nog 12 gezinswoningen gebouwd omdat deze locatie minder geschikt is voor senioren.

1.2 a Betaalbaarheid

In 2014 is vorm gegeven aan ons nieuwe huurprijzenbeleid en is de omvang van onze goedkope woningvoorraad benoemd. In 2018 is voor de 2^e maal het Drentse woonlastenonderzoek 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 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 huurderstevredenheid 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. In 2019 is in provinciaalverband het thema circulair bouwen op de agenda gezet, dit heeft geleid tot een gezamenlijk opleidingstraject en een uitvraag aan de markt. Project staat bekend onder de naam "Drenthe Woont Circulair".

Woningstichting De Volmacht heeft een voortrekkersrol in het "Drenthe Woont Circulair" programma, Jaap Boekholt is voorzitter van de stuurgroep en treedt ook als het gezicht van het programma op naar belanghouders en belangstellenden. In samenwerking met NICI (Noordelijk Innovatielab Circulaire Economie) wordt de sector geïnformeerd over de voortgang van het programma.

1.2 c. Het bouwen

De plaatselijke verhoudingen op de woningmarkt bepalen de mate waarin gebouwd, gesloopt, verkocht of gerenoveerd moet worden. Tot 2040 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 2019 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. Het bestemmingsplan wordt momenteel aangepast voor de woningen.

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 2020 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 2019 bedragen inclusief maatregelen klimaat en energie € 3.385.000.--. Dit komt neer op gemiddeld € 2.202.-- per woning. In 2018 was dit € 1477.--. Zonder kosten voor maatregelen klimaat en energie bedragen de gemiddelde directe kosten voor planmatig onderhoud per woning in 2019 € 1.396,- en in 2018 € 1089,-.

Onderhoud aan cv- en overige installaties

Ultimo 2019 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 kantooruren, 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 € 242.000.--.

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 2019 zijn totaal 63 c.v.-ketels planmatig vervangen, er zijn geen c.v. ketels onvoorzien vervangen.

Niet-planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde niet-planmatig onderhoud in 2019 bedragen € 1.322.000.--. Hiervan heeft € 210.000.-- betrekking op de directe kosten van de eigen technische dienst uitvoerend en

€ 1.112.000.-- heeft betrekking op door derden uitgevoerde werkzaamheden. Het totale niet-planmatig onderhoud 2019 bedraagt gemiddeld € 860.-- per woning. In 2018 was dit € 748,- per woning. Door langdurig ziekteverzuim bij onze technische dienst zijn er meer werkzaamheden

door derden uitgevoerd.

Mutatieonderhoud

In 2019 zijn er 139 mutaties geweest. De met het totale mutatieonderhoud gemoeide kosten bedroegen € 120.600,--. Dit is gemiddeld per mutatie € 867,--. In 2018 was dit € 1219,--. De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat er in 2019 bij minder mutaties(2) 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.

<u>Meldingen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparatieverzoeken	2057	2.311
Mutatieonderhoud	249	221
Serviceonderhoud	550	467
Aanpassing WMO	0	6
Geriefverbeteringen	26 (met huurverhoging)	32 (met HV)
Ligging en woonomgeving	50	56
Ingrijpende verbetering	30 (zonder huurverhoging)	53 (zonder HV)
Politiekeurmerk	<u>3</u>	<u>3</u>
Totaal	2.965	3.149

Het gemiddelde aantal dagen waarbinnen onze technische dienst de dagelijkse meldingen afwerkte was 5,4 (in 2018 3,4). Voor de reparatieverzoeken in het kader van het fonds kleine herstellingen duurde de afhandeling na de melding gemiddeld 2,7 dag (in 2018 1,1). Door langdurig ziekteverzuim bij onze technische dienst zijn er meer werkzaamheden door derden uitgevoerd hierdoor is de afhandelingsduur gestegen.

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/ trespa
- 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 2019 was dit tekort circa € 21.500--. en is ten laste van resultaat gebracht.

Keukenbeleid

Voor 2019 zijn er totaal 59 keukens van bouwjaar 1999 begroot voor keukenvervanging. Totaal 43 huurders hebben gebruik gemaakt van het keukenbeleid en beschikken over een nieuwe keuken. Hiervan hebben 4 huurders een basiskeuken met uitbreiding gekozen en 39 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 2019 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 2019 totaal € 111.149,- 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 2019 hebben 2 huurders van dit aanbod gebruik gemaakt.

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 met betrekking tot 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 schaalgrootte 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 2019 op een 7,6.

Klanttevredenheid staat voor ons altijd centraal en het streven is een zo hoog mogelijk cijfer.

Daarvoor zijn wij constant met ons onderzoeksbureau Magis aan het monitoren en analyseren periodiek de resultaten. Daar waar nodig worden verbeteringen doorgevoerd. Het meetsysteem van de Aedes Benchmark heeft alleen de beperking met de huidige letter verdeling dat je zelfs met een ruime voldoende een C-score kunt halen.

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 de implementatie van een ander toewijzing systeem (via "Thuis Kompas"), hierin zal externe verantwoording worden meegenomen.

1.3.a. Leefbaarheid

In feite is zorg voor de leefbaarheid de primaire verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid. Toch 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 2019 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 83,2 procent van onze woningen de nodige voorzieningen aangebracht. Daarnaast worden bij alle vrijkomende woningen de cilinders van de buitendeuren vervangen, tenzij er een sluitplan met certificaat van toepassing is.

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 2019 voortgezet. In totaal hebben in 2019 hiervan gemiddeld 41 bewoners gebruik gemaakt.

De Volmacht stelt jaarlijks een bedrag beschikbaar voor leefbaarheidsmaatregelen en bewonersinitiatieven in de kernen waarin ze woningen verhuurd. In 2019 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

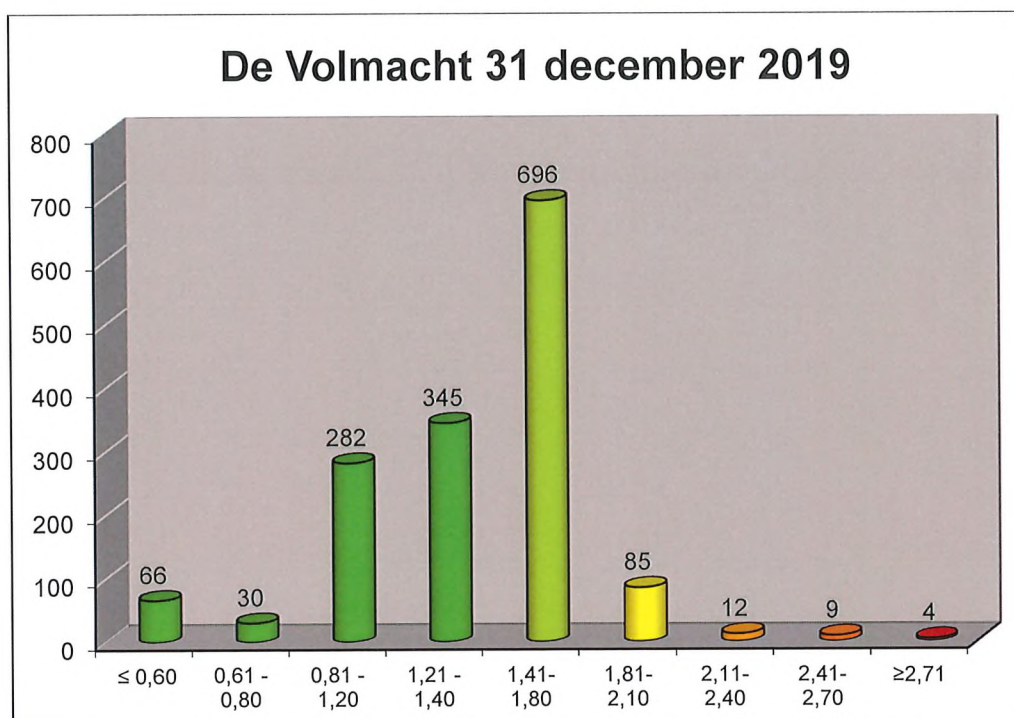
Voor het gehele woningbezit wordt de duurzaamheid (energetische kwaliteit) van de woningen vertaald in een energielabel. Hieronder het overzicht van de energetische kwaliteit van de totale voorraad van De Volmacht per 31 december 2019.

De Gemiddelde EI van ons woningbezit is per 31 december 2019 1,40 (label B), hiermee heeft De Volmacht de landelijke afspraak om voor 1 januari 2021 gemiddelde naar minimaal B (EI 1,4) te gaan met het woningbezit reeds gerealiseerd.

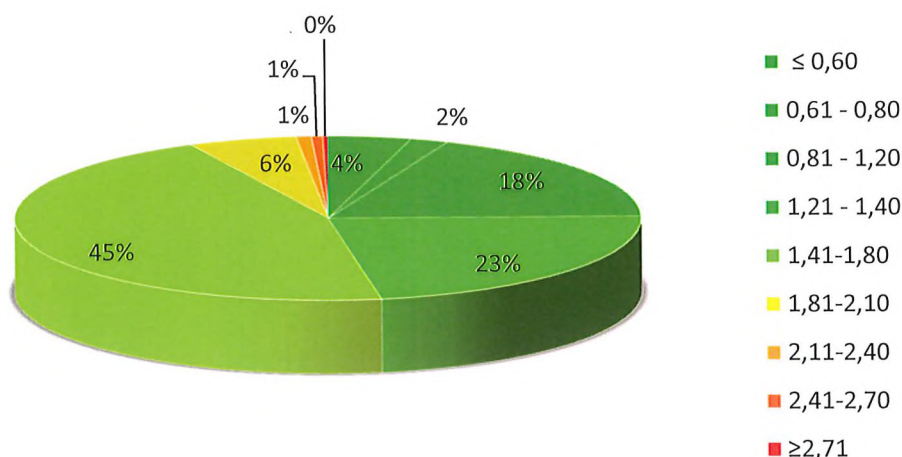
Vanaf 2014 is De Volmacht vooral gericht op activiteiten die de label C tot en met G woningen naar minimaal label B brengen. Doordat een aantal maatregelen er nog niet aan toe zijn om vervangen te worden of door ontbreken van de goedkeuring van de huurder zijn een aantal labelstappen nog niet gerealiseerd.

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.

Onderstaande grafieken betreffen de verdeling van energie labels in percentage van ons woningbezit, de staafdiagram betreft de aantallen woningen naar energielabel per 31-12-2019. (nog niet alle uitgevoerde energetische maatregelen van het begrotingsjaar 2019 zijn per genoemde peildatum verwerkt in onderstaand overzicht, projecten worden pas afgemeld indien alle woningen gereed zijn).



De Volmacht 31 december 2019



Maatregelen klimaat en energie

In 2019 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.

Net als in 2018 zijn er in 2019 verduurzamingprojecten gerealiseerd waarbij in 2019 totaal 56 woningen zijn opgewaardeerd van energielabel C naar energielabel A+ (EI < 0,8).

De woningen zijn o.a. voorzien van dakisolatie, hybride warmtepomp en pv-panelen.

Deze maatregelen zijn aangebracht zonder huurverhoging.

Er wordt gebruik gemaakt van mogelijke subsidieregelingen.

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 competenties 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 monitoren en kunnen wij bij komende vacatures gericht gaan werven. Waar nodig zullen er aanvullende opleidingen gaan plaatsvinden.

De Volmacht heeft in 2019 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 Eelder Woningbouw ook in 2019 samengewerkt op het terrein van treasury. De samenwerking met Woonborg vindt vooral plaats op het terrein van het bestuurlijk overleg met de gemeente Aa en Hunze.

In 2019 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 € 651,03 of zijn op basis van toepassend toewijzen verlaagd naar maximaal € 607,46.

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 2019 op dit punt een A status, met bedrijfslasten van € 596,- 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 2019 heeft De Volmacht in totaal 1537 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 46 zorgwoningen in Rolde rechtstreeks verhuurd aan Zorggroep Drenthe te Assen. Een aantal van 1491 woningen is dus in het algemeen beschikbaar voor verhuur.

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

Regio	Soort woningen				totaal
	eengezins-woningen	ouderen-woningen	jongeren-woningen	zorg-woningen	
Gasselte	315	112	30	35	492
Gieten	499	87	29	35	650
Rolde	197	81	71	46	395
Totaal	1.011	280	130	116	1537

Naast het genoemde woningbezit heeft De Volmacht ultimo 2019 de volgende, voor verhuur bestemde, onroerende zaken in eigendom:

- 133 garageboxen;
- 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 2019					
typering bezit	huurprijs €	Regio's Gasselte	Gieten	Rolde	Totaal
totaal		492	650	395	1537
goedkoop	< 424,44	51 10%	55 8%	61 15%	167 11%
betaalbaar	>= 424,44 < 651,03	392 79%	544 84%	277 70%	1213 79%
duur tot huurtoeslaggrens	>= 651,03 <= 720,42	49 10%	51 8%	57 14%	157 10%
duur boven huurtoeslaggrens	>= 720,42	0	0	0	0 0%

b. De vraag naar huurwoningen

Op 31 december 2019 staan bij De Volmacht in totaal 647 woningzoekenden ingeschreven.

Ondanks de afname van woningzoekenden door de jaarlijkse opschoning van het woningzoekendenbestand en verhuur na toewijzing, blijft per saldo het aantal woningzoekenden tóch 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 2019 en 2018						
soort woning	eengezins		ouderen		jongeren	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Regio Gasselte						
Gasselte	32	40	34	32	12	14
Gasselternijveen	15	16	15	12	4	6
Gasselternijveenschemond	2	4	1	0	0	1
	49	60	50	44	16	21
Regio Gieten						
Gieten	106	97	166	156	31	22
Gieterveen	6	2	1	2	0	2
Nieuwediep	2	1	0	0	0	0
	114	100	167	158	31	24
Regio Rolde						
Rolde	65	57	104	109	20	21
Grolloo	8	6	1	0	3	4
Ekehaar	6	6	0	0	0	0
Schoonloo	1	3	0	0	0	0
	80	72	105	109	23	25
Totaal 2019 *)	647	243	322		70	
Totaal 2018 **)	627	232		311		70

*) 12 woningzoekenden hebben geen voorkeur voor een plaats

**1) 14 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 60 procent (381 huishoudens).

c. Mutaties en toewijzingen in 2019

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 2019 en 2018								
Plaats	Eengezinswoningen		Ouderenwoningen		Jongerenwoningen		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Regio Gasselte								
Gasselte	9	8	13	14	1	1	23	23
Gasselternijveen	17	11	7	10	3	3	27	24
Gasseltern.mond	2	4	0	1	0	0	2	5
	28	23	20	25	4	4	52	52
Regio Gieten								
Gieten	39	24	14	12	0	2	53	38
Gieterveen	3	7	1	0	1	4	5	11
Nieuwediep	0	0	0	0	0	0	0	0
	42	31	15	12	1	6	58	49
Regio Rolde								
Rolde	16	9	4	8	5	4	25	21
Grolloo	1	0	0	2	2	1	3	3
Ekehaar	1	0	0	0	0	0	1	0
Schoonloo	0	0	0	0	0	0	0	0
	18	9	4	10	7	5	29	24
Totaal werkgebied	88	63	39	47	12	15	139	125

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 € 38.035,-. Er zijn 3 woningen toegewezen aan huishoudens met inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,-, en er zijn 2 woningen toegewezen aan woningzoekenden boven € 42.436,-.

Conform de Woningwet wijst De Volmacht woningen in de "*betaalbare voorraad*" (€ 607,46 tot € 651,03 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 2019 kwamen er van de bestaande woningvoorraad 139 woningen vrij voor verhuur, dat is 9,0 procent. In 2018 was dit 8,1 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	37	7	9	0	0	2
Gieten	22	6	9	6	0	22
Rolde	21	5	1	0	0	3
Totaal	80	18	19	6	0	27

Leegstand van 3 maanden en langer heeft betrekking op 33 woningen, 1 woning met extra mutatie onderhoud, 3 woningen in verband met verkoop, 27 woningen in Wijk van de Toekomst(in beheer bij Ad Hoc) en 2 overig.

e. Huisvesting vergunninghouders

In 2019 zijn door De Volmacht 2 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 2 zogenoemde vergunninghouders, hiermee is de actuele vraag van de Gemeente Aa en Hunze opgelost. Er is echter op gemeentelijk niveau nog niet voldaan aan de "huisvestingstaakstelling vergunninghouders", er is nog een taakstelling in onze gemeente om nog 9 personen te huisvesten. De Volmacht is voor de afwikkeling hiervan afhankelijk van het verzoek van de Gemeente.

f. Verkoop en aankoop van woningbezit

Het bezit van De Volmacht is in geringe mate versnipperd, in het verleden ontstaan 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 is er een verkooplijst met circa 50 woningen vastgesteld. De verwachting is dat we van deze lijst de komende jaren jaarlijks enkele woningen gaan verkopen.

In het boekjaar 2019 zijn er 3 woningen verkocht. (Bergweg 6 in Gasselte, Tuinstraat 8 in Gasselternijveen en Graalakker 8 in Rolde)

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 2019 en de financiële meerjarenplanning zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

De definitieve cijfers over het jaar 2019 wijken op onderdelen in positieve zin af van de begroting. Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening is circa € 14.900.000,- hoger uitgevallen dan begroot, dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere marktwaarde of te wel niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille van € 14.600.000,- , lagere lasten verhuur en beheersactiviteiten van € 355.000,- , hoger onderhoudskosten van € 1.080.000,- , hogere betaalde vennootschapsbelasting van € 260.000,- en niet gerealiseerde afboeking ORT van € 1.300.000,-. 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 (WALS).

Voor het waarborgen van de beschikbaarheid van faciliteiten voor (her)financiering moeten we (blijven) voldoen aan de door de toezichthouders WSW (en AW) vereiste ratio's. In onderstaande tabel zijn de meest relevante financiële ratio's van De Volmacht weergegeven ten opzichte van WSW-normen of de van toepassing zijnde landelijke normen. Op grond van deze kengetallen voldoet de Volmacht aan de thans geldende financiële normen:

Relevante Financiële Ratio's *

	2019		2018
	DAEB	Norm	Volmacht
ICR (liquiditeit)	1,73	> 1,40	1,74
Loan to value (vermogen)**	27,1%	< 75 %	30,0%
Solvabiliteit (vermogen) **	66,0%	> 20 %	57,0%
Dekkingsratio (onderpand) ***	13,0%	< 70%	13,0%
Discontinuïteitsratio ****	18,7%	n.a.	n.a.

* gebaseerd op het gezamenlijke beoordelingskader van november 2019 / ** gebaseerd op de beleidswaarde / *** gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat / **** gebaseerd op de marktwaarde van de leningen.

De ratio's in het overzicht zijn ontleend aan de jaarrekening over boekjaar 2019

Het gezamenlijke beoordelingskader omvat bovengenoemde ratio's ter beoordeling van de financiële continuïteit en financiële positie van de toegelaten instelling waarbinnen onderscheid wordt gemaakt naar de DAEB-en de niet-DAEB tak (met elk eigen normeringen). In aanvulling op de beoordeling van de financiële continuïteit maken ook de beoordeling van het bedrijfsmodel en de governance en de organisatie onderdeel uit van het gezamenlijk beoordelingskader van AW en WSW.

a. Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft de mate aan waarin de corporatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Voor 2019 bedraagt de solvabiliteit (gebaseerd op de beleidswaarde) 66,0 %. Voor de komende jaren zal dit percentage rond de 65,0 % blijven. De ontwikkeling van de solvabiliteit wordt voornamelijk beïnvloed door schommelingen in de marktwaarde. Minimum norm WSW bedraagt 20 %.

b. Rentabiliteit

Het resultaat over 2019 voor belastingen bedraagt € 19.230.000,- dit is een stijging ten opzichte van het resultaat over 2018 van € 5.386.000,-. De rentabiliteit over het eigen vermogen bedraagt 11,8.

Voor een specificatie van de toekomstige ontwikkeling van het resultaat wordt verwezen naar de in de begroting 2019 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 31-12-2019 bedraagt 1,0.

d. Huurverhoging

In 2019 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 € 651,03 of zijn op basis van passend toewijzen verlaagd naar maximaal € 607,46. Per 1 juli 2019 zijn de huren van alle woningen met gemiddeld 1,74 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 2019 € 20.843,--. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur is de huurachterstand van onze woningen 0,21 procent (in 2018 was dit 0,24 procent). Een nadere uitsplitsing naar het aantal huurders en aantal maanden achterstand is opgenomen in de toelichting op de balans.

Door de strakke incassoprocedure is de huurachterstand van onze woningen ultimo 2019 licht gedaald ten opzichte van 2018. 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 2019 in handen van de deurwaarder is gesteld, blijkt uit het volgende overzicht:

Specificatie huurvorderingen						
	2019			2018		
Regio	Vorderingen	Ontruiming		Vorderingen	Ontruiming	
		aangezegd	uitgevoerd		aangezegd	uitgevoerd
Gasselte	7	1		8	1	
Gieten	3	0		6	0	
Rolde	4	1	1	11	1	
	<u>14</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>25</u>	<u>2</u>	<u>0</u>

Een aangezegde ontruiming kan alleen worden voorkomen als een passende regeling wordt getroffen c.q. de betalingsachterstand geheel is voldaan. In 2019 is één woning ontruimd wegens huurachterstand.

f. Verbindingen met andere rechtspersonen

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

g. Garantie

Woningstichting De Volmacht is in 2019 positief beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

h. Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar 2019 werden geen meldingsplichtige besluiten genomen.

i. Verkoop woningen

Eind 2018 is er op basis van ons beleidsplan een verkooplijst opgesteld en goedgekeurd. In het verslagjaar zijn er 3 woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht.

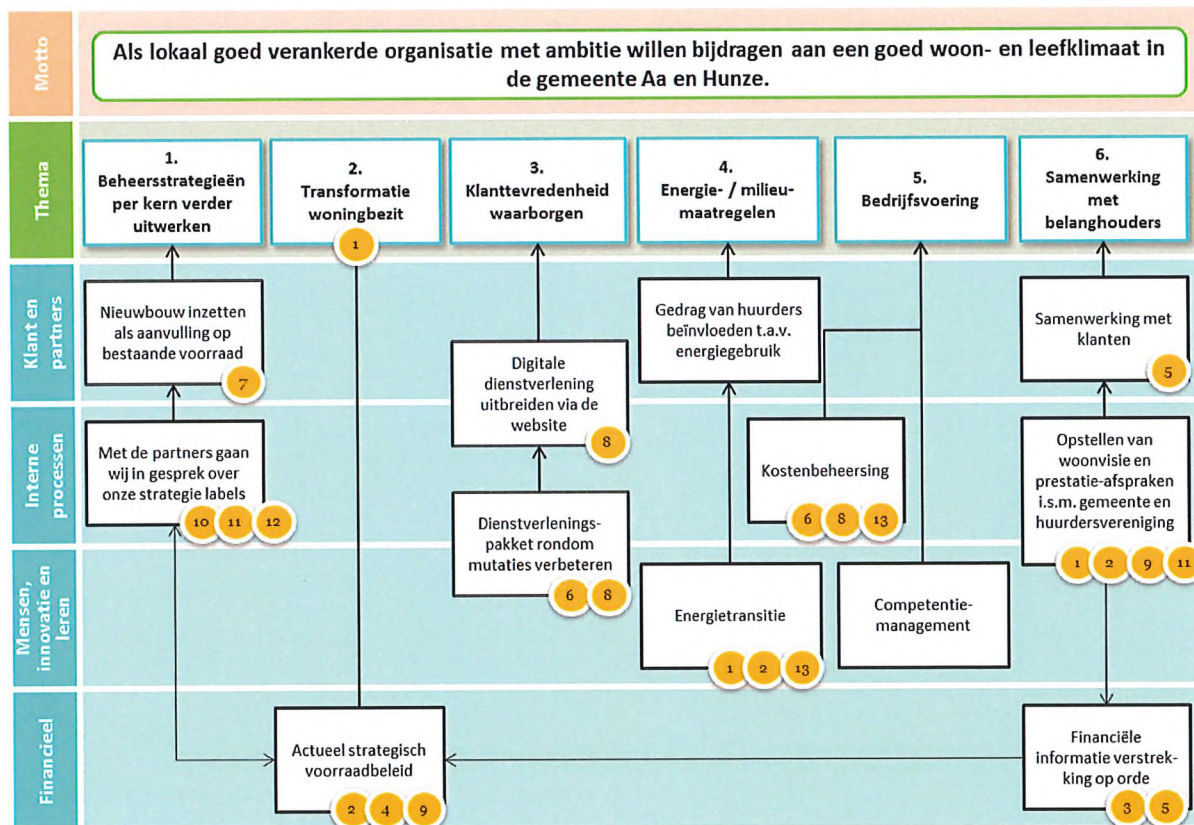
j. Bijdrage leefbaarheid

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 zwaarte 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	2
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	6
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	3
Externe risico's			
11. Toestroom vluchtelingen	Aandacht voor spreiding *)	3	2
12. Zorg vastgoed	Goede afspraken maken met de partners *)	1	5
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. Tevens worden verbeterplannen opgesteld en volgt monitoring, daarnaast is er continu de vraag of nieuwe risico's zich aandienen (zoals nu de gevolgen van het Coronavirus). Momenteel zijn de bekende risico's beheersbaar. De risico's in de gele kwadranten blijven onder de aandacht, maar hebben voor De Volmacht een iets lagere prioriteit.

Risicokaart De Volmacht

risicoscore

9						
8						
7						
6	7/13					
5		3/5				
4						
3	8/10	9	11			
2	6		1/2			
1	5	4				
	0	1	2	3	4	5

risicobereidheid

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 per 31 december 2019.
- De gevolgen van het Coronavirus zijn op heel veel terreinen merkbaar, dat zijn o.a. financieel, organisatorisch en maatschappelijk. De Volmacht heeft deze in kaart gebracht en schat de risico's nu in als beheersbaar. Dit onderdeel zal vanaf nu wel onderdeel uitmaken van de risicoanalyse en verbeteracties van De Volmacht.
- Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen in verband met het Coronavirus niet direct voor de hand om de volgende redenen:
 - De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
 - Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
 - De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

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. Het initiatief om in het voormalige pand van Skid kinderopvang een informatiepunt voor langer zelfstandig wonen te maken is helaas niet gelukt.

In 2019 zijn voor de vierde 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 2019 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 2019 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 2020 van De Volmacht;
- jaarverslag 2018 van De Volmacht;
- huuraanpassing per 1 juli 2019;
- jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2018;
- voortgang woonvisie en prestatieafspraken met de gemeente Aa en Hunze;

Aan de Huurdersvereniging De Deelmacht is voor het naar behoren zelfstandig kunnen functioneren in het verslagjaar een financiële bijdrage beschikbaar gesteld van afgerond € 9.500,-- 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 2019 bedraagt de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten € 6.095,-. 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 9 december 2019.

h. Regionale Geschillencommissie

Met ingang van 1 januari 2006 zijn wij aangesloten bij De Regionale Geschillen Commissie, waarbinnen in 2019 naast De Volmacht nog zeven andere Drentse corporaties functioneren. In 2019 zijn er geen klachten over Woningstichting De Volmacht in de zin van het reglement bij de klachtencommissie ingediend.

HOOFDSTUK 2 JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR

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 2019 is de visitatie door Raeflex opgeleverd met een gemiddelde beoordeling van 7,3. 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 2019;
- het vaststellen van de jaarrekening 2018 en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
- voorstel tot vaststelling van de begroting 2020;

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.

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

Ordering en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 8 november 2016, Deze statutenaanpassing heeft plaatsgevonden vanwege aanpassingen vanuit de nieuwe Woningwet (BTIV 2016).

Datum en kenmerk van de goedkeuring van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordering en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 28 januari 2019, kenmerk 2019AW367. Deze statutenaanpassing heeft plaatsgevonden vanwege nieuwe voorschriften in de Woningwet.

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 ontplooid 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;

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 Versnellingssteam 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 Drenthe Woont Circulair
- Voorzitter van de Bouwsociëteit Drenthe
- Voorzitter van de kerkenraad en lid (en vice-voorzitter) van het college van kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente te Gieten
- 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 2019 kwam uit op 8,75 procent, dit betreft met name lang ziekteverzuim van 1 medewerker.

Ondernemingsraad

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

De belangrijkste onderwerpen die besproken werden betroffen:

- Personele ontwikkelingen / veranderingen
- Benoeming RvC leden
- Adviesaanvraag Thuis Kompas
- Projecten nieuwbouw en renovatie
- Visitatie
- Nieuwe ondernemingsplan
- Verkenning samenwerking

Tevens heeft de voltallige ondernemingsraad eenmaal gezamenlijk overleg gehad met de directeur-bestuurder en een delegatie van de RvC.

Opleiding Directeur bestuurder.

In 2019 heeft onze bestuurder, de heer J. Boekholt, 43,5 PE punten behaald. Over 2018 bedroeg het aantal PE punten 43,5 en over 2017 46.

Competentie management

De Volmacht heeft in 2016 het competentie management ingevoerd.

Cursus omgaan met agressie

De medewerkers van De Volmacht hebben 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 2019 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.

Integriteit

Integriteit en transparantie zijn waarden die wij in al ons handelen vormgeven, periodiek bespreken wij de uitgangspunten met het gehele personeel.

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.

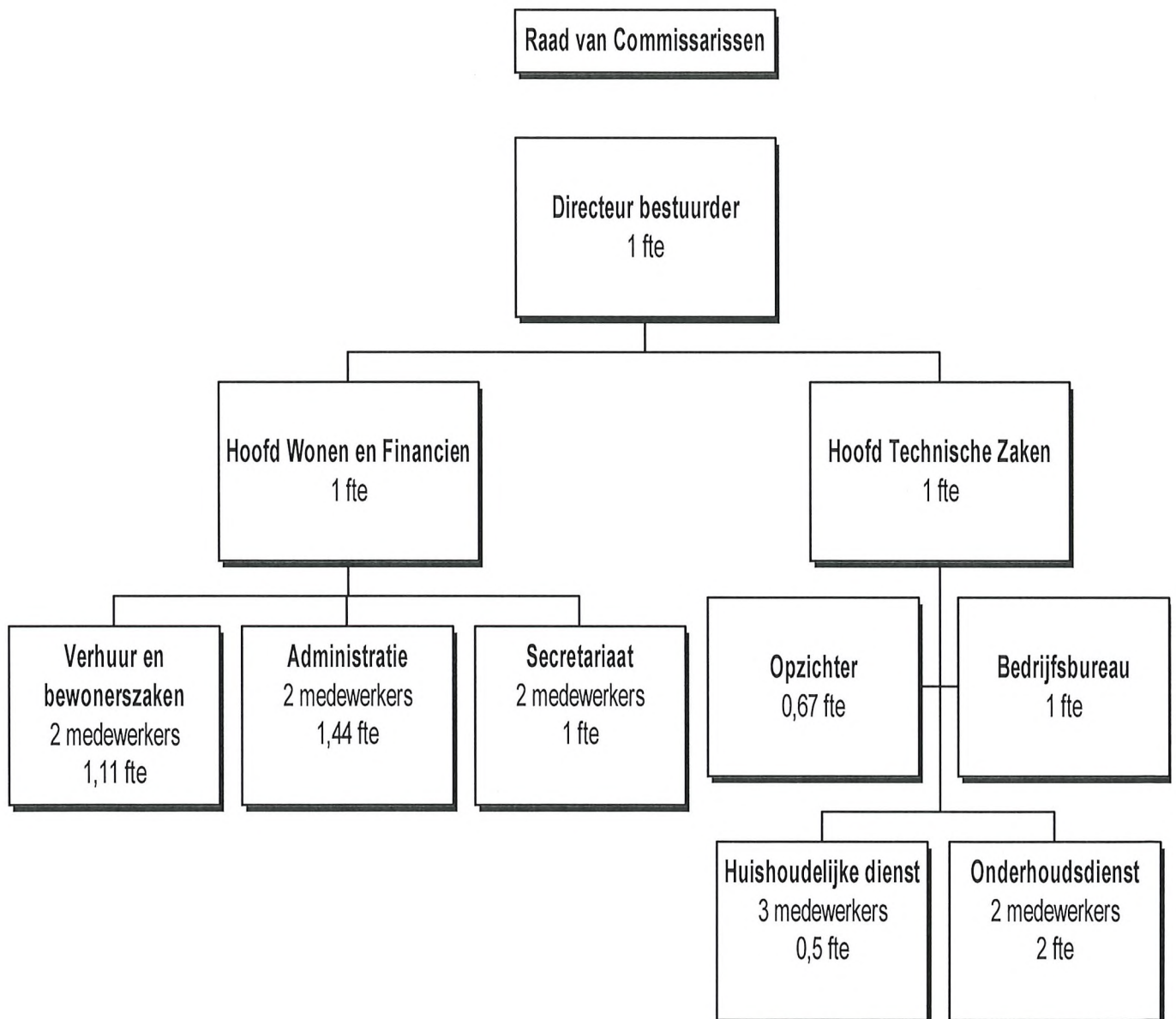
Bedrijfslasten

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. Zie de volgende pagina voor de Aedes-benchmark scores van De Volmacht.

Uw resultaten Aedes-benchmark 2019

Benchmarkresultaten, letters en benchmarkpositie				
Corporatie	Woningstichting De Volmacht			
L-nummer	L1899			
	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Openbaarheid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel			B	Openbaar
Nieuwe huurders	7,9	7,7	B	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,6	B	Openbaar
Vertrokken huurders	8,1	7,5	A	Openbaar
Prestatieveld Bedrijfslasten			A	Openbaar
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 596	€ 785	A	Openbaar
Prestatieveld Duurzaamheid			C	Openbaar
Energetische prestatie (Energie-index)	1,46	1,57	B	Openbaar
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	24,8	21,2	C	Openbaar
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			B	Openbaar
Geharmoniseerde instandhoudingskosten vierjarig gemiddelde *	€ 1964	€ 2372		Openbaar
Instandhoudingskosten referentiewaarde vierjarig gemiddelde	€ 2443			ABmC
Instandhoudingskostenindex vierjarig	80		A	Openbaar
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,46	1,57		Openbaar
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,54			ABmC
Technische woningkwaliteitsindex	95		A	Openbaar
Ervaren woningkwaliteit	6,7	6,9		Openbaar
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9			ABmC
Ervaren woningkwaliteitsindex	97		C	Openbaar
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid			A	ABmC
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB) **	0,0%	-0,9%		Openbaar
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB) **	0,6%	-0,3%		Openbaar
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	91,9%	85,8%		Openbaar
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	83,8%	81,2%		Openbaar
Deelscore Beschikbaarheid			A	ABmC
Huurprijs (DAEB)	€ 529	€ 531		Openbaar
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	68,6%	71,6%		Openbaar
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB) **	1,4%	2,0%		Openbaar
Deelscore Betaalbaarheid			B	ABmC
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	82,3%	78,2%		Openbaar
Deelscore Huisvesten doelgroepen			A	ABmC

Organisatieschema Woningstichting De Volmacht per 31-12-2019



g. Woningbezit en overig bezit

Woningen

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	1538
verkocht in het verslagjaar	3
verbouw naar woning in het verslagjaar	<u>2</u>
totaal in exploitatie aan het eind van het verslagjaar	<u>1537</u>

Garages

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

Kinderdagverblijf

Kinderdagverblijf te Gieten wordt verbouwd tot woning, oplevering 2020

Bedrijfsruimte

Praktijkruimtes voor huisarts, fysiotherapeut en tandarts	3
Winkel aan de Schoolstraat te Gieten is in 2019 omgebouwd tot woning	<u>0</u>
	<u>3</u>

Centrale ruimten 1)

Ouderensteunpunt Gasselte	1
Woonzorgcentrum Rolde	1
Algemene ruimte De Hoefslag te Gasselte, is in 2019 omgebouwd tot woning	<u>0</u>
	<u>2</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) en Digitale Factuurverwerking. Daarnaast maken we nog gebruik van IBIS-Main voor onze meerjaren onderhoudsprognose.

Voor de kantoorautomatisering maken we vanaf 2019 gebruik van Microsoft Office 365, daarvoor Microsoft Office 2013.

Als onze documenten worden gedigitaliseerd, hiervoor maken we vanaf 2019 gebruik van Klantvenster van Bright Answers, daarvoor van E-Archief van Bright Answers.

Vanaf 2019 maken we gebruik van de hostingomgeving van Arrix Cloud Services, daarvoor was er nog een eigen server in pand aanwezig.

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 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aan- getrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. 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 € 18,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 170,0 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,4 %.

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 contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 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.

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 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden markt- waarde 2019 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 2019 is in totaal € 115,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 97,5 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 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, 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 € 86,6 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 168.138
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 30.651	
Betaalbaarheid (huren)	€ 21.665	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 24.696	
Beheer (beheerkosten)	€ 9.626	
	€ 86.638	
Beleidswaarde		€ 81.500

Dit impliceert dat circa 55 % 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, 6 april 2020

w.g. J. Boekholt, directeur-bestuurder

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 en de uitvoering 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 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 governance code (2020) 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. In het jaar 2019 heeft de raad met twee subcommissies gewerkt, te weten de remuneratie- en audit commissie.

b. Verslag vanuit de toezichthoudende rol

In de vergadering van 16 april 2019 heeft de raad het Jaarverslag 2018 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 2020-2024 en het bepalen van de jaarafspraken voor 2019 heeft eind 2019 plaatsgevonden en is in de vergadering van de raad van 18 november 2019 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 21 oktober 2019 is de begroting voor 2020 goedgekeurd door de raad.

In het jaar 2019 heeft geen governance inspectie plaatsgevonden door de Autoriteit Wonen.

Audit Commissie,

De audit commissie heeft in 2019 twee keer vergaderd, waarvan een keer met de bestuurder en de controller en een keer met de controller. In de eerste vergadering is de jaarrekening 2018 besproken en in de tweede vergadering de begroting 2020. Daarna heeft de commissie de raad geïnformeerd en voorgesteld de jaarrekening 2018 en de begroting 2020 vast te stellen.

Remuneratie commissie,

De remuneratie commissie is ingesteld in 2018 en bestaat uit de vice-voorzitter dhr K. Feunekes en lid RvC dhr E.A. Wiersma. Na het vertrek van dhr K. Feunekes in juli 2019, is dhr E.A. Wiersma voorzitter van de cie geworden en is Mw A. Evenhuis als nieuw RvC lid eveneens toegetreden tot de remuneratie cie. De commissie is in 2019 3 keer bijeen geweest.

De agendapunten waren:

- Beloning directeur-bestuurder 2020
- 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 gearhiveerd 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.

Bij werving van nieuwe commissarissen in 2019 is bij het opstellen van de vacatures goed gekeken naar de benodigde profielen om aan het deskundigen profiel te voldoen. Een goed teamsamenstelling is daarbij van belang.

e. Samenstelling

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

- De heer K.A. Feunekes, 1970, vice voorzitter afgetreden vanwege einde zittingstermijn op 1 juli 2019. 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 en afgetreden op 1 januari 2020 vanwege einde zittingstermijn. 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 en vice voorzitter vanaf 1 juli 2019 op voordracht van de huurdersvereniging de Deelmacht en voorzitter van de RvC per 1 januari 2020, deskundigheidsprofiel volkshuisvestelijk-ruimtelijke ordening, benoemd tot 1 maart 2020 (eerste termijn, herbenoembaar), hoofdfunctie: makelaar/taxateur en beheer onroerende zaken, nevenfuncties: voorzitter Raad van Commissarissen gefuseerde woningstichtingen Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer wonen.
- 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.
- Mevrouw A. Evenhuis, 1980, lid sinds 19 augustus 2019 eerste termijn - herbenoembaar, profiel volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening. Commissies: lid remuneratiecommissie 2019, voorzitter remuneratiecommissie per 1 januari 2020
Hoofdfunctie: directeur a.i. stichting Huurdersplatform Nieuw Elan, nevenfunctie: permanente vertegenwoordiging Provinciale Klachtencommissie Friesland.

De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad.

f. Functioneren

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de raad. In het verslagjaar 2019 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.

Visitatie, in 2019 heeft een visitatie plaats gevonden. Volgens de woningwet dient dit eens in de vier jaar plaats te vinden. De vorm en inhoud van een dergelijke visitatie is aan vernieuwing toe zodat de uitkomst een bijdrage heeft aan het (nog) beter functioneren van de Volmacht. Voor de raad is het van belang hoe belanghouders tegen de corporatie 'aankijken', hoe de samenwerking en de uitkomst van de prestatie afspraken zijn.

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 5
- J.F. Koenders 5
- E.A. Wiersma 11
- Y. Dijkshoorn 23
- M. Poorthuis 9
- A. Evenhuis 2

g. Bezoldiging

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 2019 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 14 mei 2019 een bezoek gebracht aan een duurzaam en energie zuinig kantoor/ontmoetings centrum in Oosterwolde. Ook zijn de bijna energie neutrale woningen bezocht in een nieuwbouw complex te Groningen. 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 21 oktober 2019.

i. Tot slot

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2019 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 10 februari 2020.

3.2 GOEDKEURING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 van de statuten, het door het bestuur vastgestelde jaarverslag over 2019 onderzocht en heeft hierbij kennisgenomen van de door BDO afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in deze jaarrekening.

De Raad van Commissarissen heeft hierbij de jaarverslaglegging 2019 vastgesteld.

Gieten, 14 april 2020

3.3 Kengetallen

	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
- woningen en woongebouwen	1.537	1.538	1.506	1.506	1.495
- garages	133	133	133	133	133
- praktijkruimtes	3	3	3	3	3
- winkels	-	-	1	1	1
- kinderdagverblijf	-	1	1	1	1
Totaal	1.673	1.675	1.644	1.644	1.633
Verzekerde waarde per woning	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting	121.410	116.083	112.521	109.888	111.821
Mutaties in het bezit					
- nieuwbouw /verbouw	2		-	13	1
- aankoop bestaand		32			
- aantal verkocht	3				
- aantal woningen uit exploitatie	-		-	2	26
- aantal garages uit exploitatie	-		-	-	-
Aantal woningen naar huurklasse					
1. goedkoop < 424,44 p/mnd	167	174	192	201	160
2. betaalbaar van 424,44 =< 651,03	1.213	1.215	1.152	1.157	1.180
3. duur tot hts grens >=651,03 =< 720,42	157	149	162	148	155
4. duur boven hts grens >= 720,42				-	-
Totaal	1.537	1.538	1.506	1.506	1.495
Kwaliteit					
kosten niet planmatig onderhoud per woning					
derden + eigen dienst t.d. uitvoerend	860	748	643	604	615
kosten planmatig onderhoud per woning	2.202	1.477	1.182	1.155	1.288
totaalkosten onderhoud per woning	3.062	2.225	1.825	1.759	1.903
Het verhuren van woningen					
huurachterstand in % jaarhuur	0,21	0,24	0,23	0,33	0,25
huurderving in % jaarhuur	0,70	0,74	0,51	0,92	1,06
Personeelsbezetting					
36 uren formatieplaatsen per 1000 won.					
Administratief (incl schoonmaaksters)	3,9	3,9	3,7	4,3	4,4
Technisch	3,0	2,6	4,0	4,0	4,0
Totaal	7,0	6,5	7,7	8,3	8,4

Hoofdstuk 4 Jaarrekening en toelichting

4.1 Balans 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

	2019	2018		2019	2018
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiele vaste activa			Herwaarderingsreserve	115.642	97.542
DAEB vastgoed in exploitatie	170.007	151.348	Overige reserves	34.311	33.375
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.272	1.499			
Vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl	690	1.071	Totaal eigen vermogen	<u>149.953</u>	<u>130.917</u>
Onr en roerende zaken t.d.v. exploitatie	241	177			
Financiële vaste activa			VOORZIENINGEN		
Latente belastingvorderingen	0	86	Latente Belastingverplichtingen	0	1.800
Overig vorderingen	0	0	Personeelsaangelegenheden	20	20
			Totaal voorzieningen	<u>20</u>	<u>1.820</u>
Som der vaste activa	<u>172.210</u>	<u>154.181</u>			
			LANGLOPENDE SCHULDEN		
VLOTTENDE ACTIVA			Leningen Kredietinstellingen	<u>22.108</u>	<u>22.883</u>
Voorraden					
Overige voorraden	50	52	KORTLOPENDE SCHULDEN		
Vorderingen			Schulden leveranciers	502	743
Huurdebiteuren	21	23	Belastingen en premies		
Belastingen en premies soc. Verz.	0	0	sociale verzekeringen	418	843
Overige vorderingen	118	124	Overige schulden	49	52
Overlopende activa	25	16	Overlopende passiva	632	666
			Totaal kortlopende schulden	<u>1.601</u>	<u>2.304</u>
Liquide middelen	1.258	3.528			
Som der vlottende activa	<u>1.472</u>	<u>3.743</u>			
Totaal activa	<u>173.682</u>	<u>157.924</u>	Totaal passiva	<u>173.682</u>	<u>157.924</u>

4.2 Winst-en-Verliesrekening over 2019

	2019	2018	
Huuropbrengsten	9.979	9.853	
Opbrengsten servicecontracten	167	197	
Lasten servicecontracten	294	310	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.566	2.491	
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.716	3.428	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	81	91	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.489	3.730	
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	458	0	
Toegerekende organisatiekosten	0	0	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-294	0	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	164	0	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	706	0	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.547-	11.487-	
Niet gerealiseerde waardeverandering v.o.v.	0	0	
Niet gerealiseerde waardeverandering bestemd voor verkoop	0	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.841-	11.487-	
Opbrengst overige activiteiten	0	0	
Kosten overige activiteiten	0	0	
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	
Overige organisatiekosten	136	125	
Leefbaarheid	18	35	
Bedrijfsresultaat	20.340	15.057	
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	
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.110	1.214	
Saldo financiële baten en lasten	1.110	1.213	
Resultaat voor belastingen	19.230	13.844	
Belastingen	194	773	
Resultaat na belastingen	19.036	13.071	
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	0	0	
Nettoresultaat	19.036	13.071	

4.3 Kasstroomoverzicht

	2019	2018
(in duizenden euro's)		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	10.018	9.852
Vergoedingen	168	166
Overige bedrijfsontvangsten	182	96
Rente ontvangsten	-	1
Saldo ingaande kasstromen	10.368	10.115
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	769	829
Onderhoudsuitgaven	4.255	2.741
Overige bedrijfsuitgaven	2.319	1.691
Rente uitgaven	1.111	1.218
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	94
Verhuurdersheffing	1.013	1.000
Leefbaarheidsuitgaven	35	18
Vennootschapsbelasting	2.369	1.555
Saldo uitgaand kasstromen	11.871	9.146
 Kasstroom uit operationele activiteiten	 -1.503	 969
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA inkomende kasstromen:		
Verkoop huurwoningen	461	-
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur gelegenheden	185	17
Aankoop huur gelegenheden		2.933
Woningverbetering	166	192
Investerings overig	103	27
	454	3.169
 Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	 7	 -3.169
Financieringsactiviteiten		
Inkomend:		
WSW geborgde lening	500	
Uitgaand:		
Aflossing WSW geborgde leningen	1.275	2.246
 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	 -775	 -2.246
Mutatie liquide middelen	-2.271	-4.446
Liquide middelen per 1 januari	3.528	7.974
Liquide middelen per 31 december	1.258	3.528

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 28 februari 2020. De vergelijkende cijfers 2018 zijn aangepast omdat de balans na resultaatbestemming is opgesteld.

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).

1.3 Financiële instrumenten

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

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

1.5 De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 6.018.000,-- gestegen ten opzichte van 2018.

1.6 Schattingswijziging

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDS welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van de schattingswijziging is een vennootschapsbelastinglast van € 83.000,-- in het resultaat verwerkt.

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").

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 waarden 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 doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG, intramuraal vastgoed en garages is alleen het doorexploiteerscenario 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 waarden 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.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.”

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 2019 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.

Parameters Marktwarde bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Mutatieonderhoud per m2 bvo	0	0	0	0	0
Beheerskosten % van de markt huur BOG	0	0	0	0	0
Beheerskosten % van de markt huur MOG	0	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)	0,2043%	0,2043%	0,2043%	0,2043%	0,2043%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten(% van de WOZ)	0,013%	0,013%	0,013%	0,013%	0,013%
Disconteringsvoet	9,39	9,39	9,39	9,39	9,39

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud garagebox	173	173	173	173	173
Beheerskosten garagebox	0	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)	0,2043%	0,2043%	0,2043%	0,2043%	0,2043%
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	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Mutatieonderhoud - €XX per m2 bvo	0	0	0	0	0
Beheerskosten	0	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)	0,2043%	0,2043%	0,2043%	0,2043%	0,2043%
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 getaxeed 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.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij full variant is er geen gebruik gemaakt van enig vrijheidsgraad.

*) BOG, MOG, ZOG en parkeerplaatsen

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 gereede 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.

Commercieel-fiscaal verschil in waardering

Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat en belastinglatenties tegen de contante waarde. Gegevens van het vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

- Boekwaarde volgens marktwaarde in verhuurde staat 31 december: € 171.279.000;
- Boekwaarde volgens fiscale grondslagen 31 december: € 146.493.726; en
- VPB-tarief is 25%.

Het belastbaar tijdelijk verschil op het vastgoed bestemd voor doorexplotatie bedraagt € 185.000,--. De verwachting is dat het zeer waarschijnlijk is dat de volledige portefeuille aan het einde van de levensduur zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw van DAEB-huurwoningen. Dit wordt gebaseerd op het eigen woningbeleid. Als gevolg hiervan waardeert Woningstichting De Volmacht de latentie op nihil.

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 waardeverminderingverliezen. De inventaris en de houtbewerkingsmachines zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde. Op deze goederen wordt het lineaire afschrijvingsstelsel 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 Machines	5 jaar 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 2019 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 waarderen 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 2019 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 110,7 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 huurderwing 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 derwing 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, schuldsanerings, 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-affrekbare 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 intrest en dividend

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest, 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

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie	170.007	151.348
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.272	1.499
3. Vastgoed in ontwikkeling	690	1.071
Totaal	<u>171.969</u>	<u>153.918</u>

1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	151.348	136.908
Mutaties:		
Opleveringen (4)	95	-
Investerings (1)	104	112
Desinvesteringen (2)	-294	-
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	18.807	11.396
Overige mutaties (3)	-53	2.932
Totaal van de mutaties	<u>18.659</u>	<u>14.440</u>
Boekwaarde 31 december	<u>170.007</u>	<u>151.348</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		
1) activering geriefsverbetering	104	112
2) verkoop Bergweg 6, Graalakker 8 en Tuinstraat 8	294-	
3) aankoop 32 woningen Mooiland/corr investering	53-	2.932
4) verbouw winkel Schoolstraat naar woning	95	

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:	1.499	1.408
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	-	-
Desinvesteringen 1)	123-	-108
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	104-	199
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	<u>-227</u>	<u>91</u>
Boekwaarde 31 december	1.272	1.499
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		

- 1) betreft opheffing Winkel Schoolstraat 16 Marktwaardecomplex 103 wordt verbouwd tot woning + verbouw Kinderdagverblijf naar 3 woningen, Marktwaardecomplex 104

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aan- getrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. 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 € 18,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 170,0 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,4 %.

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 contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 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.

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 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden markt- waarde 2019 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 2019 is in totaal € 115,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 97,5 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, 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 € 86,6 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 168.138
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 30.651	
Betaalbaarheid (huren)	€ 21.665	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 24.696	
Beheer (beheerkosten)	€ 9.626	
	€ 86.638	
Beleidswaarde		€ 81.500

Dit impliceert dat circa 55 % 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:	2019
Disconteringsvoet	7,03 %
Streefhuur per maand	€ 613,24 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.263,-- 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	€ 6.080.861,-- lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 165.071,-- hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 3.384.156,-- 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.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
3. Vastgoed in ontwikkeling		
Boekwaarde 1 januari:	1.071	709
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	370	362
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	45-	-
Onrendabele investering	706-	-
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	<u>-381</u>	<u>362</u>
Boekwaarde 31 december *)	<u>690</u>	<u>1.071</u>
*) Dit betreft:		
- Zuides Rolde	200	337
- Naweg 10A	120	353
- Wemenweg 24 verbouwing Winkel naar woning, oplevering 24 januari 20	-	45
- Wijk van de Toekomst	144	335
- Dobbenwal 2 verbouwing Kinderdagverblijf naar 3 woningen, oplevering	225	

Toekomstige verkopen

Op basis van ons beleidsplan verwachten we 3 woningen per jaar te verkopen, hierbij verwachten we een netto opbrengst te realiseren van € 300.000,-.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

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	684	227	167	1.078
- cumulatieve afschrijvingen	539	195	166	901
Boekwaarde	145	32	1	177
Mutaties in het boekjaar:				
■ <u>mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving</u>				
<i>aanschafwaarde</i>	-	-	-	-
<i>cumulatieve afschrijvingen</i>	-	-	-	-
■■ <u>mutatie boekwaarde</u>				
- investering	+ 30	47	39	116
- desinvesteringen				
<i>aanschafwaarde</i>	-	-	-	-
<i>cumulatieve afschrijvingen</i>	+ -	-	-	-
- afschrijvingen	- 31	16	6	52
Saldo	1-	31	33	64
Saldo per 31 december 2018				
- aanschafwaarde	714	274	206	1.194
- cumulatieve afschrijvingen	570	211	172	953
Boekwaarde	144	63	34	241

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 bedrijfsbureau en verbouwing bedrijfsbureau

Inventaris algemeen beheer

Iphones MT + opzichter, Implementatie Digitale Factuurverwerking en Klantvenster
Vervanging Server(naar extern) en Telefooncentrale(VoIP)

Technische dienst uitvoerend

Vervanging auto opzichter en boedelbak

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2019 voor circa € 2,1 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2019.

Zekerheden

Het kantoorpand is niet bezwaard met hypothecaire zekerheid.

De WOZ waarde gebaseerd op de OZB taxatie met als peildatum 1 januari 2018 bedraagt circa € 354.000,--

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Financiele vaste activa		
Latente belastingvorderingen		
- loopbaanontwikkeling	-	3
- waardering vastgoed	-	83
Totaal belastinglatenties	<u>-</u>	<u>86</u>

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDS welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van deze schattingswijziging is een vennootschapsbelastinglast van € 83.000 in het resultaat verwerkt.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Vlottende Activa	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vorraden		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	<u>50</u>	<u>52</u>
Totaal voorraden	<u><u>50</u></u>	<u><u>52</u></u>

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Huurdebiteuren	21	24
2. Overige vorderingen	118	124
3. Overlopende activa	<u>25</u>	<u>16</u>
Totaal	<u><u>164</u></u>	<u><u>164</u></u>

1. Huurdebiteuren

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

tijdsduur	aantal huurders		huurachterstand x € 1.000,=	
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
1 maand	14	23	5	8
2 maanden	5	6	5	6
3 maanden	3	4	5	7
4 maanden	1	-	3	-
5 maanden of meer	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Totaal	<u><u>24</u></u>	<u><u>34</u></u>	<u><u>21</u></u>	<u><u>23</u></u>

De totale huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,21 % (2018 0,24 %) van de bruto jaarhuur.

2. Overige vorderingen	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
a. vertrokken bewoners	75	86
b. rente financiële instellingen 4e kwartaal voorgaand boekjaar	-	-
c. diversen WMO subsidievorderingen	-	-
diverse vorderingen	<u>43</u>	<u>38</u>
Totaal	<u><u>118</u></u>	<u><u>124</u></u>

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:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
2007 *)	2	2
2008 *)	4	4
2009 *)	3	7
2010 *)	14	14
2011 *)	2	2
2012 *)	4	4
2013 *)	-	-
2014 *)	4	10
2015 *)	10	12
2016 *)	3	3
2017 *)	5	6
2018 *)	11	22
2019 *)	12	-
	<u>74</u>	<u>86</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:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
a. vooruitbetaalde kosten	12	12
b. overig	13	4
Totaal	<u>25</u>	<u>16</u>

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a. Direct opvraagbaar:		
- kas	-	-
- rekening-courant Rabobank	197	151
- Rabo bedrijfsbonusrekening	495	3.326
- Rabo bedrijfstelespaarrekening	566	51
	<u>1.258</u>	<u>3.528</u>

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

PASSIVA

Eigen vermogen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Herwaarderingsreserve	115.642	97.542
Overige reserves	34.311	33.375
Resultaat boekjaar	<u>149.953</u>	<u>130.917</u>

Herwaarderingsreserve

	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand per 1 januari 2018	97.537	5	97.542
Desinvesteringen	-	-	-
Mutatie herwaardering	18.103	3-	18.100
Stand per 31 december 2018	<u>115.640</u>	<u>2</u>	<u>115.642</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 waarden 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

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Stand 1 januari	33.375	31.470
Resultaat	19.036	13.071
Realisatie uit herwaarderingsreserve	18.100-	11.166-
Stand 31 december	<u>34.311</u>	<u>33.375</u>

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

Latente Vpb voorziening		
- langlopende leningen	-	7
- waardering vastgoed	-	1.793
	<u>-</u>	<u>1.800</u>

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Overig	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Jubileum uitkeringen	9	9
- Loopbaanverplichtingen	<u>11</u>	<u>11</u>
Totaal voorzieningen	<u><u>20</u></u>	<u><u>20</u></u>

Toelichting Overige voorzieningen	<u>Jubileum uitkering</u>	<u>Loopbaan ontwikkeling</u>	<u>Totaal</u>
Stand 1 januari 2019	9	11	20
Dotatie			
Toevoeging	2	1	3
Onttrekking	2	1	3
Vrijval			
Stand 31 december 2019	<u>9</u>	<u>11</u>	<u>20</u>
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar		11	
looptijd > 5 jaar	8		

Langlopende schulden

	<u>schuldrestant 31-12-2019</u>		<u>schuldrestant 31-12-2018</u>	
	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	22.108	20.382	22.883	22.227
Totaal	<u><u>22.108</u></u>	<u><u>20.382</u></u>	<u><u>22.883</u></u>	<u><u>22.227</u></u>

	<u>totaal</u>	<u>overheid</u>	<u>kredietinstellingen</u>
saldo 1 januari 2019	22.884	-	22.884
mutaties boekjaar			
- nieuwe lening € 2 miljoen, waarvan opgenomen	500		500
- aflossing regulier	1.275	-	1.275
- vervroegde aflossing	-	-	-
saldo 31 december 2019	<u><u>22.109</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>22.109</u></u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,88 % (2018 4,89 %) .

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 € 32.173.664 ,--

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Aflossingsbestanddeel 2020

Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het jaar 2020 zal € 1.141.800 ,= bedragen.

De reguliere aflossing zal zich tot het jaar 2024 bewegen tussen de € 1,1 en € 1,9 miljoen per jaar.

De in 2019 afgesloten Fixe lening ad € 2 miljoen dient in 2022 te worden afgelost.

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

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 19.421.000,- (2018 € 18.373.000,--) geborgd door het WSW.

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

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Schulden aan derden (aannemers/installateurs/leveranciers etc.)	502	743
2. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen	418	843
3. Overige schulden	49	52
4. Overlopende passiva	632	666
Totaal	<u>1.601</u>	<u>2.306</u>

De specificaties zijn als volgt:

1. Schulden aan leveranciers

- leveringen betreffende administratie-algemeen beheer	71	116
- leveringen betreffende onderhoudsmaterialen	1	3
- verrichte onderhoudswerkzaamheden	430	623
	<u>502</u>	<u>742</u>

2. Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen

- nog te betalen (verlegde) omzetbelasting	233	198
- nog te betalen vennootschapsbelasting *)	143	602
- nog af te dragen loonheffing	32	34
- nog te betalen premies sociale verzekeringen en pensioen	10	9
	<u>418</u>	<u>843</u>

3. Overige schulden

- overig	45	42
- voorziening niet opgenomen verlofdagen	4	17
	<u>49</u>	<u>59</u>

4. Overlopende passiva

- niet vervallen rente	516	556
- vooruitontvangen huur	116	110
	<u>632</u>	<u>666</u>

* nog te betalen vpb op basis van schatting, de aangifte 2019 is nog niet ingediend.

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 instrumente

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteit 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 markrente 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
2019	1.274.565	-	-
2020	1.141.750	-	198.662
2021	1.202.926	-	-
2022	1.085.668	2.000.000	-
2023	1.137.243	-	3.183.742
2024	1.446.524	-	-
2025	1.301.258	-	-

Marktrisico

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

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 € 32.173.664,-- is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de disconteringsvoet gebaseerd op actuele markttrente voor vergelijkbare leningen.

De boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 22.108.251,-- (2018: € 22.883.000,--).

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 € 747.709,-

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 € 471.000,--

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 2019-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 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:

- 2020	€	102.000
- 2021	€	105.000
- 2022	€	108.000
- 2023	€	112.000
- 2024	€	118.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Gebertenissen na balansdatum

In 2020 heeft het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

2019

2018

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen DAEB	10.009	9.758
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	142	168
Subtotaal	<u>10.151</u>	<u>9.926</u>
Huurderving	<u>172-</u>	<u>73-</u>
Totaal	<u>9.979</u>	<u>9.853</u>

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd met afgerond € 225.400=.

Dit als gevolg van :

- de jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli 2019; het gemiddelde verhogingspercentage voor 2019 bedroeg 1,74 % (2018 was 1,47 %)
- jaarlijkse huurverhoging garages en overige bedrijfsruimten
- de aanleg van c.v.installaties, isolatievoorzieningen etc.
- huurharmonisatie diverse woningen
- aankoop 32 woningen Mooiland in 2018
- Dobbenwal 2 uit de huur in verband met verbouw, realisatie begin 2020
- Hoefslag 1 A van algemene ruimte verbouwd tot woning per januari 2019
- Schoolstraat 18 van winkel verbouwd tot woning per januari 2019

De inschrijfkosten voor woningzoekenden bedragen eenmalig € 30,--

De huurderving bedraagt 1,70 % (2018 - 0,74%) van de te ontvangen huur.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	169	168
Doorberekende uren td uitvoerend	-	31
Derving wegens oninbaarheid	<u>2-</u>	<u>2-</u>
Totaal	<u>167</u>	<u>197</u>

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

De vergoedingsderving bedraagt 1,19 % (2018 - 1,13 %) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>294</u>	<u>310</u>
Totaal	<u>294</u>	<u>310</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

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen exploitatie	560	544
Verzekeringen	27	25
Verhuurderheffing	1.013	1.000
Overig	374	389
Toegerekend naar onderhoud	218-	290-
subtotaal	<u>1.756</u>	<u>1.668</u>
Lonen en salarissen		
Salarissen	545	584
Sociale lasten	122	113
Pensioenen	85	88
Overige personeelskosten	58	39
subtotaal	<u>810</u>	<u>824</u>
Totaal	<u>2.566</u>	<u>2.492</u>

In 2019 waren 16 werknemers in dienst(in 2018 15), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in het verslagjaar 10,72.

	aantal	fte
Directie	1	1,00
Wonen, verhuur, secretariaat en financiën	7	4,55
Technische zaken inclusief huishoudelijke dienst	8	5,17

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 2019 110,7%(ultimo 2018 115,9%)

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/premiekortings.

	2019	2018
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	3.385	2.272
Mutatie onderhoud	100	111
Reparatie-/ en klachtenonderhoud	423	235
Woningverbetering/woonomgeving/ cv onderhoud	590	520
Toegerekende organisatiekosten	218	290
Totaal	<u>4.716</u>	<u>3.428</u>

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2019	2018
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Juridische kosten	3	
Dubieuze overige debiteuren	15	20
Overige directe kosten	11	15
Afschrijving MVA t.d.v. exploitatie	52	56
Totaal	<u>81</u>	<u>91</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	458	
Toegerekende organisatiekosten	-	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	294	
Totaal	<u>164</u>	<u>-</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele top projecten in ontwikkeling	706	
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	18.547-	11.487-
Totaal	<u>17.841-</u>	<u>11.487-</u>
Overige organisatiekosten		
Accountantskosten	55	50
Treasury kosten	12	11
Kosten RvC	69	64
Totaal	<u>136</u>	<u>125</u>
Leefbaarheid		
Overige leefbaarheidsbijdragen	18	35
Totaal	<u>18</u>	<u>35</u>
Het bedrag in 2018 heeft betrekking op 2018 en 2017.		
Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- rente leningen kredietinstellingen	1.110	1.207
- belastingrente VpB	3-	5
- borgstellingsvergoeding	3	2
Totaal	<u>1.110-</u>	<u>1.213-</u>
Belastingen		
Acute belastingen boekjaar	1.496	1.764
Aanpassing acute belasting vorige boekjaren	412	162
Mutatie latente belastingen	1.714-	1.153-
	<u>194</u>	<u>773</u>
Toerekening jaarresultaat		
Totaal	<u>19.036</u>	<u>13.070</u>

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:

	2019	2018
	BDO	BDO
	<u>Accountants</u>	<u>Accountants</u>
Onderzoek jaarrekening	55.000	49.662
Andere controleopdrachten	8.349	9.027
Adviesdiensten op fiscaal terrein	19.200	19.225
Andere niet-controlediensten	8.355	2.441
Totaal	<u>90.904</u>	<u>80.355</u>

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 2019 voor Woningstichting De Volmacht is € 114.000,--(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 2019	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	114.000
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	96.682
Beloningen betaalbaar op termijn	17.212
Subtotaal	<u>113.894</u>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	<u>0</u>
Totaal bezoldiging 2019	<u><u>113.894</u></u>

Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling 2018	1-1 - 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	110.000
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	93.497
Beloningen betaalbaar op termijn	16.497
Totaal bezoldiging 2018	<u><u>109.994</u></u>

1c Toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x €)

Naam	J. Koenders	K. Feunekes	Y. Dijkshoorn	E Wiersma
Funcitiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2019	1-1 / 31-12	1-1 / 21-6	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Individueel WNT-maximum	17.100	5.372	11.400	11.400
Bezoldiging	12.432	4.377	7.252	7.252
- \- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2019	<u>12.432</u>	<u>4.377</u>	<u>7.252</u>	<u>7.252</u>

Gegevens 2018				
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	<u>12.000</u>	<u>8.450</u>	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>

Naam	M.G.Poorthuis	A. Evenhuis-Pol
Funcitiegegevens	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2019	1-1 / 31-12	19-8 / 31-12
Individueel WNT-maximum	11.400	4.216
Bezoldiging	6.216	1.941
- \- Onverschuldigd betaald bedrag	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal bezoldiging 2019	<u>6.216</u>	<u>1.941</u>

Gegevens 2018		
Aanvang en einde functievervulling 2018	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Individueel WNT-maximum	11.000	-
Bezoldiging	<u>5.000</u>	<u>-</u>

3, Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT- maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontsluitingen 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 2019	Aantal VHE 2018
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	3	3
Garageboxen	133	133
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	0	0
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	0	1
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed	0	0
Projectontwikkeling Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	0	0
Totaal	136	137

WINST- EN VERLIESREKENING bedragen x € 1000	2019				2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	9.837	142	0	9.979	9.721	132	0	9.853
Opbrengsten servicecontracten	167	0	0	167	197	0	0	197
Lasten servicecontracten	294	0	0	294	309	0	0	309
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.560	6	0	2.566	2.612	5	0	2.617
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.710	6	0	4.716	3.411	17	0	3.428
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	81	0	0	81	91	0	0	91
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.359	130	0	2.489	3.495	110	0	3.605
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	458	0	0	458	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	294	0	0	294	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	164	0	0	164	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	706	0	0	706	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. portefeuille	-18.774	227	0	-18.547	-11.396	-91	0	-11.487
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg.portefeuille v.o.v.	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.068	227	0	-17.841	-11.396	-91	0	-11.487
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	136	0	0	136	0	0	0	0
Kosten omtrent leefbaarheid	18	0	0	18	35	0	0	35
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de v.a. behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	1	0	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.110	0	0	1.110	1.214	0	0	1.214
Saldo financiële baten en lasten	1.110	0	0	1.110	1.213	0	0	1.213
Totaal van resultaat voor belastingen	19.327	-97	0	19.230	13.643	201	0	13.844
Belastingen	194	0	0	194	773	0	0	773
Resultaat uit deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	19.133	-97	0	19.036	12.870	201	0	13.071

Kasstroomoverzicht bedragen x € 1000	2019				2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huren	9.876	142	-	10.018	9.720	132	-	9.852
Vergoedingen	168	-	-	168	166	-	-	166
Overige bedrijfsontvangsten	182	-	-	182	96	-	-	96
Rente ontvangsten	-	-	-	-	1	-	-	1
Saldo ingaande kasstromen	10.226	142	-	10.368	9.983	132	-	10.115
Uitgaven:								
Personeelsuitgaven	769	-	-	769	829	-	-	829
Onderhoudsuitgaven	4.249	6	-	4.255	2.724	17	-	2.741
Overige bedrijfsuitgaven	2.313	6	-	2.319	1.686	5	-	1.691
Rente uitgaven	1.111	-	-	1.111	1.218	-	-	1.218
Sectorspecifieke heffing onafh. van res.	-	-	-	-	94	-	-	94
Verhuurdersheffing	1.013	-	-	1.013	1.000	-	-	1.000
Leefbaarheidsuitgaven	35	-	-	35	18	-	-	18
Vennootschapsbelasting	2.369	-	-	2.369	1.555	-	-	1.555
Saldo uitgaand kasstromen	11.859	12	-	11.871	9.124	22	-	9.146
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.633	130	-	-1.503	859	110	-	969
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA inkomende kasstromen:								
Verkoop huurwoningen	461	-	-	461				
MVA uitgaande kasstromen:								
Nieuwbouw huur gelegenheden	185	-	-	185	17	-	-	17
Aankoop huur gelegenheden	-	-	-	-	2.933	-	-	2.933
Woningverbetering	166	-	-	166	192	-	-	192
Investerings overig	103	-	-	103	27	-	-	27
Kasstroom uit (des)investerings	-7	-	-	-7	3.169	-	-	3.169
Financieringsactiviteiten								
Inkomend:								
WSW geborgde lening	500			500				
Uitgaand:								
Aflossing WSW geborgde leningen	1.275	-	-	1.275	2.246	-	-	2.246
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	775	-	-	775	2.246	-	-	2.246
Mutatie geldmiddelen	-2.401	130	-	-2.271	-4.556	110	-	-4.446
Liquide middelen per 1 januari	3.529	-	-	3.529	7.974	-	-	7.974
Liquide middelen per 31 december	1.258	-	-	1.258	3.529	-	-	3.529
Afname geldmiddelen	2.271	-	-	2.271	4.445	-	-	4.445

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.

5.3 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningcorporatie De Volmacht is opgesteld door het bestuur op 6 april 2020.

w.g. J. Boekholt
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 14 april 2020.

w.g. E.A. Wiersma, voorzitter

w.g. Y. Dijkshoorn, vice-voorzitter

w.g. M. Poorthuis, Lid

w.g. A. Evenhuis, Lid

w.g. L. Rengers, Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Volmacht

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 47 en 48. 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Groningen, 21 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA
