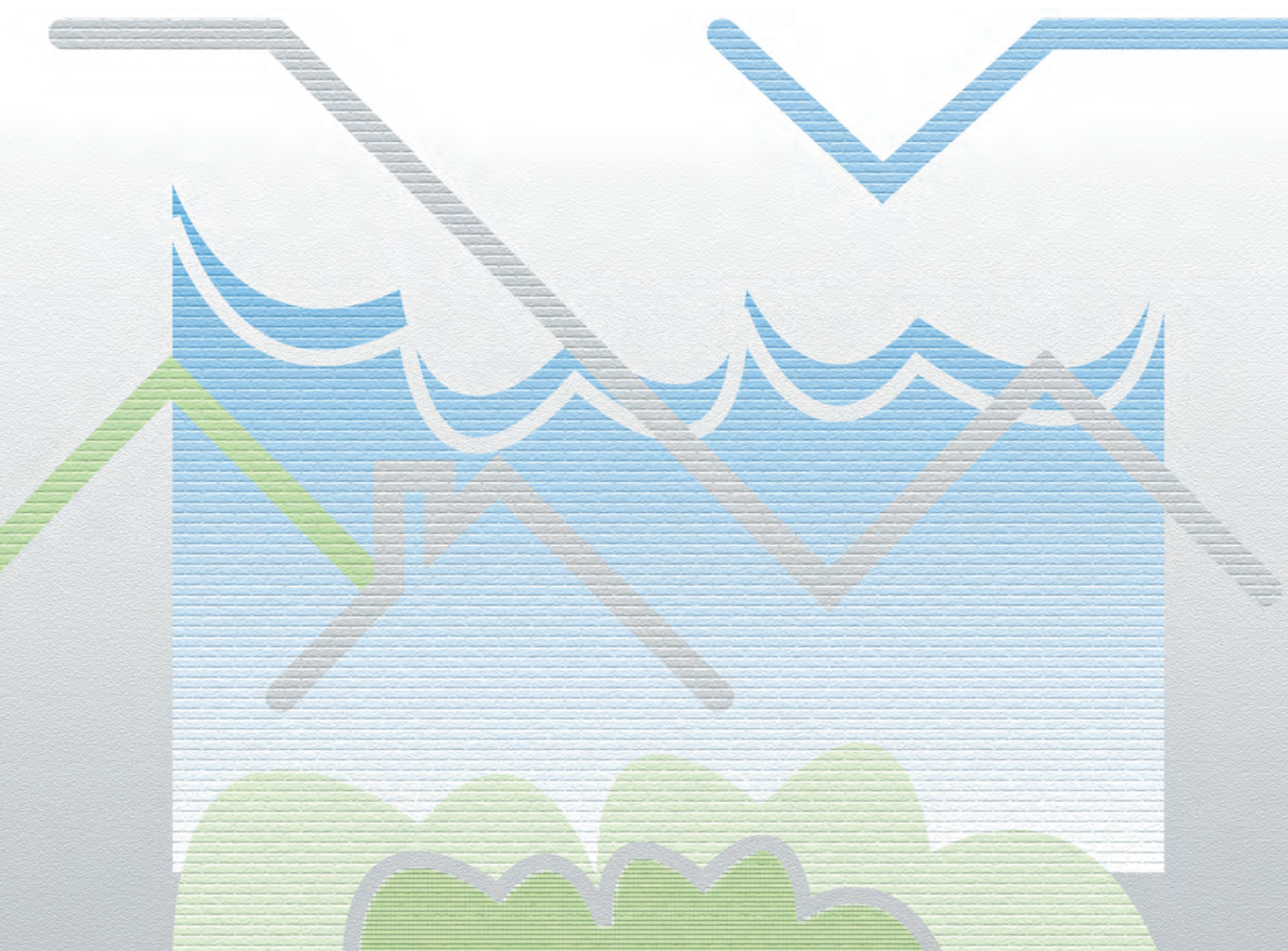




Woningstichting De Volmacht

Jaarverslag 2014



Inhoudsopgave Jaarverslag 2014

Pagina

Voorwoord	3
HOOFDSTUK 1 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	
1.1 Kwaliteit van het woningbezit	4
a. het bouwen	
b. het onderhoud	
1.2 De leefbaarheid	9
1.3 Wonen en Zorg	10
1.4 Het verhuren van woningen	10
a. woningvoorraad	
b. de vraag naar huurwoningen	
c. mutaties en toewijzingen in 2014	
d. leegstand	
e. huisvesting asielzoekers	
f. huurtoeslag	
g. verkoop en aankoop van woningbezit	
1.5 Het betrekken van de huurders bij beleid en beheer	15
a. overleg met bewoners	
b. overleg met bewonerscommissies	
c. overleg met huurders	
d. voorlichtingsactiviteiten	
e. kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor	
f. verhuiskostenvergoeding	
g. algemeen sociaal plan renovatie projecten	
h. regionale geschillencommissie	
1.6 Het financieel beleid	16
a. solvabiliteit	
b. rentabiliteit	
c. liquiditeit	
d. huurverhoging	
e. huurachterstand	
f. verbindingen met andere rechtspersonen	
g. garantie	
h. meldingsplichtige besluiten	
i. verkoop woningen	
j. sponsoractiviteiten	
k. belastinglatenties	
l. effecten voorgenomen kabinetsbeleid	

HOOFDSTUK 2 JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR

2.1	Algemeen	20
2.2	Organisatie	20
	a. algemene organisatiegegevens	
	b. contacten met de gemeente	
	c. contacten met andere corporaties	
	d. lidmaatschap / bijeenkomsten etc.	
	e. bestuur	
	f. organisatie en overige personeelsaangelegenheden	
	g. woningbezit en overig bezit	
	h. de administratie	
2.3	Verklaring van het bestuur	26

HOOFDSTUK 3 JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

3.1	Algemeen	27
3.2	Goedkeuring Raad van Commissarissen	31
3.3	Kengetallen	32

HOOFDSTUK 4 JAARREKENING EN TOELICHTING

4.1	Balans	33
4.2	Winst- en - verliesrekening	34
4.3	Kasstroomoverzicht	35
4.4	Waarderingsgrondslagen	36
4.5	Toelichting op de balans	45
4.6	Toelichting op de winst- en - verliesrekening	58

HOOFDSTUK 5 OVERIGE GEGEVENS

5.1	Voorstel resultaatbestemming	66
5.2	Gebeurtenissen na balansdatum	66
5.3	Controleverklaring	67

VOORWOORD

Hierbij treft u het jaarverslag van Woningstichting De Volmacht over 2014 aan.

Met de inwerkingtreding en de daaropvolgende aanpassingen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) vervult het jaarverslag een centrale rol in de interne en externe verantwoording van corporaties.

Op grond van artikel 26 van het BBSH zijn toegelaten instellingen verplicht om in het kader van het toezicht de volgende verantwoordingsstukken op te stellen, te weten:

- het volkshuisvestingsverslag;
- jaarverslag van het bestuur en RvC;
- de jaarrekening inclusief toelichting;
- het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses.

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.

De sociale taakstelling van woningcorporaties wordt in het BBSH omschreven in de vorm van zes prestatievelden. Deze prestatievelden luiden als volgt:

1. de kwaliteit van het woningbezit;
2. de leefbaarheid;
3. wonen en zorg;
4. het verhuren van woningen;
5. het betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
6. het financieel beleid.

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

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

Voor het kalenderjaar 2014 heeft De Volmacht in de wijze van presentatie van bovengenoemde jaarstukken de bestendige gedragslijn gevolgd en in overeenstemming met de AedesCode gehandeld.

Tevens is de controleverklaring in de jaarrekening opgenomen.

HOOFDSTUK 1 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Verantwoording van de prestaties

1.1 DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Het woningbezit van De Volmacht is kwalitatief goed. Dat wil zeggen dat de woningen zodanig onderhouden worden dat de oorspronkelijke kwaliteit tenminste in stand wordt gehouden. In veel gevallen wordt daarnaast, onder meer bij mutatie en planmatig onderhoud, extra kwaliteit aangebracht. Op het gebied van duurzaamheid kunnen wij stellen dat de bestaande woningvoorraad uitermate goed is geïsoleerd t.o.v. de vergelijkbaar corporatiebezit (groenste corporatiebezit van Drenthe), ca. 92% van ons woningbezit heeft inmiddels een groen label (Label C of beter).

a. Het bouwen

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

Herstructurering Gasselternijveen

In 2011 is gestart met de voorbereiding van de herstructurering rond het nieuw te bouwen MFC in Gasselternijveen. In samenwerking met de gemeente heeft een architectenselectie plaatsgevonden en is architectenbureau KAW gekozen. In 2012 is vanuit de buurt een klankbordgroep samengesteld en is de huidige situatie geanalyseerd. Hierbij zijn belangrijkste aandachtspunten; kwaliteit van de huidige woning, financierbaarheid en de woningbehoefte op termijn. Het betreft hier een wijk met ca. 90 woningen (koop en huur). De ontwikkeling van het MFC (welke in dit gebied ligt) is geheel voor rekening gekomen van de gemeente. De woningstichting heeft zich positief opgesteld t.b.v. de bouw van het MFC en heeft daarvoor in 2012 6 woningen in het plangebied aan de gemeente verkocht. In 2013 heeft de wijk zich positief uitgesproken over de plannen en heeft ook de RvC goedkeuring aan de renovatie gegeven. Vervolgens heeft medio 2013 een aanbesteding plaatsgevonden, waarna Aannemersbedrijf Paas B.V. uit Nieuw-Buinen in oktober 2013 is gestart met de eerste fase van het plan. Het betreft hier het onderdeel renovatie en bloksplitsing. Dit onderdeel is in april 2014 opgeleverd. In 2014 zijn de voorbereidingen getroffen voor de sloop van ca. 30 woningen in deze wijk en zijn al de nodige procedures m.b.t. flora en fauna doorlopen. De verwachte sloopdatum is voorjaar 2015. Tevens

heeft een aannemers selectie plaatsgevonden voor de nieuwbouw van de 13 nieuwe huurwoningen. Bouwbedrijf Geveke heeft deze aanbesteding gewonnen en heeft de omgevingsvergunning in 2014 ingediend. De verwachte startdatum voor de nieuwbouw is maart 2015. Door een kleine wijziging in het oorspronkelijk plan worden nog 2 woningen aan de Schuttevaerstraat gerenoveerd door bouwbedrijf Paas, i.p.v. sloop en vervangende nieuwbouw. Voor alle onderdelen heeft de RvC inmiddels een positief besluit genomen.

Locatie De Wenning te Rolde- uitbreiding

In 2014 is door Zorggroep Drenthe en Woningstichting De Volmacht besloten dat de uitbreidingsplannen voor De Wenning in de huidige markt van veranderingen in de zorg niet haalbaar is. De sloop van de 3 woningen aan de Brink zal daarom niet worden uitgevoerd. Met Zorggroep Drenthe zal vervolgens afspraken gemaakt worden over de inzet van de woning aan de Grote Brink 32 en de betaalbaarheid van de bestaande huurcontracten.

Naweg te Gieten

In 2014 is procedure gevoerd tegen de ontwikkelaar van het medisch centrum op deze plek. Besluiten rond nieuwe ontwikkelingen op deze plek zijn voorsnog doorgeschoven naar 2015.

Locatie Groenekruis te Rolde

Het bestaande pand is in 2010 gesloopt. Planvorming zal in 2015 herzien moeten worden.

Toekomst

Op 24 maart 2011 zijn de prestatieafspraken (bijlage 3 van de Woonvisie 2011) tussen Woningstichting De Volmacht en de gemeente Aa en Hunze ondertekend. Hierin zijn onder andere de voornemens met betrekking tot nieuwbouw en herstructurering opgenomen. Actuele ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, de zorgverlening, de vergrijzing, de verandering van de bevolkingssamenstelling en de verwachte krimp zijn vastgelegd in de Woonvisie 2011.

Per kern is vervolgens in samenwerking met de gemeente een woonwensenonderzoek uitgevoerd, deze geeft voor een periode van 15 jaar de verwachte ontwikkeling weer per kern. Nieuwe prestatieafspraken staan voor 2015 in de planning.

b. Het onderhoud

Planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde planmatig onderhoud in 2014 bedragen € 1.843.000,-. Dit komt neer op gemiddeld € 1.213,- per woning. In 2013 was dit € 1.134,-.

CV onderhoud

Ultimo 2014 bedroeg het totaal aantal cv-installaties 1459. Dit betekent dat 97,5% van de woningen is voorzien van centrale verwarming. Het onderhoud is op basis van een All-in servicecontract uitbesteed aan Energiewacht te Assen. Het totaalbedrag aan cv-onderhoudskosten bedraagt afgerond € 138.863,-. Het All-in servicecontract houdt in dat de Energiewacht het preventief en correctief onderhoud verzorgt aan cv-installaties. Preventief zullen cv-installaties eenmaal in de 2 jaar worden gecontroleerd en zo nodig schoongemaakt. Correctief worden alle voorkomende storingen zo spoedig mogelijk verholpen.

Het storingspercentage van ons Cv bestand is volgens Energiewacht beduidend lager dan bij vergelijkbare woningcorporaties.

CV onderhoud onvoorzien

In 2014 zijn 17 cv-ketels onvoorzien vervangen.

Veiligheidskeuringen installaties

Parallel met de schildercyclus van de woningen (verdeeld over 5 jaar), worden de gas- en elektrische installaties van alle woningen gecontroleerd en gekeurd. Per jaar worden er ca. 300 woningen gekeurd en waar nodig zullen de installaties worden aangepast, onveilige situaties worden met spoed verholpen. De woningen die in 2014 zijn gekeurd hebben inmiddels de 2e cyclus doorlopen, dit is zichtbaar in de kosten die zijn nu aanzienlijk lager uitvallen dan bij de 1e cyclus.

Niet-planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde niet-planmatig onderhoud in 2014 bedragen € 873.000,-. Hiervan heeft € 363.000,- betrekking op de directe kosten van de eigen technische dienst uitvoerend en € 510.000,- heeft betrekking op door derden uitgevoerde werkzaamheden.

Het totale niet-planmatig onderhoud 2014 bedraagt gemiddeld € 574,- per woning. In 2013 was dit € 514,-.

Mutatieonderhoud

In 2014 zijn er 124 mutaties geweest. De met het totale mutatieonderhoud gemoeide kosten bedroegen € 120.178,-. Dit is gemiddeld per mutatie € 969,-. In 2013 was dit € 799,-. Mogelijke verklaring van de stijging van de kosten is dat huurders minder geld besteden aan woning- en tuinonderhoud.

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

Meldingen	2014	2013
Reparatieverzoeken	2.040	2.062
Mutatieonderhoud	439	313
Serviceonderhoud	898	870
Aanpassing WMO	17	11
Geriefverbeteringen	27 (met huurverhoging)	27 (met HV)
Ligging en woonomgeving	42	18
Ingrijpende verbetering	40 (zonder huurverhoging)	61 (met HV)
Politiekeurmerk	10	5
Totaal	3.513	3.367

Het gemiddelde aantal dagen waarbinnen onze technische dienst de dagelijkse meldingen afwerkte was 3,6 (in 2013 3,5). Voor de reparatieverzoeken in het kader van het fonds kleine herstellingen duurde de afhandeling na de melding gemiddeld 1,5 dag (in 2013 1,0). De lichte stijging is het gevolg van onderbezetting van de onderhoudsdienst (door ziekte) en het clusteren van service onderhoud dat niet met spoed afgehandeld dient te worden.

Fonds kleine herstellingen

In het fonds zijn opgenomen:

- kleine reparaties
- ontstoppen rioleringen
- vegen van schoorstenen (om de 2 jaar bij woningen met gaskachel)
- schoonmaken van dakgoten
- glasverzekering

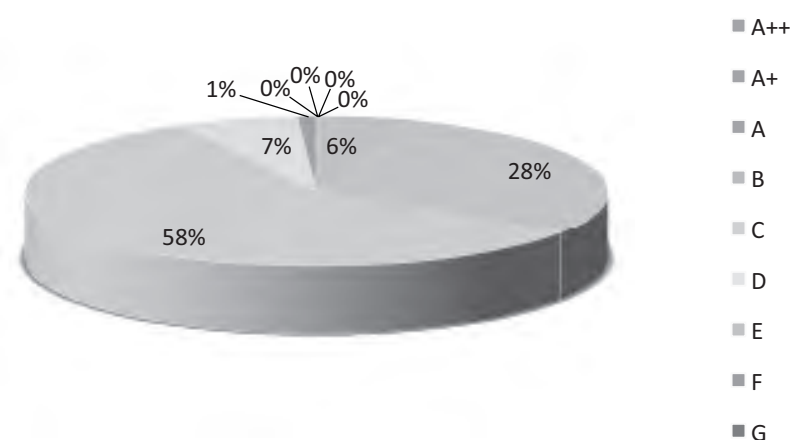
Van de huurders neemt 99 procent deel aan het fonds kleine herstellingen, per maand betaalt men hiervoor € 5,77. Het fonds heeft jaarlijks een exploitatietekort, in 2014 bedraagt dit tekort circa € 39.700,- en is ten laste van resultaat gebracht. De afgelopen 2 jaar is het tarief gefaseerd verhoogd.

Energielabeling

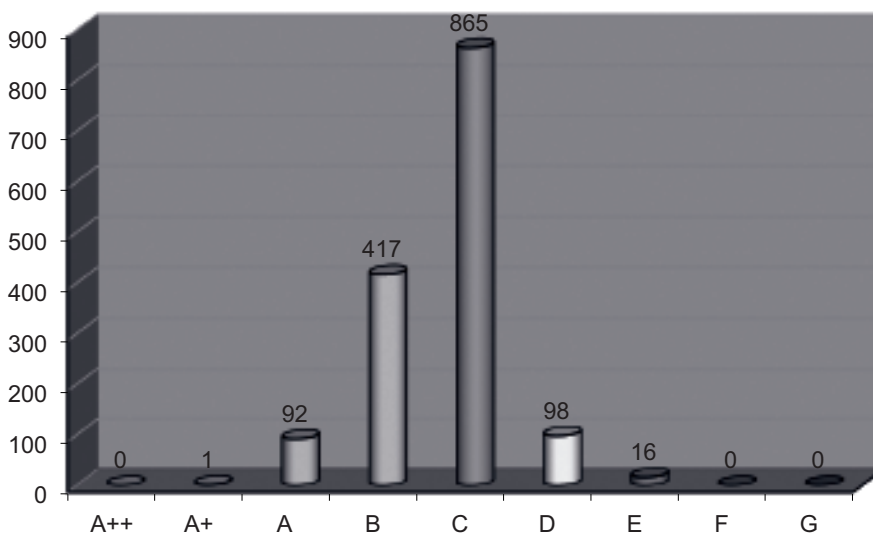
In 2008 is gestart met het aanvragen en registreren van energielabels. Inmiddels zijn al onze woningen gelabeld. Ons bestaande woningbezit is nog steeds het groenste van Drenthe.

Onderstaande cirkelgrafiek betreft de verdeling van energielabels in percentage van ons woningbezit, de staafdiagram betreft de aantallen woningen naar energielabel.

De Volmacht 31 december 2014



De Volmacht 31 december 2014



Maatregelen klimaat en energie

In 2014 zijn er m.b.t. het energiebeleidsplan rendabele en onrendabele investeringen uitgevoerd t.b.v. de energetische kwaliteit en energielabeling van de woningen. Als rendabele investering wordt isolerende beglazing tegen huurverhoging aangeboden.

De werkzaamheden worden uitgevoerd in combinatie met de schilderbeurt.

Ook hierbij hebben de woningen inmiddels de 2e cyclus doorlopen, waardoor het aantal afneemt.

Een andere maatregel die een positieve bijdrage levert aan het energielabel van de woning is het vervangen van de bestaande HR of VR cv-ketel door een nieuwe HR 107 cv combiketel.

Het vervangen van cv ketels wordt planmatig uitgevoerd en levert tevens een positieve bijdrage aan het energiebeleid. Op het gebied van duurzaamheid hebben huurders in 2014 de mogelijkheid gehad om tegen huurverhoging een installatie van 3 zonnepanelen te laten plaatsen.

Het vooraf vastgesteld maximum aantal van 30 installaties is hierbij net als het voorgaande jaar weer gehaald (in 2013 zijn we met een pilot gestart van maximaal 30 installaties).

Daarnaast zijn er in 2014 weer collectieve energiebesparende maatregelen zonder huurverhoging uitgevoerd, zoals vloer- en dakisolatie. Bij totaal 72 woningen is vloerisolatie aangebracht zonder huurverhoging, de investering hiervan bedroeg totaal € 86.501,-.

Keukenbeleid

Voor 2014 zijn er totaal 76 keukens van 1994/1995 begroot voor keukenvervanging. Totaal 62 huurders hebben gebruik gemaakt van het keukenbeleid en beschikken inmiddels over een nieuwe keuken. 43 huurders hebben een basis keuken gekozen, 19 huurders hebben een basiskeuken met een uitbreiding gekozen. De uitbreiding wordt door Siwo bij de huurder in rekening gebracht en is eigendom van de huurder. In 2013 hebben 42 huurders gekozen voor een basiskeuken en 17 huurders met basis keukenuitbreiding.

Asbestbeleid

Woningstichting De Volmacht voelt zich verantwoordelijk voor de gezondheid en veiligheid van werknemers en huurders. In 2014 is er planmatig geen asbest verwijderd. De gebiedsinventarisatie is in 2014 uitgevoerd in de kern Gieten, hiermee is 76% van ons bezit geïnventariseerd. Ten gevolge van het saneren van asbest bij een calamiteit of het aantreffen van asbest in risicoklasse 3 bij de gebiedsinventarisatie is totaal € 73.868,-* besteed aan asbest sanering. In 2013 is er totaal € 19.709,- besteed aan het saneren van asbest.

(*totaal € 21.017 is hiervan in rekening gebracht bij de schade veroorzaker van een calamiteit).

Het inkoopbeleid van Woningstichting De Volmacht

In 2014 zijn de activiteiten grotendeels aanbesteed op basis van het vastgestelde inkoopbeleid. Indien er sprake is van bedragen boven de € 100.000,- is er altijd sprake van meervoudige aanbesteding. 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 altijd schriftelijk vastgelegd. Er wordt niet altijd alleen op prijs geselecteerd, in een aantal gevallen is sprake geweest van combinatie van vooraf bepaalde criteria.

Grote onderdelen als; douchemodernisering, schilderwerk, plaatsing pv-panelen en vervanging van cv-ketels zijn 100% aanbesteed. Voor een aantal activiteiten als cv-onderhoud, keukenvervanging, tuinonderhoud en schoonmaakwerk zijn regie afspraken of langlopende contracten afgesloten. De nieuwbouw van Gasselternijveen is aanbesteed op basis van een design en built aanvraag, adviesbureau Fooq heeft ons in dit traject ondersteund.

Inzet van inkoop is en blijft integer en transparant handelen tegen scherpe prijzen, de uitvoering van het beleid is daarmee een continu proces.

1.2 DE LEEFBAARHEID

Leefbaarheid omvat een breed spectrum.

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 2014 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 81,5 procent van onze woningen de nodige voorzieningen aangebracht. Daarnaast worden bij alle vrijkomende woningen de cilinders van de buitendeuren vervangen. Als het gaat om het soort van bewonersgedrag dat een ernstige inbreuk maakt op de leefbaarheid in de buurt, zoals het veroorzaken van structurele burenoverlast, dan schroomt De Volmacht niet om uiteindelijk een juridische procedure te starten. In 2014 is dit in enkele gevallen aan de orde geweest. Eén huurwoning is, conform het hennepconvenant, gerechtelijk ontruimd wegens de aanwezigheid van een hennepkwekerij. Ontruimingsdatum begin 2015, bewoner heeft zelf de woning na het vonnis daadwerkelijk ontruimd.

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 2014 voortgezet. In totaal hebben in 2014 hiervan gemiddeld 38 bewoners gebruik gemaakt.

De Volmacht stelt jaarlijks een substantieel bedrag beschikbaar voor leefbaarheidsmaatregelen en bewonersinitiatieven in de kernen waarin ze woningen verhuurd. In 2014 is er onder andere een bijdrage verstrekt aan: Rolder Activiteiten Commissie, Zomeractiviteiten Gieten en Roldermarkt Commissie.

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 éénmaal per kwartaal deel aan een zogenoemd wijk-teamoverleg.

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.

1.3 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.

1.4 HET VERHUREN VAN WONINGEN

Woningen die bij De Volmacht beschikbaar komen voor verhuur, maken voornamelijk deel uit van de bestaande voorraad. In het verslagjaar 2014 zijn er geen woningen door nieuwbouw bijgekomen.

a. Woningvoorraad

Op 31 december 2014 heeft De Volmacht in totaal 1520 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 46 zorgwoningen in Rolde rechtstreeks verhuurd aan Zorggroep Drenthe te Assen. Een aantal van 1474 woningen is dus in het algemeen beschikbaar voor verhuur.

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

Overzicht van het totale woningbezit van De Volmacht op 31 december 2014

Regio	Soort woningen				totaal
	eengezins-woningen	ouderen-woningen	jongeren-woningen	zorg-woningen	
Gasselte	326	123	24	35	508
Gieten	499	86	29	35	649
Rolde	177	81	59	46	363
Totaal	1.002	290	112	116	1.520

Naast het genoemde woningbezit heeft De Volmacht ultimo 2014 de volgende, voor verhuur bestemde, onroerende zaken in eigendom:

- 133 garageboxen;
- 1 winkel
- 1 kinderdagverblijf;
- 3 praktijkruimten (huisarts, fysiotherapeut en tandarts).

Hierna wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen uit de woningvoorraad naar hoogte van de huurprijs. Volgens het BBSH behoren de woningen met een huurprijs tot € 389,05 per maand tot de "goedkope voorraad".

Specificatie woningbezit naar hoogte van de huurprijs ultimo 2014

typering bezit	huurprijs €	Regio's Gasselte		Gieten		Rolde		Totaal	
totaal		508		649		363		1.520	
goedkoop	< 389,05	58	11%	47	7%	45	12%	150	10%
	>= 389,05								
betaalbaar	< 596,75	360	71%	543	84%	233	64%	1.136	75%
duur tot	>= 596,75								
huurtoeslaggrens	< 699,48	90	188%	59	9%	39	11%	188	12%
duur boven									
huurtoeslaggrens	>= 699,48	0	0%	0	0%	46	13% *	46	3%

*46 zorgwoningen De Wenning (wel DAEB bezit)

b. De vraag naar huurwoningen

Op 31 december 2014 staan bij De Volmacht in totaal 683 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 is in vergelijking met 2013 in 2014 een lichte daling voor de aanvraag van een ouderenwoning in de plaats Rolde en een forse stijging voor de aanvraag van een jongerenwoning in de plaats Gieten.

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

Specificatie woningzoekenden ultimo 2014 en 2013

soort woning	eengezins		ouderen		jongeren	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Regio Gasselte						
Gasselte	35	33	31	27	3	7
Gasselternijveen	27	26	20	20	4	5
Gasselternijveenschemond	6	6	2	3	0	0
	68	65	53	50	7	12
Regio Gieten						
Gieten	129	129	142	151	24	10
Gieterveen	1	5	1	0	0	1
Nieuwediep	0	0	0	0	0	0
	130	134	143	151	24	11
Regio Rolde						
Rolde	61	58	124	140	20	22
Grolloo	12	7	0	2	5	3
Ekehaar	6	6	1	2	0	0
Schoonloo	1	0	0	0	0	4
	80	71	125	144	25	29
Totaal 2014 *)	683	278	321		56	
Totaal 2013 *)	698	270	345		52	

*) 28 woningzoekenden hebben geen voorkeur voor een plaats

*) 31 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. Bijna 35 procent van de woningzoekenden voor een eengezinswoning betreffen een-oudergezinnen wegens een verbroken relatie of echtscheiding. Ongeveer 20 procent van de woningzoekenden bewonen reeds een woning van De Volmacht en wensen door te stromen naar een andere (meer passende) woning.

Het aantal woningzoekenden dat op een zo kort mogelijke termijn een woning wenst, omvat circa 10 procent (70 huishoudens).

c. Mutaties en toewijzingen in 2014

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 2014 en 2013 *)

Plaats	Eengezinswoningen		Ouderenwoningen		Jongerenwoningen		Totaal	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Regio Gasselte								
Gasselte	9	7	10	9	2	3	21	19
Gasselternijveen	12	12	3	1	3	2	18	15
Gasseltern.mond	5	4	1	0	0	0	6	4
	26	23	14	10	5	5	45	38
Regio Gieten								
Gieten	24	37	12	9	3	1	39	47
Gieterveen	1	3	1	0	4	0	6	3
Nieuwediep	0	0	0	0	0	0	0	0
	25	40	13	9	7	1	45	50
Regio Rolde								
Rolde	17	19	6	2	7	5	30	26
Grolloo	0	1	0	0	4	2	4	3
Ekehaar	0	1	0	0	0	0	0	1
Schoonloo	0	0	0	0	0	0	0	0
	17	21	6	2	11	7	34	30
Totaal werkgebied	68	84	33	21	23	13	124	118

*) Exclusief woningen in het herstructureringsgebied

Voorts worden bij de toewijzing zoveel mogelijk de passendheidscriteria, zoals verhouding inkomen/huurprijs en woninggrootte/huishoudengrootte, in acht genomen. Vanaf 1 januari 2014 heeft De Volmacht ruim 95 procent van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens (toetsinkomen) van € 34.678,-. Een resterende kleine 5 procent is toegewezen aan woningzoekenden boven de inkomensgrens.

Conform het BBSH wijst De Volmacht woningen in de "betaalbare voorraad" (€ 389,05 tot € 596,75) 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 2014 kwamen er van de bestaande woningvoorraad 124 woningen vrij voor verhuur, dat is 8,1 procent. In 2013 was dit 7,7 procent (de vrijgekomen woningen in het herstructureringsgebied in Gasselternijveen zijn hierin niet verwerkt)..

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. Ook door de huurharmonisatie blijkt dat met name een aantal eengezinswoningen moeilijker verhuurbaar is, vooral in die gevallen waarbij de potentiële huurder slechts voor een laag bedrag of helemaal niet in aanmerking komt voor huurtoeslag.

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	12	7	3	2	4	3
Gieten	8	7	4	1	2	3
Rolde	5	7	3	0	0	0
Totaal	25	21	10	3	6	6

Leegstand van 3 maanden en langer heeft betrekking op 15 woningen, waarvan 2 verkoopwoningen, 6 woningen wegens geen vraag, 3 woningen in verband met vervangende woonruimte herstructurering, 3 woningen met extra mutatie onderhoud en nog 1 woning in het wooncomplex De Tinne.

In Gasselternijveen staan er per 31 december 2014 in totaal 26 woningen leeg in verband met de geplande nieuwbouw, deze woningen zijn niet verwerkt in het overzicht.

e. Huisvesting asielzoekers

In 2014 zijn door De Volmacht 6 eengezinswoningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van zogenoemde vergunninghouders. Hiermee wordt voldaan aan de 'huisvestingstaakstelling vergunninghouders' van de gemeente Aa en Hunze.

f. Huurtoeslag

De Volmacht houdt bij de woningtoewijzing zorgvuldig rekening met de beheersbaarheid van de huurtoeslag. Doordat steeds meer mensen hun huurtoeslag rechtstreeks via de belastingdienst incasseren hebben wij geen inzicht meer in het aantal aanvragen. Met ingang van 1 januari 2014 ontvangen al onze huurders de huurtoeslag op eigen rekening.

g. Verkoop en aankoop van woningbezit

Door het Rijk wordt het eigen woningbezit via allerlei regelgeving gestimuleerd. Ook woningcorporaties wordt in toenemende mate geadviseerd om de bewoners in de gelegenheid te stellen de huurwoning aan te kopen. Deze advisering wordt ingegeven doordat het Rijk op landelijk niveau de verhouding tussen de koop- en huursector scheef acht. Deze scheve verhouding wordt veroorzaakt door het feit dat er in het stedelijk gebied veel huurwoningen en slechts weinig koopwoningen zijn.

In het plattelandsgebied waar De Volmacht werkzaam is, is de verhouding huur: koop 19:81.

Verkoop van huurwoningen is bij De Volmacht geen doel op zich. Met dit instrument zal zeer selectief worden omgegaan.

Volkshuisvestelijke gronden kunnen reden zijn om tot verkoop en aankoop van bestaand bezit over te gaan. Het bezit van De Volmacht is in geringe mate versnipperd, ontstaan door in het verleden door het toenmalige gemeentelijke woningbedrijf gedane verkopen. Door gericht aan- en verkoopbeleid wordt de eenheid in het bezit verbeterd.

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

In het boekjaar 2014 zijn er 2 woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht. Met het behaalde verkoopresultaat van circa € 192.600,- hebben we onze herziene doelstelling niet behaald (€ 300.000,-).

Eind 2014 hebben we de woning Zuid Es 32 in Gieten aangekocht voor een bedrag van € 103.400,- Dit betreft een hoekwoning.

1.5 HET BETREKKEN VAN DE BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

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 2014 heeft De Volmacht met de huurdersvereniging De Deelmacht twee keer overleg gevoerd.

Het overleg had betrekking op de volgende zaken:

- onderhanden projecten (onderhoud, renovatie en nieuwbouw);
- begroting 2014 van De Volmacht;
- jaarverslag 2013 van De Volmacht;
- ondernemingsplan 2014-2019 van De Volmacht;
- huuraanpassing per 1 juli 2014;
- jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2013;
- voortgang maken nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Aa en Hunze;
- woonlastenonderzoek 2014.

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

b. Overleg met bewonerscommissies

Voor een aantal specifieke appartementcomplexen 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 2014 bedraagt de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten € 5.799,-. 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 20 december 2011.

h. Regionale Geschillencommissie

Met ingang van 1 januari 2006 zijn wij aangesloten bij De Regionale Geschillen Commissie, waarbinnen in 2014 naast De Volmacht nog zes andere Drentse corporaties functioneren. In 2014 is er één klacht over Woningstichting De Volmacht in de zin van het reglement bij de klachtencommissie ingediend.

1.6 HET FINANCIËEL BELEID

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 2014 en de financiële meerjarenplanning zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

De definitieve cijfers over het jaar 2014 wijken op onderdelen in positieve zin af van de begroting.

Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening voor belastingen is circa € 2.050.000,- hoger uitgevallen dan begroot, dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de terugname eerder genomen afwaardering van € 1.490.000,- en lagere onderhoudskosten van € 567.000.

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;
- de module Financiële Meerjaren Prognose van het NCCW.

a. Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft de mate aan waarin de corporatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Voor 2014 bedraagt de solvabiliteit 32,6 %. Voor de komende jaren zal dit percentage rond de 20% blijven. De ontwikkeling van de solvabiliteit wordt voornamelijk bepaald door het verloop en de voortgang van de projecten en de opbrengst verkoop woningen.

b. Rentabiliteit

Het resultaat over 2014 voor belastingen bedraagt € 1.106.000,- dit is een daling ten opzichte van het resultaat over 2013 van € 176.000,-. De rentabiliteit over het eigen vermogen bedraagt 22,3.

Voor een specificatie van de toekomstige ontwikkeling van het resultaat wordt verwezen naar de in de begroting 2014 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 31-12-2014 bedraagt 5,0.

d. Huurverhoging

Woningstichting De Volmacht heeft per 1 juli 2014 de huren van alle woningen met gemiddeld 4,2 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 2014 € 21.610,-. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur is de huurachterstand van onze woningen 0,23 procent (in 2013 was dit 0,19 procent). Een nadere uitsplitsing naar het aantal huurders en aantal maanden achterstand is opgenomen in de toelichting op de balans.

Ondanks de strakke incassoprocedure is de huurachterstand van onze woningen ultimo 2014 licht gestegen ten opzichte van 2013. 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 2014 in handen van de deurwaarder is gesteld, blijkt uit het volgende overzicht:

Specificatie huurvorderingen							
Regio	2014			2013			
	Vorderingen	Ontruiming		Vorderingen	Ontruiming		
		aangezegd	uitgevoerd		aangezegd	uitgevoerd	
Gasselte	20	1	1	12	1	2	
Gieten	15	2	0	10	2	0	
Rolde	4	0	0	2	0	0	
	39	3	1	24	3	2	

Een aangezegde ontruiming kan alleen worden voorkomen als een passende regeling wordt getroffen c.q. de betalingsachterstand geheel is voldaan. In 2014 is er 1 woning ontruimd wegens huurachterstand. Daarnaast is er nog 1 ontruiming aangezegd in verband met bewonersgedrag, bewoner heeft eind december zelf de woning ontruimd. Deze is niet verwerkt in bovenstaand overzicht.

f. Verbindingen met andere rechtspersonen

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

g. Garantie

Woningstichting De Volmacht is in 2014 positief beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

h. Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar 2014 werden geen meldingsplichtige besluiten genomen.

i. Verkoop woningen

In 2009 is er op basis van ons beleidsplan een verkooplijst opgesteld en goedgekeurd. In het verslagjaar zijn er 2 woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht. Met het behaalde verkoopresultaat van circa € 192.600,- hebben we onze herziene doelstelling niet behaald (€ 300.000,-).

j. Sponsoractiviteiten

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. Daarnaast hebben wij een toezegging gedaan inzake de jaarlijkse financiële ondersteuning van de 24-uurs zusterspost in het Maandhoes.

In het boekjaar hebben wij de volgende bijdragen verstrekt:

▪ Bijdrage zusterpost Maandhoes	17.500,-
▪ Voedselbanken Midden Drenthe	1.800,-
▪ Bijdrage "De Veensprong"	3.000,-
▪ Diverse activiteiten verschillende dorpen	2.256,-
<hr/>	
▪ Totaal	24.556,-

k. Belastinglatenties

In het boekjaar 2014 hebben we voor de vennootschapsbelasting diverse latencies tegen een tarief van 25% opgenomen. Deze zijn als volgt.

Actieve latencies:

- In verband met de te verwachten woningverkoop de komende 5 jaren (1 woning per jaar) is een actieve latencie opgenomen van € 375.000.
- Voor het waarderingsverschil van € 61.000 in de overige materiële vaste activa (als gevolg van de mogelijkheid tot willekeurige afschrijving) is een actieve latencie opgenomen van € 22.100.
- Eind 2013 bedraagt het saldo nog te verrekenen verliezen € 2.712.000. Dit verlies kan worden verrekend met de fiscale winsten van de komende acht jaren. Hiervoor is een actieve latencie opgenomen van € 4.299.500, voorzichtigheids-halve is er voor gekozen om 90% van de te verrekenen verliezen te activeren.

Passieve latencies:

- Voor het waarderingsverschil van € 56.000 in de overige lang lopende schulden is een passieve latencie opgenomen van € 14.100.

l. Effecten voorgenomen kabinetsbeleid

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid.

De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

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 nieuwe 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 begin 2011 is de visitatie door Ecorys opgeleverd met een gemiddelde beoordeling van 7,0. 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. In 2015 zal opnieuw een visitatie van De Volmacht plaatsvinden.

De belangrijkste bestuursbesluiten waren

- de vaststelling van de huurverhogingen per 1 juli 2014;
- het vaststellen van de jaarrekening 2013 en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
- voorstel tot vaststelling van de begroting 2015;
- voorstel tot opdracht gegeven voor de uitvoering van de renovatie van 2 woningen herstructurering te Gasselternijveen;
- voorstel tot opdracht gegeven voor de sloop van 28 woningen, het herstel van de infra en de nieuwbouw van 13 woningen in het herstructureringsgebied in Gasselternijveen;

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.

Per 17 november 2003 zijn de statuten aangepast aan de nieuwe voorschriften opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector.

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.

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 2014 ontplooidde activiteiten uitsluitend betrekking gehad op de volkshuisvesting in de gemeente Aa en Hunze.

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

- toekomstige verbetering- en nieuwbouwplannen;
- herstructurering Gasselternijveen;
- uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- de voortgang met betrekking tot de prestatieafspraken en de woonvisie

- uitbreidingsmogelijkheden van woonzorgcentrum De Wenning te Rolde;
- opvang van statushouders in de Gemeente Aa en Hunze;

c. Contacten met andere corporaties

Woningstichting De Volmacht neemt deel aan het Overlegorgaan van Drentse Woningcorporaties (ODW). De doelstellingen van dit overlegorgaan zijn onder meer:

- informatie-uitwisseling (via verschillende netwerken);
- het gezamenlijk uitdragen van standpunten;
- overleg met lokale en provinciale overheid;
- het produceren van onderzoeken, rapportages.

Als onderdeel van het ODW neemt De Volmacht 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 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 2014 was de heer J. Boekholt de directeur-bestuurder van Woningstichting De Volmacht.

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 2014 kwam uit op 3,4 procent.

Ondernemingsraad

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

De belangrijkste onderwerpen die besproken werden betroffen:

- ondernemingsplan Woningstichting De Volmacht
- invoering werkkosten regeling

ARBO

De Volmacht heeft inzake verzuimbegeleiding en -controle een contract met Arbo-dienst Ardyn 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 2013 voor alle personeelsleden plaatsgevonden. Binnen de organisatie is de heer R. Brunen de preventiemedewerker.

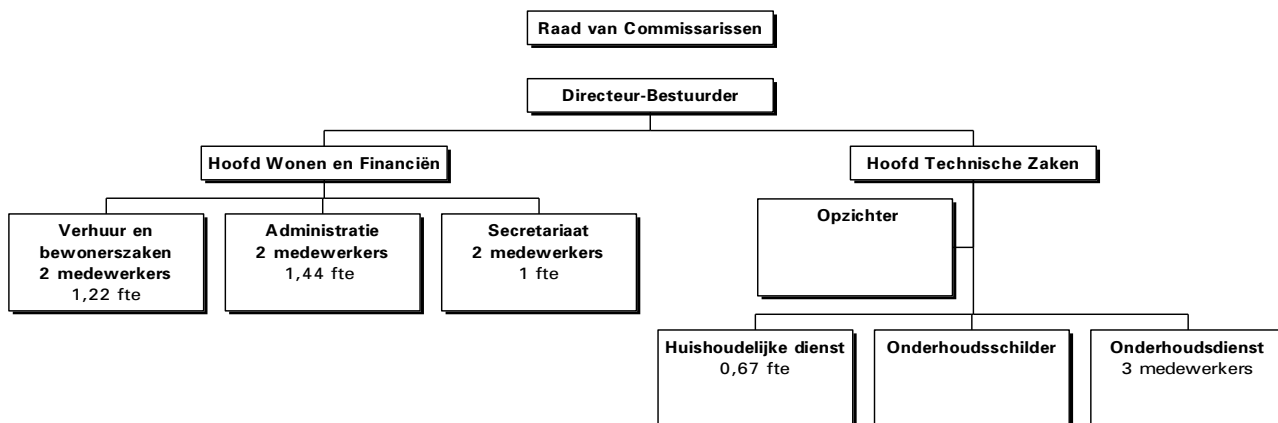
Cursus omgaan met agressie

In 2009 hebben alle medewerkers van De Volmacht deelgenomen aan een interne cursus omgaan met emotie en agressie. Deze cursus is verzorgd door Cirquest. Het onderwerp blijft onder de aandacht van de organisatie. In een aantal feitelijke situaties is dit thema in 2014 wederom met de medewerkers besproken.

Veiligheid vaklieden eigen onderhoudsdienst

T.b.v. de veiligheid van de medewerkers van onze eigen onderhoudsdienst en de veiligheid van derden, hebben de 4 onderhoudsmedewerkers VCA I . Het onderwerp blijft onder de aandacht van de organisatie en staat bij iedere werkbespreking als punt op de agenda.

Organisatieschema Woningstichting De Volmacht



Per 31 december 2014 waren bij Woningstichting De Volmacht de volgende personeelsleden in actieve dienst.

Directeur-Bestuurder

- J. Boekholt

Wonen en Financiën:

Hoofd Wonen en Financiën

- B. Viel

Medewerkster Administratie

- S. Nijhoving-Oosting (parttime)

Medewerker Administratie- Huurincasso

- B.J. Warringa

Senior medewerker Verhuur- en Bewonerszaken

- P.J. Janssen

Medewerkster Verhuur- en Bewonerszaken	- H. Oostra (parttime)
Receptioniste (Secretariaat)	- W. Kolthof (parttime)
Receptioniste (Secretariaat)	- C. Feijth-Gerrits (parttime)

Technische Zaken:

Hoofd Technische Zaken	- R.G. Brunen
Opzichter	- O.W. Mulder
Allround onderhoudsmedewerkers	- E. Kanninga
	- N. Koerts
	- B.J. Lanting
Onderhoudsschilder	- P. Kroezenga
Schoonmaaksters (parttime)	- T. Stel-Orsel
	- G. Kanninga-Harms
	- D.B. Luttje-Deuring

g. Woningbezit en overig bezit

Woningen

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	1.527
Gesloopt in het herstructureringsgebied	6
Gekocht in het verslagjaar	1
Verkocht in het verslagjaar	2
<hr/>	
totaal in exploitatie aan het eind van het verslagjaar	1.520

Garages

Aantal garageboxen in eigendom aan het einde van het verslagjaar	133
--	-----

Kinderdagverblijf

Kinderdagverblijf te Gieten (wel verbouwd)	1
--	---

Bedrijfsruimte

Praktijkruimtes voor huisarts, fysiotherapeut en tandarts	3
Winkels aan de Schoolstraat te Gieten	1

4

Centrale ruimten 1)

Ouderensteunpunt Gasselte	1
Woonzorgcentrum Rolde	1
Algemene ruimte De Hoefslag te Gasselte	1

3

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 2014 werd de administratie verzorgd door de medewerkers van De Volmacht, waarbij gebruik werd gemaakt van de volgende automatiseringsfaciliteiten van het NCCW te Almere: Huurmodule, Bedrijfsadministratiemodule, Salarismodule, Onderhoudsmodule, Woonruimteverdeling, Woning Inventarisatie Systeem, Financiële Meerjaren Prognose en Klant Informatie Systeem.

Voor de kantoorautomatisering maken we gebruik van Microsoft Office 2007.

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

Deze faciliteiten zijn op alle werkplekken beschikbaar, evenals de mogelijkheden tot het internet en e-mail.

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

Het jaarverslag werd samengesteld door de administratie van Woningstichting De Volmacht. Ernst & Young Accountants LLP is belast met de controle van de administratie van de Woningstichting De Volmacht.

2.3 VERKLARING VAN HET BESTUUR

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

Gieten, 8 april 2015

w.g. J. Boekholt, directeur-bestuurder

HOOFDSTUK 3

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

3.1 ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden onderneming.

Samenstelling Raad van Commissarissen:

In 2014 bestond de Raad van Commissarissen uit:

1. De heer H. Fissering, voorzitter, lid, woonplaats Onstwedde, leeftijd 47 jaar, lid van de Raad sinds 2008, benoemd tot en met mei 2016, hoofdfunctie: senior Consultant, partner en mede-eigenaar van Hoffman Krul & Partners, nevenfuncties: bestuurslid Stichting Waardebehoud Onroerend Goed.
2. De heer J.A. Oostmeijer, vice-voorzitter, lid op voordracht van de huurders, woonplaats Groningen, leeftijd 62 jaar, lid van de Raad sinds 2008, benoemd tot en met februari 2016, hoofdfunctie: zelfstandig coach en adviseur in arbeidsverhoudingen en mediator, nevenfuncties: lid van de RvC van de Zorgcombinatie Noorderboog, lid RvT van de Stichting "Ambiq" (Hengelo), lid van de RvT van de "Tinten-groep", lid van de rekenkamers van de gemeenten Tynaarlo en Midden-Drenthe en lid van een aantal advies-, bezwaar- en beroepscommissies. Secretaris van Kennisnetwerk Drenthe-Groningen, secretaris Stichting Farkas en secretaris Stichting Mondiale Woonhulp.
3. De heer H.P. Wilms, lid op voordracht van de huurders, woonplaats Gasselte, leeftijd 49 jaar, lid van de Raad sinds 2010, benoemd tot en met 2015, hoofdfunctie: management consultant Ordina, nevenfuncties: geen.

4. De heer K.A. Feunekes, lid, woonplaats Gieten, leeftijd 44 jaar, lid van de raad sinds 2011, benoemd tot en met september 2016, hoofdfunctie: Projectmanager Antea Group, nevenfuncties: geen.
5. De heer J.F. Koenders, lid, woonplaats Groningen, leeftijd 39 jaar, lid van de raad sinds 2012, benoemd tot en met december 2015, hoofdfunctie: advocaat en vennoot bij Dorhout Advocaten, nevenfuncties: gastdocent Hanzehogeschool Groningen, lid werkveldadviescommissie, onderzoeker Energie Kenniscentrum en lid klankbordgroep LNG Noord Nederland.

De zittingsduur van de commissarissen verhoudt zich tot de Governance Code, bij benoeming van nieuwe commissarissen zal onze voorkeur uitgaan naar vrouwelijke kandidaten.

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat er geen onverenigbare nevenfuncties bekleed worden.

In 2014 hebben geen transacties plaatsgevonden met tegenstrijdige belangen.

Taak en Werkwijze

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in (artikel 18) van de statuten van De Volmacht omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen d.d. 17 januari 2007.

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

- Het BBSH
- De door haar goedgekeurde missie (Beleidsplan 2014-2019 "Duurzaam dichtbij 2.0" d.d. 13 februari 2014)
- De begroting
- Een concrete (kwalitatieve) norm voor financiële continuïteit
- Afspraken met externe belanghebbenden.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2014 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen

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

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van De Volmacht:

- overleg met bestuur
- overleg met externe accountant
- overleg met huurdersorganisatie
- overleg met Ondernemingsraad
- werkbezoek eigen woningbezit

Verder heeft de Raad zich laten informeren op verschillende bijeenkomsten van het AEDES-Kennisnetwerk. Ook heeft zij verschillende workshops bijgewoond van zeer uiteenlopende onderwerpen en heeft zij werkbezoeken afgelegd bij collega's in de regio.

Om het Toezicht en Advies goed te kunnen uitoefenen, heeft de Raad van Commissarissen de volgende instrumenten tot haar beschikking.

Jaarlijkse informatie

- a. de invulling van de maatschappelijke taak en positie van Woningstichting De Volmacht;
- b. het strategisch beleidsplan, alsmede het hieruit afgeleide ondernemingsjaarplan, waarin een evaluatie van de corporatiedoelstellingen, de strategie, de daaraan verbonden risico's;
- c. de mechanismen voor beheersing van de risico's van financiële aard;
- d. de begroting;
- e. het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag;
- f. de prestatieafspraken met de gemeente;
- g. de rapportage van de tussentijdse controle en het jaarbericht van de externe accountant.

Periodieke rapportage

- a. de woningexploitatie, waarin onder meer informatie over de huurontwikkeling, de onderhouds- en algemene beheerskosten;
- b. de investeringen;
- c. projecten (hoofdlijnen);
- d. het geldmiddelenbeheer, waarin begrepen de mutaties in de portefeuille en de opbrengsten en kosten verbonden aan de leningen- en beleggingenportefeuille;
- e. het personeel (op basis van kengetallen en belangrijke wijzigingen);
- f. de verantwoordingsvelden in de zin van het BBSH.

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar achtmaal bijeengewees. De belangrijkste besluiten van de Raad van Commissarissen in 2014 waren:

- goedkeuring jaarverslag 2013.
- vaststellen ondernemingsplan 2014 – 2019
- vaststellen van de huurverhoging voor 2014.
- decharge te verlenen aan de directeur-bestuurder voor het gevoerd beleid over 2013.
- instemmen met de sloop van 28 woningen, het herstel van de infra en de nieuwbouw van 13 woningen te Gasselternijveen.
- instemmen met de renovatie van 2 woningen Schuttevaerstraat 9 en 11 te Gasselternijveen en vervolgens de woningen te verkopen bij mutatie.
- de goedkeuring van de begroting voor 2015.

Honorering Raad van Commissarissen

De vergoeding die in het verslag jaar 2014 door de commissarissen werd ontvangen, is vastgesteld volgens de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bruto beloning bedraagt € 6.050,00 per lid per jaar, inclusief BTW. Voor de voorzitter bedraagt de vergoeding € 9.075,- per jaar, inclusief BTW. Er bestaan geen speciale onkosten vergoedingen. Individuele onkosten van werkelijk gemaakte kosten worden op declaratie basis vergoed.

Visitatie

In 2015 zal conform de Governance Code een nieuwe visitatie plaatsvinden.

Evaluatie Governance Code

Over het jaar 2014 heeft de Raad een zelfevaluatie onder begeleiding van een externe begeleider uitgevoerd. Voor zover de Raad heeft kunnen vaststellen, zijn er geen wezenlijke zaken waarin zij van de Code afwijken.

De Raad heeft geconcludeerd dat de Raad in haar huidige vorm aan de aan haar gestelde criteria voldoet.

Slotwoord

Als RvC hebben wij kennisgenomen van alle ontwikkelingen binnen onze branche en daar waar nodig hebben wij ons laten voorlichten en/of bijscholen.

Op basis van de nodige zorgvuldigheid hebben wij het afgelopen jaar onze taak binnen onze bevoegdheden uitgeoefend.

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 2014 onderzocht en heeft hierbij kennis genomen van de door Ernst & Young afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in deze jaarrekening.

De Raad van Commissarissen heeft hierbij de jaarverslaglegging 2014 goedgekeurd.

Gieten, 20 april 2015

w.g. H. Fissering, voorzitter

w.g. J.A. Oostmeijer, vice voorzitter

w.g. K.A. Feunekes, lid

w.g. J.F. Koenders, lid

w.g. H.P. Wilms, lid

**3.3 KENGETALLEN**

	2014	2013	2012	2011
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- woningen en woongebouwen	1.520	1.527	1.527	1.537
- garages	133	133	133	133
- praktijkruimtes	3	3	3	3
- winkels	1	1	3	3
- kinderdagverblijf	1	1	1	1
Totaal	1.658	1.665	1.667	1.677
Verzekerde waarde per woning	nvt	nvt	nvt	nvt
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting	113.769	120.411	128.868	137.423
Mutaties in het bezit				
- nieuwbouw /verbouw	2	2		
- aankoop bestaand	1	-	-	-
- aantal verkocht	2	2	10	1
- aantal woningen uit exploitatie	6	-	-	-
- aantal garages uit exploitatie	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurklasse				
1. goedkoop < 389,05 p/mnd	150	159	200	251
2. betaalbaar van 389,05 =< 596,75	1.136	1.162	1.168	1.149
3. duur tot hts grens >= 596,75 =< 699,48	188	160	113	91
4. duur boven hts grens >= 699,48	46	46	46	46
	1.520	1.527	1.527	1.537
Kwaliteit				
kosten niet planmatig onderhoud per woning				
derden + eigen dienst t/d uitvoerend	574	514	565	556
kosten planmatig onderhoud per woning	1.213	1.134	1.341	1.339
totaalkosten onderhoud per woning	1.787	1.648	1.906	1.895
Het verhuren van woningen				
huurachterstand in % jaarhuur	0,23	0,19	0,23	0,18
huurderving in % jaarhuur	1,10	2,80	2,00	1,29
Financiële continuïteit				
solvabiliteit	32,6	26,7	20,8	19,3
liquiditeit (current ratio)	5,0	4,3	5,5	3,6
rentabiliteit eigen vermogen	22,3	26,0	23,2	19,7
rentabiliteit totaal vermogen	10,3	10,3	8,5	7,6
renteresultaat in % eigen vermogen	5,1	6,9	11,9	12,2
interne financiering per woning	4.244	2.658	1.908	2.958
cash-flow per woning (incl. mutatie voorziening)	3.040	2.041	2.195	1.027
Balans en Winst- verliesrekening				
eigen vermogen per woning	10.131	7.840	5.800	5.219
voorziening per woning	-	-	-	-
totaal opbrengsten per woning	6.178	5.880	6.145	5.672
kapitaalslasten per woning	2.196	1.447	2.407	1.604
renteresultaat per woning	513	538	690	636
jaarresultaat per woning	2.255	2.041	1.348	1.027
Personeelsbezetting				
36 uren formatieplaatsen per 1000 won.				
Administratief (incl schoonmaaksters)	4,1	4,1	4,4	4,4
Technisch	3,9	3,9	3,9	3,9
Totaal	8,0	8,0	8,4	8,3

Hoofdstuk 4

JAARREKENING EN TOELICHTING

4.1 BALANS 31 DECEMBER 2014 (na winstbestemming) bedragen x € 1.000,-

Activa	31-12-2014	31-12-2013	Passiva	31-12-2014	31-12-2013
Vaste Activa			Eigen Vermogen		
Materiële vaste activa			Overige reserves	15.399	11.972
Sociaal vastgoed in exploitatie	30.779	30.243	Voorzieningen		
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	3.363	2.454	Latente belastingverplichtingen	14	378
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	376	446	Herstructurering + ORT	1.030	232
			Personeelsaangelegenheden	28	26
	34.518	33.143		1.072	636
Vastgoedbelegging			Langlopende schulden		
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.322	1.331	Leningen kredietinstellingen	29.389	30.416
	1.322	1.331			
Financiële vaste activa			Kortlopende schulden		
Belastinglatentie			Schulden leveranciers	314	708
latente belastingvorderingen	4.697	2.737	Belastingen en premies sociale verzekeringen *)	138	136
	4.697	2.737	Overige schulden	57	77
			overlopende passiva	809	835
Som van de vaste activa	40.537	37.211		1.318	1.756
Vlottende activa					
Voorraden					
Onderhoudsmaterialen	63	61			
	63	61			
Vorderingen					
Huurdebiteuren	22	17			
Overige vorderingen	130	121			
Overlopende activa	14	26			
Te vorderen Vpb 2013-2014 *)	1.152	1.152			
	1.318	1.316			
Liquide middelen	5.260	6.192			
Som van de Vlottende activa	6.641	7.569			
Totaal	47.178	44.780	Totaal	47.178	44.780

4.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

bedragen x € 1.000,=

		2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huren		9.002	8.552
Vergoedingen		157	156
Verkoop woningen		214	234
Overige bedrijfsopbrengsten		18	36
Som der bedrijfsopbrengsten	A	9.391	8.978
Bedrijfslasten			
- Afschrijvingen		1.193	1.230
- Overige waardeveranderingen		118	266
- Lonen en salarissen		599	617
- Sociale lasten		219	220
- Kosten onderhoud		2.352	2.172
- Overige bedrijfslasten		2.438	1.804
Som der bedrijfslasten	B	6.919	6.309
Niet-gerealiseerde waardeverandering			
commercieel vastgoedbeleggingen	C	-	-
Exploitatieresultaat voor rente	A -/- B/- C	2.472	2.669
Rentebaten	+	82	112
Rentelasten	-	1.448	1.499
Resultaat voor belastingen		1.106	1.282
Belastingen	*)	2.321-	1.836-
Resultaat	C	3.427	3.118

*) op basis van voorlopige aanslagen

4.3 KASSTROOMOVERZICHT 2014

	2014	2013
bedragen x € 1000.=		
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	2.472	2.669
Aanpassingen voor:		
- afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.193	1.234
- overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	912-	323
- niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- bijzondere waardevermindering van vlottende activa		
- resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
- geactiveerde productie inzake projecten huurwoningen		
- boekwinst afstoting mva activa t.d.v. de exploitatie		
- mutaties van voorzieningen	800	
- ontvangen en betaalde waarborgsommen		
- geactiveerde bouwrente vastgoed in ontwikkeling		
Veranderingen in werkkapitaal:		
- toename vorderingen	14-	27-
- toename overlopende activa	12	20-
- toename voorraden en onderhanden projecten	2-	1
- afname handelscrediteuren	394-	514
- afname belastingen en sociale premies	2	94
- afname schulden ter zake van pensioenen		
- afname overlopende passiva (excl. overlopende rente)	18-	81-
totaal aanpassingen	667	2.038
Per saldo kasstroom uit bedrijfsoperaties	3.139	4.707
Ontvangen intrest	82	112
Ontvangen dividend	-	
Betaalde intrest	1.420-	1.477-
Betaalde winstbelasting		576-
totaal	1.338-	1.941-
Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.801	2.766
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringsactiviteiten in overige financiële vaste activa		-
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa		
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa		
Desinvesteringen in immateriële vaste activa		
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	1.705-	1.709-
Desinvesteringen in materiële vaste activa	10	-
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	10-	-
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen		
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.705-	1.709-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden en bankkrediet		
Aflossingen langlopende schulden en bankkrediet	1.028-	979-
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.028-	979-
Mutatie geldmiddelen	932-	78

4.4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

1 Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

De balans, winst- en verliesrekening alsmede de toelichtingen, zijn met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het BBSH, in overeenstemming met de voorgeschreven modellen volgens titel 9 BW2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging (RJ 645).

1.1 Oordelen en schattingen

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

1.2 Integrale vennootschapsbelasting

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

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

Voor een overzicht van de in de jaarrekening 2014 opgenomen vpb latenties verwijzen wij u naar hoofdstuk 1.6 k van het volkshuisvestingsverslag.

2 Balans

2.1 Materiële Vaste Activa

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en 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 sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), 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 dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Complexindeling

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden(complexen) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. De indeling sluit derhalve aan op het strategisch vastgoedbeleid van de corporatie.

Kosten van groot onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Buitengebruikstelling

Materiële vaste activa buitengebruik worden gesteld(sloop) op basis van het criterium 'intern geformaliseerd' worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

De Volmacht heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

2.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

De grond en de woningen met de daarbijbehorende installaties, garages en aanpassingen zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde op complexniveau, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De stichtingskosten per complex bestaan uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, waaronder o.a. begrepen de over deze kosten berekende rente en administratiekosten.

De investeringen in woningverbetering zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs dan wel lagere bedrijfswaarde verminderd met afschrijvingen rekeninghoudend met de componentenbenadering.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- grond: nihil
- opstallen: 50 jaar
- lift: 25 jaar
- overige componenten, indien minder dan 10% van de totale stichtingskosten, gelijk aan restant-levensduur van de opstallen.

De geriefsverbeteringen worden in de huur doorberekend. Berekening geschiedt op basis van de netto contante waardeberekening. De door te berekenen huurverhoging wordt vooraf met de huurders overeengekomen.

2.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering) . Waardering vindt plaats tegen de kostprijs onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een

lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroomgenererende eenheid, te weten bij woningverbetering en herstructurering, wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroomgenererende eenheid. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde.

2.1.3. 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:

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

2.2 Vastgoedbeleggingen

2.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

laten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het commercieel vastgoed de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

De grond en de opstallen zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere marktwaarde op complexniveau, verminderd met de daarop toegepaste lineaire afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- grond: nihil
- opstallen: 50 jaar

Complexindeling

Het commercieel vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Kosten van groot onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

2.3 Financiële Vaste Activa

2.3.1 Belastinglatenties

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

In het boekjaar 2014 hebben we voor de vennootschapsbelasting diverse latenties tegen een tarief van 25% opgenomen. Deze zijn als volgt.

Actieve latenties:

- In verband met de te verwachten woningverkoop de komende 5 jaren (1 woning per jaar) is een actieve latentie opgenomen van € 375.000.
- Voor het waarderingsverschil van € 61.000 in de overige materiële vaste activa (als gevolg van de mogelijkheid tot willekeurige afschrijving) is een actieve latentie opgenomen van € 22.100.
- Eind 2013 bedraagt het saldo nog te verrekenen verliezen € 2.712.000. Dit verlies kan worden verrekend met de fiscale winsten van de komende acht jaren. Hiervoor is een actieve latentie opgenomen van € 4.299.500, voorzichtigheids-halve is er voor gekozen om 90% van de te verrekenen verliezen te activeren.

Passieve latenties:

- Voor het waarderingsverschil van € 56.000 in de overige lang lopende schulden is een passieve latentie opgenomen van € 14.100.

2.4. Vlottende activa

2.4.1. Voorraden

De waardering van de ultimo het boekjaar geïnventariseerde voorraden vindt plaats tegen laatstbetaalde inkooprijzen, 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.

2.5. Passiva

2.5.1. Eigen vermogen en schulden op lange termijn

Het eigen vermogen komt tot stand binnen maatschappelijk aanvaarde richtlijnen en specifieke volkshuisvestelijke bepalingen, zoals genoemd in boek 2 BW titel 9 en het BBSH.

Daarnaast zijn eigen keuzes weergegeven die aansluiten op en inzicht geven in het bedrijfsbeleid.

Voorziening onrendabele investering

Indien de bedrijfswaarde van de investering lager is dan de bestede bedragen, dan wordt voor dit verschil een voorziening gevormd. Deze wordt gevormd op het moment dat er sprake is van een feitelijke verplichting.

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 5,25 %.

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 2014 bedroeg de geschatte dekkingsgraag van SPW afgerond 114 procent.

Leningen

De leningen worden hetzij ineens afgelost hetzij in gedeelten en wel op basis van het annuïteitensysteem.

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

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. Huren

Het huurniveau is gebaseerd op de wettelijke regels met betrekking tot de algemene jaarlijkse huurverhoging.

3.2.2. Huurderving

De derving bestaat uit de volgende componenten:

- frictieleegstand
- leegstand ten gevolge van mutatieonderhoud
- leegstand ten gevolge van woningverbetering
- geen vraag

3.2.3. Vergoedingen

Dit betreft de naast de netto huur van huurders ontvangen vergoedingen voor levering van diverse diensten zoals :

- deelname servicefondsen en tuinfonds
- energiekosten algemene voorzieningen verschillende complexen
- schoonmaakkosten algemene voorzieningen verschillende complexen
- bewakings- en alarmeringskosten diverse ouderenwoningen.

3.2.4. Opbrengst verkoop woningen

In het verslagjaar zijn twee woningen verkocht. Het verkoopresultaat wordt hier verantwoord, hierbij is geen rekening gehouden met eventueel af te dragen Vpb.

3.2.5. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit vergoedingen zoals opbrengsten wegens inschrijving woningzoekenden, doorberekende administratie- en toezichtkosten, doorberekende uren eigen technische dienst uitvoerend en de overige exploitatieopbrengsten en verrekening voorgaande jaren.

3.3. Bedrijfslasten

3.3.1. Afschrijvingen op financiële en materiële vaste activa

Dit zijn de afschrijvingen op woningen, garages, geriefsverbeteringen, kantoorpand, werkplaats en inventaris. De afschrijvingen zijn gebaseerd op de historische investeringskosten volgens het lineaire systeem en de verwachte economische levensduur. (minimum 15 jaar)

Voor de nadere specificatie wordt verwezen naar 2.1.1 en 2.1.3.

3.3.2. Overige waardeveranderingen

Dit betreft de onrendabele gedeelten van de investeringen voor nieuwbouw en bestaand bezit. Tevens worden hier de afboekingen als gevolg van waardering tegen lagere bedrijfswaarde verantwoord.

3.3.3. Lonen en salarissen

Deze zijn gebaseerd op de CAO voor personeel in dienst van woningcorporaties. De schaalindeling van het personeel heeft plaatsgevonden op basis van de bij de CAO horende Functieclassificatie bij woningcorporaties.

Deze post betreft de bruto salarissen inclusief de overige bruto looncomponenten.

3.3.4. Sociale lasten

Dit zijn de werkgeverslasten op de lonen en salarissen.

3.3.5. Kosten onderhoud

Hier worden de werkelijke onderhoudskosten van het boekjaar verantwoord.

3.3.6. Overige bedrijfslasten

Het betreft hier het saldo van de overige personeelskosten, de huisvestingskosten, de kosten RvC, de algemene kosten, belastingen, verzekeringen, contributie Aedes en de overige exploitatielasten alsmede de verrekening voorgaande jaren.

3.3.7. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder worden de afwaarderingen naar lagere marktwarde, dan wel terugnemingen verantwoord inzake het commercieel vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie.

3.4. Rente**3.4.1. Rentebaten**

Dit betreft de rentevergoedingen op bancaire saldi, alsmede bouwrente en toegerekende rente aan activa ten dienste van de exploitatie.

3.4.2. Rentelasten

Dit betreft hoofdzakelijk de verschuldigde jaarlijkse rente inzake leningen opgenomen gelden.

Incidenteel worden hier vermeld de verschuldigde boeterenten betreffende aflossingen-ineens c.q. vervroegde aflossingen van geldleningen.

3.5 Belastingen

Hieronder is opgenomen de ultimo 2014 verschuldigde vennootschapsbelasting uit hoofde van de VSO op basis van de schatting, maar ook de latentie in verband met toekomstig woningverkoop.

3.6. Jaarresultaat

Het jaarresultaat geeft het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

3.7 Waarderingsgrondslagen kasstroomoverzicht

Grondslagen bij opstellen geconsolideerd kasstroomoverzicht

Toepassing indirecte methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij het gebruik van de indirecte methode wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgeleid uit het resultaat. Het resultaat waar het kasstroomoverzicht van uitgaat, wordt aangepast aan de volgende posten:

- mutaties in voorraden en operationele vorderingen en schulden, waaronder handelsdebiteuren en handelscrediteuren, voorzieningen en overlopende posten maar geen investeringscrediteuren;
- resultaatposten die geen kasstroom tot gevolg hebben in dezelfde periode;
- resultaatposten waarvan de ontvangsten en uitgaven niet classificeren als operationele activiteiten, maar als investerings- of financieringsactiviteiten.

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	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Sociaal vastgoed zaken in exploitatie	30.779	30.243
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	3.363	2.454
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	376	446
Totaal	34.518	33.143

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal
Saldo per 1 januari 2014				
aanschafwaarde	44.787	215	-	45.003
cumulatieve afschrijvingen			-	
incl.waardeveranderingen	14.598	160	-	14.758
	30.189	55	-	30.244

Mutaties in het boekjaar:

mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving				
<i>aanschafwaarde</i>	-	-	-	-
<i>cumulatieve afschrijvingen</i>	+	-	-	-
mutatie boekwaarde				
investeringen	-			
<i>aanschafwaarde</i>	+	203 *)	-	203
<i>cumulatieve afschrijvingen</i>	-	-	-	-
desinvesteringen	-	-	-	-
<i>aanschafwaarde</i>	-	22 *)	-	22
<i>cumulatieve afschrijvingen</i>	+	12	-	12
<i>terugname eerder genomen afw.</i>	+	1.491-	-	1.491-
<i>afboeking naar lagere bedrijfswaarde</i>		54		54
afschrijvingen	-	1.093	2	1.095
Saldo	537	2-	-	535
saldo per 31 december 2014				
aanschafwaarde	46.405	215	-	46.621
cumulatieve afschrijvingen	15.679	162	-	15.841
Boekwaarde	30.726	53	-	30.779

De afschrijvingsmethode en -termijnen van de activa zijn vermeld in de waarderingsgrondslagen

*) De mutatie in de boekwaarde heeft betrekking op:

Woningen en woongebouwen.	stichtingskosten	geactiveerd	onrendabel
activering geriefsverbetering	82	82	-
activering verbouw Kerspelstraat	16	16	-
aankoop Zuides 32 te Gieten	103	103	-
sloop woningen in herstructureringswijk	13-	13-	-
verkoop woningen	8-	8-	-
	180	180	-

In het kader van RJ 645(herzien 2011) is vanaf boekjaar 2012 de afschrijving op het sociaal vastgoed gebaseerd op de componentenbenadering.

Zekerheden

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa, wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2014 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2014. De verzekering omvat het gehele bezit, de jaarpremie is gebaseerd op het totale aantal verhuurbare eenheden in het boekjaar.

WOZ waarde

De WOZ waarde is gebaseerd op de door de gemeente uitgevoerde taxatie, met als waardepeildatum 1 januari 2013, voor de Onroerende Zaak Belasting bedraagt circa € 177,0 miljoen, deze waarde geldt als basis voor het belastingjaar 2014.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte levensduur van de complexen. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploratie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed(i.c. sociale huurwoning). De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten. Bedrijfswaarde ultimo 2014 bedraagt € 68.804.000,-(was ultimo 2013 € 48.186.000,-) De stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door gewijzigd beleid planmatig onderhoud.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurontwikkeling : 2015 t/m 2017 2,5% ; vanaf 2018 2%
- huurderiving : 2015 1,75% en daarna 1%
- inflatie / jaarlijkse lastenontwikkeling :3,00%, stijgingspercentage onderhoudskosten 3,0%
- disconteringsvoet : 5.25% ;
- de huurprijs van de woningen wordt de komende 10 jaar bij mutatie geharmoniseerd naar minimaal 71% van de maximale huur, hiervan is de eerste 5 jaren ingerekend in de meerjarenbegroting.

Volumeparameters:

- variabele exploitatiekosten : € 3.300,= per woning.
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurderheffing): voor 2013 ingerekend, voor de heffing over de jaren daarna is het wettelijk kader nog niet geformaliseerd.
- leefbaarheidsuitgaven
- alle exploitatiekosten zijn ingerekend ten behoeve van de instandhouding van het sociaal vastgoed met uitzondering van de kosten voor het commercieel vastgoed.

Discontering:

- disconteringsvoet van 5.25%
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten

- inrekenen restwaarde grond: per complex aan de hand van het type woning, grondoppervlak en gem verkoopprijs de grondwaarde bepaald. Dit geïndexeerd(3%) naar eind van de economische levensduur en weer verdisconteerd tegen 5,25%.
- inrekenen sloop en uitplaatsing een bedrag genomen van € 11.000,- per woning, geïndexeerd naar einde van de economische levensduur en weer verdisconteerd tegen 5,25%
- de komende 5 jaar zal gemiddeld 1 woning uit de bestaande voorraad worden verkocht, waarbij we rekening houden met een totale verkoopopbrengst van € 100.000,- per jaar.

RJ 121.607 schrijft voor dat veranderingen in de bedrijfswaarde, uitsluitend als gevolg van tijdsverloop, niet in de jaarrekening verantwoord mogen worden. Alleen door het wijzigen van de parameters dient het hierdoor ontstane waarderingsverschil in het resultaat te worden verantwoord. In de praktijk is er geen sprake van uitsluitend(een terugname van) waardeverminderingen wegens parameterwijzigingen. Daar het praktisch niet mogelijk is om het tijdseffect als onderdeel van (een terugname van) de waardevermindering te elimineren, is dit element in de jaarlijkse verandering van de bedrijfswaarde niet separaat geëlimineerd.

Toekomstige verkopen

Op basis van ons beleidsplan moeten er minimaal 3 woningen per jaar worden verkocht, hierbij verwachten we een netto opbrengst te realiseren van € 300.000,-. Inmiddels hebben we onze ambitie bijgesteld naar verkoop van 1 woning per jaar en een netto opbrengst van € 100.000,-

2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Ultimo het boekjaar waren de volgende projecten in ontwikkeling:	31-12-2014	31-12-2013
- Zuides Rolde	334	334
- Uitbreiding De Wenning te Rolde	595	607
- Herstructurering Gasselternijveen	2.434	1.513
	3.363	2.454

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand en werkplaats	Inventaris Alg. Beheer	Inventaris TD	totaal
Saldo per 1 januari 2014				
- aanschafwaarde	661	158	167	987
- cumulatieve afschrijvingen	396	70	75	542
Boekwaarde	265	88	92	445

Mutaties in het boekjaar:

■ mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving				
<i>aanschafwaarde</i>	-	-	-	-
<i>cumulatieve afschrijvingen</i>	-	-	-	-
■ mutatie boekwaarde				
- investering	+	9	1	10
- desinvesteringen				
<i>aanschafwaarde</i>	-	-	-	-
<i>cumulatieve afschrijvingen</i>	+	-	-	-
- afschrijvingen	-	28	23	79
Saldo	28-	19-	22-	69-

Saldo per 31 december 2014

- aanschafwaarde	661	167	168	997
- cumulatieve afschrijvingen	424	98	98	621
Boekwaarde	237	69	70	376

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

Automatisering

- Nccw salaris online(deelnota, invoering in 2015)
- Nccw Ibis Main (deelnota,implementatie 2015)

Td uitvoerend

- 4 mobiele telefoons

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2014 voor circa € 1,8 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2014.

Zekerheden

Het kantoorpand is niet bezwaard met hypothecaire zekerheid.

De WOZ waarde gebaseerd op de OZB taxatie met als peildatum 1 januari 2013 bedraagt circa € 404.000,-

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie	31-12-2014	31-12-2013
Saldo per 1 januari:		
aanschafwaarde	1.954	1.954
cumulatieve afschrijvingen	623	604
Boekwaarde	1.331	1.350
Mutaties in het boekjaar:		
investeringen	10	-
desinvesteringen	-	-
afwaardering i.v.m. lagere opbrengstwaarde	-	-
niet gerealiseerde waardeverandering	-	-
Afschrijvingen	19	19
Saldo	9-	19-
Saldo per 31 december		
aanschafwaarde	1.964	1.954
cumulatieve afschrijvingen	642	623
Boekwaarde commercieel vastgoed in exploitatie per 31 december	1.322	1.331

De actuele waarde van het commercieel vastgoed per 31 december 2014 wijkt niet significant af van de huidige boekwaarde.

Voor de opstallen hanteren we een afschrijvingstermijn van 50 jaar en op grond wordt niet afgeschreven.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed bedraagt per 31 december 2014 € 2.188.000,-

Voor het commercieel vastgoed zijn dezelfde parameters gehanteerd als voor het sociaal vastgoed.

Uitgangspunten reële waarde

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het commercieel vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, hetgeen betekent dat elk derde deel van het commercieel vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw getaxeerd wordt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen	31-12-2014	31-12-2013
- willekeurige afschrijving	22	19
- nog te verrekenen verliezen	4.300	2.399
- verwachte verkopen woningen	375	319
Totaal belastinglatenties	4.697	2.737

De waardering van de latente balastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa,voorzieningen, schulden of overlopende pasiva. De voorgenomen wijze van realisatie is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaren. Zie tevens paragraaf 2.3.1 van de waarderingsgrondslagen.

Vlottende Activa

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

- Voorraad onderhoudsmaterialen	63	61
Totaal voorraden	63	61

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Huurdebiteuren	22	17
2. Overige vorderingen	130	121
3. Overlopende activa	14	26
4. Belastingen	1.152	1.152
Totaal	1.318	1.316

1. Huurbiteuren

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

tijdsduur	aantal huurders aantal huurders huurachterstand x € 1.000,=			
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
1 maand	31	27	13	10
2 maanden	6	3	7	3
3 maanden	1	1	2	1
4 maanden	-	-	-	-
5 maanden of meer	-	1	-	3
Totaal	38	32	22	17

De totale huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,233% (2013 0,193%) van de bruto jaarhuur.

2. Overige vorderingen

31-12-2014 31-12-2013

Deze post is als volgt samengesteld:

a. vertrokken bewoners	57	50
b. rente financiële instellingen 4e kwartaal voorgaand boekjaar	15	38
c. diversen	1	1
WMO subsidievorderingen		
diverse vorderingen	57	32
Totaal	130	121

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

a. vertrokken bewoners

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

	31-12-2014	31-12-2013
2007 *)	3	3
2008 *)	6	6
2009 *)	7	7
2010 *)	15	16
2011 *)	2	3
2012 *)	8	8
2013 *)	6	8
2014 *)	8	-
	55	51

*) 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:

a. saldo fietsenplan	-	1
b. vooruitbetaalde kosten	11	23
c. overig	3	2
Totaal	14	26

4. belastingen	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld:		
betaalde Vpb 2012 op voorlopige aanslag	-	576
betaalde Vpb 2013 op voorlopige aanslag	576	576
betaalde Vpb 2014 op voorlopige aanslag	576	-
<hr/>		
nog te ontvangen Vpb over 2012 / 2013	1.152	1.152

De post "nog te ontvangen Vpb" betreft naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst(VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waaroe materieel al op verslagdatum is besloten.

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a. Direct opvraagbaar:		
- kas en Postbank *)	-	1
- rekening-courant Rabobank	349	493
- Rabo bedrijfsbonusrekening	320	630
- Rabo bedrijfstelespaarrekening	4.591	5.068
<hr/>		
	5.260	6.192

*) in december 2014 hebben wij onze Postbankrekening opgezegd.

Met de Rabobank zijn renteaftspraken gemaakt betreffende onze rekening-courant-rekeningen. De saldi van deze twee rekeningen, een huur- en een facturenrekening, zijn niet meer gekoppeld.

De Rabobank vergoedt alleen nog over het creditsaldo op onze facturenrekening de rente die gelijk is aan het 1-maands Euribortarief, verminderd met een afslag van 0,100%- punt.

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige Reserves

Stand 1 januari	11.972	8.856
Resultaat lopend boekjaar	3.427	3.116
<hr/>		
Stand 31 december 2014	15.399	11.972

Voorzieningen	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld:		
Latente Vpb voorziening 1)		
- Herbestedingsreserve	-	363
- Waarderingsverschil leningen	14	15
Voorziening ORT		
- herstructurering Gasselternijveen	-	232
- nieuwbouw 13 woningen Gasselternijveen	1.030	
Overig		
- Jubileum uitkeringen	16	14
- Loopbaanverplichtingen	12	12
	1.072	636

- 1) de tegen nominale waarde opgenomen verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen hebben een looptijd korter dan vijf jaar.
Zie tevens paragraaf 2.3.1 van de waarderingsgrondslagen.

Langlopende schulden	schuldrestant 31-12-2014		schuldrestant 31-12-2013	
	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	29.389	28.540	30.416	30.416
Totaal	29.389	28.540	30.416	30.416

	totaal	overheid	krediet- instellingen
saldo 1 januari 2014	30.416	-	30.416
mutaties boekjaar			
- aflossing regulier	1.028	-	1.028
saldo 31 december 2014	29.388	-	29.388

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,79% (2013 4,80%). Er wordt naar gestreefd dit percentage verder 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 € 41.444.900,--

Aflossingsbestanddeel 2014

Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het jaar 2015 zal € 1.083,647,= bedragen. De reguliere aflossing zal zich tot het jaar 2019 bewegen tussen de € 1,08 en € 1,33 miljoen per jaar. Hierin is nog geen rekening gehouden met eventueel nieuw aan te trekken leningen.

Zekerheden

Voor een deel van de bestaande portefeuille treedt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op als borg. De hieruit voortvloeiende verplichting is hierna nader verwoord onder "niet uit de balans blijvende verplichtingen".

Kortlopende schulden

31-12-2014 31-12-2013

Deze post is als volgt samengesteld:

1.	Schulden aan derden (aannemers/installateurs/leveranciers etc.)	314	708
2.	Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen	138	136
3.	Overige schulden	57	77
4.	Overlopende passiva	809	835
<hr/>			
Totaal		1.318	1.756

De specificaties zijn als volgt:

1.	Schulden aan leveranciers		
	- leveringen betreffende administratie-algemeen beheer	66	61
	- leveringen betreffende onderhoudsmaterialen	5	4
	- verrichte onderhoudswerkzaamheden	243	643
<hr/>			
		314	708
2.	Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
	- nog te betalen (verlegde) omzetbelasting	91	88
	- nog te betalen vennootschapsbelasting *)	-	-
	- nog af te dragen loonheffing	34	35
	- nog te betalen premies sociale verzekeringen en pensioen	13	13
<hr/>			
		138	136
3.	Overige schulden		
	- overig (o.a. E&Y/Essent/GGZ/Dekelhem)	39	61
	- voorziening niet opgenomen verlofdagen	18	16
<hr/>			
		57	77

* nog te betalen vpb op basis van de voorlopige schatting.

4. Overlopende passiva	31-12-2014	31-12-2013
- niet vervallen rente	719	747
- saldo huurtoeslag	-	2
- vooruitontvangen huur	90	86
	<hr/>	<hr/>
	809	835
	<hr/>	<hr/>

Financiële instrumenten

Algemeen

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

De toepassing van RJ 290 heeft geen effect op de jaarrekening 2014 en de vergelijkende cijfers.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

Jaar	jaaraflossing	eindaflossing	renteconversies
2014	1.028.000		581.281
2015	1.083.647	906.106	-
2016	1.131.907		761.178
2017	1.189.709		1.360.914
2018	1.250.520		-
2019	1.323.390		1.248.866
2020	1.391.901		198.662

Marktrisico

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen ad € 41.444.900,- is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor vergelijkbare leningen.

De boekwaarde bedraagt ultimo 2014 € 29.388.000,- (2013: € 30.416.000).

Niet uit de balans blijvende 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 € 878.224,=. De Volmacht kan gebruikmaken van de uitgebreide faciliteiten van het WSW.

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar is er inzake het Planmatig onderhoud nog een restant verplichting van circa € 129.000,-

Effecten voorgenomen kabinetsbeleid

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast

het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid.

De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

4.6 TOELICHTING OP DE WINST EN VERLIESREKENING

bedragen x € 1000,=

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten	Boekjaar 2014	Boekjaar 2013
Woningen en woongebouwen DAEB	8.944	8.638
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	45	44
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	114	112
	9.103	8.794
Af: huurderving:	101	242
Totaal	9.002	8.552

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd met afgerond € 310.000=. Dit als gevolg van:

a.	de jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli 2014; het gemiddelde verhogingspercentage voor 2014 bedroeg 4,2 % (2013 was 4,3%)	343
b.	jaarlijkse huurverhoging garages en overige bedrijfsruimten	11
c.	de aanleg van c.v.installaties, isolatievoorzieningen etc.	23
d.	verkoop woningen	3-
e.	huurharmonisatie diverse woningen	54
f.	splitsing kinderdagverblijf naar woningen	2-
g.	aankoop woning	1
h.	huurverhoging ivm herstructurering	15
i.	woningen uit exploitatie (in herstructureringsgebied en Naweg)	130-
Saldo		312

De huurderving bedraagt 1,1% (2013 -2,8%) van de te ontvangen huur.

De totale derving voor het jaar 2014 is als volgt te specificeren:

reden van de leegstand	bedrag (x 1000)	% totale derving
frictie	54	52,4%
mutatie	4	3,9%
herstructurering	29	28,1%
geen vraag	1	1,0%
verkoop	4	3,9%
overig	11	10,7%
	103	100,0%

Vergoedingen	Boekjaar 2014	Boekjaar 2013
Overige zaken, leveringen en diensten	158	159
Af: vergoedingsderving:	1	3
Totaal	157	156

De vergoedingsderving bedraagt 0,84% (2013 - 1,85%) van de te ontvangen vergoedingen.

Verkoop onroerende goed

- verkoopresultaat verkochte huurwoningen particulieren	193	234
- verkoopresultaat perceel aan de gemeente	21	-
Totaal	214	234

Overige bedrijfsopbrengsten

Deze post kan als volgt nader worden gespecificeerd:

- inschrijving woningzoekenden	9	7
- doorberekende administratiekosten (woningaanpassing)	1	1
- doorberekende uren t.d. uitvoerend	1	28
- overige bedrijfsopbrengsten	7	-
Totaal	18	36

B e d r i j f s l a s t e n

Afschrijving

Sociaal vastgoed in exploitatie	1.095	1.127
Commercieel vastgoed in exploitatie	19	19
Onroerende en roerende zaken t.d.d. Exploitatie	79	84
Totaal	1.193	1.230

Overige waardeveranderingen

onrendabele investeringen nieuwbouw:		
- lagere bedrijfswaarde i.v.m. herstructurering	525	-
- verwacht ORT nieuwbouw Gasselternijveen	1.030	
- inbreng boekwaarde omgebouwde winkels	-	57-
- afboeking naar lagere bedrijfswaarde	54	323
- terugname eerder genomen afwaardering	1.491-	-
Totaal	118	266

Lonen en salarissen	Boekjaar 2014	Boekjaar 2013
- salarissen (incl. eventuele ontvangen ziekengelden)	599	617

Sociale lasten		
- pensioenlasten	114	117
- sociale lasten	105	103
Totaal	219	220

Kosten onderhoud			
Totale onderhoudskosten (inclusief kosten eigen dienst)		3.069	2.859
Af: kosten eigen dienst			
- technische dienst toezicht	354		
- technische dienst uitvoerend	363		
	717	717	687
Onderhoudskosten tlv resultaat 2014		2.352	2.172

Specificatie resultaatlast

■ Niet Planmatig Onderhoud (NPO)	realisatie	begroot	begroting +/-	
			realisatie	
- Woning- en Geriefsverbetering	122	104	18-	
- Mutatieonderhoud	54	135	81	
- Klachtenonderhoud	105	115	10	
- Ligging- en woonomgeving	23	75	52	
- CV werk	139	175	36	
- Materiaalverbruik	67	50	17-	
	+	510	654	144
■ Planmatig onderhoud (PO)				
Uitgevoerd Planmatig onderhoud 2014	1.780	2.265	485	
Planmatig onderhoud voorgaande jaren	63		63-	
Totaal 2014	+	1.843	2.265	422

Totaal Niet Planmatig en Planmatig Onderhoud = 2.353

■ Niet planmatig onderhoud

De totale kosten niet planmatig onderhoud, inclusief directe kosten technische dienst uitvoerend, bedragen € 873.000,-, dit is gemiddeld € 574,= per woning. Bij kosten van woning- en geriefsverbetering dient opgemerkt te worden dat voor een aantal investeringen een (gedeeltelijke) huurverhoging wordt doorbe-

rekend. Indien er sprake is van een huurverhoging worden de kosten ook geactiveerd.

In 2014 zijn er géén woningen ingrijpend verbeterd.

■ **Planmatig onderhoud**

De totale kosten planmatig onderhoud 2014 bedragen € 1.843.000,-.

De gemiddelde totale kosten planmatig onderhoud per woning bedragen € 1.213,=.

* De begrotingsafwijkingen zijn lopende het boekjaar aan de directeur-bestuurder gemeld.

Overige bedrijfslasten	Boekjaar 2014	Boekjaar 2013
1. Overige kostensoorten		
- overige personeelskosten	37	59
- huisvestingskosten	30	33
- kosten RvC	45	40
- algemene kosten	339	344
	451	476
2. Zakelijke bedrijfslasten		
- belastingen	542	539
- verzekeringen (brand-storm)	28	27
- kosten leegstand	7	4
- contributie Aedes	13	16
	590	586
3. Overige lasten		
- fonds kleine herstellingen	139	136
- exploitatiekosten algemene voorzieningen diverse complexen	165	172
- Kosten Leefbaarheid nz. Onderhoud	18	21
- afboeking oude niet te verhalen huurvorderingen	7	7
- WSW disagio	2	2
- kosten politiekeurmerk	1	2
- nagekomen onderhoud vgj	14	-
- eigen risico brand	1	-
- Centraal Fonds Heffing	308	343
- Verhuurderheffing	642	25
- voorbereidingskosten geannuleerde projecten (incl. planschade)	69	-
- overnames (incl herstructurering Gasselternijveen)	27	1
- Bijdrage Project starterswoningen	-	2
- Ontruiming i.v.m. ontbreken erfgenamen	1	13
- overschrijding accountskosten	-	15
- afboeking verschil pensioenpremie	2	2
- diversen	1	1
	1.397	742
Totaal overige bedrijfslasten (1+2+3)	2.438	1.804

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	Boekjaar 2014	Boekjaar 2013
- Afwaardering wegens onrendabel deel commercieel vastgoed in exploitatie	-	-
Rentebaten		
- rente geactiveerde (on-)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	32	35
- Liquide middelen	-	-
- rente rekening-courant en overig	50	77
- rente internetsparen	-	-
- Vergoedingsrente Vpb	-	-
- Heffingsrente Pro Rata 2006 - 2010	-	-
Totaal rentebaten	82	112
Rentelasten		
- rente leningen kapitaalmarkt	1.448	1.499
reguliere rente	-	-
Totaal rentelasten	1.448	1.499
Belastingen *)		
- Betaald als voorschot op voorlopige aanslag 2014	-	-
- Betaald als voorschot op voorlopige aanslag 2013	-	576
- Te ontvangen vennootschapsbelastingen over 2012/2013 *)	-	576-
- Latentie Vpb i.v.m. herbestedingsreserve	361-	427-
- Latentie Vpb i.v.m. waarderingsverschil leningen	1-	1-
- Latentie Vpb i.v.m. willekeurige afschrijving	3-	3-
- Latentie Vpb i.v.m. nog te verrekenen verliezen	1.900-	1.352-
- Latentie VpB i.v.m. te verwachten verkopen in de komende 5 jaar	56-	53-
Te betalen vennootschapsbelasting	2.321-	1.836-
Toerekening jaarresultaat		
Totaal	3.427	3.118

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten.

*) De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

Commercieel resultaat na belastingen		528
Vennootschapsbelasting		578
<hr/>		
Commercieel resultaat voor belastingen		1.106
Bij:		
Fiscaal winst verkoop woningen bestaand bezit	7	
Fiscaal niet in aanmerking te nemen afschrijvingen vastgoed in expl.	1.115	
Fiscaal lagere afschrijving MVA ten dienste van expl.	13	
Bijdrage Saneringssteun	308	
Vrijval (dis)agio op leningen O/G	4	
<hr/>		
		1.447
Af:		
Fiscaal hogere afschrijving bedrijfsgebouwen	2-	
Waardeverandering O/G	1.057-	
Fiscaal verlies verkoop woning bestaande bezit	10-	
Verkoop onroerend goed	197-	
<hr/>		
		1.266-
<hr/>		
Fiscaal resultaat		1.287
Niet /beperkt aftrekbare kosten	4	
Investeringsaftrek	3-	
Dotatie herinvesteringsreserve	7-	
<hr/>		
		6-
<hr/>		
Belastbare winst 2014		1.281
<hr/>		

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2014 had de corporatie gemiddeld 12 werknemers in dienst. Dit gemiddelde is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

In 2014 waren er geen interim functionarissen werkzaam bij De Volmacht.

De Directeur-bestuurder, de heer J. Boekholt, was het geheel 2014 in dienst voor 1,0 fte.

Bezoldiging directeur-bestuurder

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies en kostenvergoedingen, beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten). Het overgangsrecht is van toepassing.

	2014	2013
Periodieke beloning	91.181	91.429
Belastbare onkostenvergoeding	4.028	3.803
Beloning betaalbaar op termijn	20.223	20.246
	115.432	115.478

Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedraagt € 27.500,- (2013 was € 27.500,-)

		Benoemd tot	Bezoldiging 2014	Onkosten ver- goeding 2014	Bezoldiging 2013	Onkosten ver- goeding 2013
H. Fissering	Voorzitter	2016 *)	7.500	-	7.500	-
J.A. Oostmeijer	Vice voorzitter	2016 *)	5.000	50	5.000	71
H.P. Wilms	Lid	2015	5.000	-	5.000	-
K.A. Feunekes	Lid	2016	5.000	-	5.000	-
J.F. Koenders	Lid	2015	5.000	-	5.000	-
			27.500	50	27.500	71

*) eind 2e termijn, kunnen niet meer herbenoemd worden.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door De Volmacht aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 (of eerder) een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Ook zijn er in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Accountantskosten	2014	2013
Onderzoek van de jaarrekening	29.312 *)	32.836
Andere controle opdrachten		
Adviesdiensten op fiscaal terrein	22.475	18.325
Andere niet controle diensten	1.815	

*) nog niet alle facturen ontvangen

HOOFDSTUK 5

OVERIGE GEGEVENS

5.1 VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

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

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

5.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Effecten voorgenomen kabinetsbeleid

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid.

De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed.

Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.



Building a better
working world

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Volmacht, te Gieten

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Woningstichting De Volmacht te Gieten gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het jaarverslag als opgenomen in Artikel 26 eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Volmacht per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Artikel 26 eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge Artikel 28 onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) is opgesteld, en of de in Artikel 2:392 lid 1 onder g van Boek 2 van BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in Artikel 2:391 lid 4 BW.

Groningen, 10 april 2015

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA