

Jaarverslag 2023

Inhoudsopgave Jaarverslag 2023

	Pagina
Voorwoord	4
Inleiding	5
Hoofdstuk 1 Volkshuisvestingsverslag	
1.1 Keuze in beheersstrategie per kern	6
1.2 Transformatie woningbezit	6
a. betaalbaarheid	
b. kwaliteit	
c. het bouwen	
d. het onderhoud	
1.3 Klanttevredenheid waarborgen	9
a. leefbaarheid	
1.4 Energie- en milieumaatregelen	10
1.5 Bedrijfsvoering	12
1.5.1 Het verhuren van woningen	
a. woningvoorraad	
b. vraag naar huurwoningen	
c. mutaties en toewijzingen	
d. leegstand	
e. huisvesting vergunninghouders	
f. verkoop en aankoop woningbezit	
1.5.2 Financieel beleid en beheer	15
a. solvabiliteit	
b. rentabiliteit	
c. liquiditeit	
d. huurverhoging	
e. huurachterstand	
f. verbinding met andere rechtspersonen	
g. garantie	
h. meldingsplichtige besluiten	
i. verkoop woningen	
j. bijdrage leefbaarheid	
k. risico's en onzekerheden	
l. onrendabel deel investering en herstructurering	

1.6 Samenwerking met belangenhouders	21
1.6.1 wonen en zorg	
1.6.1 a. overleg met bewoners	
1.6.1 b. overleg met huurders	
1.6.1 c. voorlichtingsactiviteiten	
1.6.1 d. kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor	
1.6.1 e. verhuiskostenvergoeding	
1.6.1 f. algemeen sociaal plan renovatieprojecten	
1.6.1 g. regionale geschillencommissie	
 Hoofdstuk 2 Jaarverslag van het bestuur	
2.1 Algemeen	23
2.2 Organisatie	
2.2 a. algemene organisatiegegevens	
2.2 b. contacten met de gemeente	
2.2 c. contacten met andere corporaties	
2.2 d. lidmaatschap / bijeenkomsten etc.	
2.2 e. het bestuur	
2.2 f. organisatie en overige personeelsaangelegenheden	
2.2 g. het woningbezit	
2.2 h. de administratie	
2.3 Beleidsmatige beschouwing op ontwikkeling van de marktwaarde	30
2.3 a. beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	
2.3 b. beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde	
2.4 Verklaring van het bestuur	32
 Hoofdstuk 3 Jaarverslag van de Raad van Commissarissen	
3.1 Algemeen	33
3.1 - taak en bevoegdheden	
3.1 - toezichtkader	
3.1 - nationale prestatieafspraken	
3.1 - statushouders	
3.1 - prestatieafspraken met de gemeente	
3.1 - governance	
3.1 - planning & control cyclus	
3.1 - over de Raad van Copmmissarissen	
3.1 - samenstelling	
3.1 - zittingstermijnen	
3.1 - functioneren	
3.1 - contacten met stakeholders	
3.1 - permanente educatie	
3.1 - bezoldiging	
3.1 - vergaderingen en overleg	
3.1 - zelfevaluatie	
3.1 - integriteit en klokkenluidersfunctie	

- advies- en klankbordfunctie	
- auditcommissie	
- renummeratie commissie	
- werving en selectie	
- directeur-bestuurder	
- tot slot	
- vaststelling door de Raad van Commissarissen	41
3.2 Kengetallen	42
Hoofdstuk 4	Jaarrekening en toelichting
4.1 Balans	43
4.2 Winst- en - verliesrekening	44
4.3 Kasstroomoverzicht	45
4.4 Waarderingsgrondslagen	46
4.5 Toelichting op de balans	62
4.6 Toelichting op de winst- en - verliesrekening	71
4.7 Wet Normering Topinkomens	75
4.8 Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten	77
Hoofdstuk 5	Overige gegevens
5.1 Voorstel resultaatbestemming	80
5.2 Ondertekening van de jaarrekening	81
Accountantsverklaring	82

Voorwoord

Het bestuur van Woningstichting De Volmacht is trots op de prestaties die de organisatie in 2023 heeft neergezet.

De Volmacht heeft in 2023 het traject voor de Maatschappelijke visitatie versie 7.0 doorlopen. De resultaten zijn positief, geven een goed beeld van de organisatie en geven richting voor verbeterpunten, de vervolgstappen worden in 2024 opgepakt.

Omdat de ontwikkelingen in de maatschappij de afgelopen jaren heftig zijn geweest, hebben wij in 2023 ons Ondernemingsplan tegen het licht gehouden en getoetst aan de realiteit.

De druk op de betaalbaarheid heeft ons geleerd dat onze duurzaamheidsmaatregelen verder aandacht vragen en dat er tevens inzet nodig is op informatievoorziening naar onze huurders rond isoleren, installaties en besparingen. Acties op vervanging van enkelglas en het uit faseren van E,F en G labels heeft bij ons prioriteit in verduurzaming.

In 2023 zijn in de wijk van de toekomst de eerste woningen circulair gesloopt en is de bouw van 23 woningen gestart en is opdracht gegeven voor de bouw van 14 circulair gebouwde woningen in Gieten en 6 woningen in Grolloo.

Met de huurverlaging van de huur van huurders met een laag inkomen heeft er een verschuiving plaats gevonden in het scheefwonen, van te duur wonen qua huur naar te goedkoop wonen qua vraaghuur.

Deze verschuiving is voor ons aanleiding om ons huurbeleid in 2024 te gaan herzien.

Wij hebben ook dit jaar onze dienstverlening op peil gehouden. Wij behalen nog steeds goede resultaten in de Aedes Benchmark en zijn financieel gezond.

Door de uitwerking van het ondernemingsplan 2020-2025 hebben wij onze focus benoemd: betaal- en beschikbaar, planeet, wonen, welzijn en zorg, dienstverlening en samenwerking.

Onze medewerkers staan open voor ontwikkelingen en zoeken contact met collega's van andere corporaties en andere marktpartijen. Wij willen een toegankelijke en aanspreekbare corporatie zijn. Wij zijn dan ook trots op de goede samenwerking met onze Huurdersvereniging De Deelmacht, de Gemeente Aa en Hunze en onze zorg en welzijn partners in de regio.

Hartelijke groet,

Jaap Boekholt
Directeur - bestuurder

INLEIDING

Hierbij treft u het jaarverslag van Woningstichting De Volmacht over 2023 aan.

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

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

Het betreft:

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

Vanaf 2020 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht. Op basis hiervan moeten corporaties in het jaarverslag zich verantwoorden over hun governancestructuur en de mate waarin zij voldoen aan de Governancecode.

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

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

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

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

Voor het kalenderjaar 2023 heeft De Volmacht in de wijze van presentatie van bovengenoemde jaarstukken de bestendige gedragslijn gevolgd en in overeenstemming met de AedesCode gehandeld.

HOOFDSTUK 1 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Verantwoording van de prestaties

1.1 Keuze in beheers strategie per kern

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

1.2. Transformatie woningbezit

Woningaanbod laten aansluiten op de vraag; De doelgroep verandert de komende jaren sterk qua samenstelling. De gezinssamenstelling gaat meer naar 1 persoon huishoudens, de leeftijd van de huurder neemt toe en de financiële mogelijkheden nemen af. De Volmacht zal daarom bij de ontwikkeling van nieuwbouw voornamelijk inzetten op levensloopbestendige woningen in een huurprijs onder € 647,19 per maand (aftoppingsgrens 1 en 2 personen prijspeil 2023). Daarnaast onderzoekt De Volmacht in de "wijk van de toekomst" in Gieten de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid in een bestaande wijk.

1.2 a Betaalbaarheid

In 2023 is voor de 3^e maal het Drentse woonlastenonderzoek uitgevoerd. Dit is een initiatief van alle Drentse huurdersverenigingen en Drentse woningcorporaties. Uit dit onderzoek blijkt dat de betaalbaarheid iets is verbeterd, maar dat er toch nog ca. 25% van de huurders tot de groep betaalbaarheidsrisico's behoort. Huurders zijn ca 25% van het besteedbare inkomen kwijt aan de huur en ca 36% aan de totale woonlasten. T.o.v. van de landelijke cijfers laat Drenthe betere resultaten zien. In de Aedes-benchmark wordt dit thema jaarlijks beoordeeld. Door de stijging van de energieprijzen en daarbij gerelateerde inflatie is betaalbaarheid een steeds grotere zorg. Door het uitvoeren van energiebesparende maatregelen en de actie rond bewustwording willen wij bijdragen dat de woningvoorraad betaalbaar blijft. Door de grote verschuivingen in de huurprijzen door de eenmalige huurverlaging is De Volmacht in 2023 gestart met de herijking van het huurbeleid.

1.2.b Kwaliteit

De kwaliteit van het woningbezit kent vele gezichten. De staat van het onderhoud is de meest gangbare. Deze beoordelen wij zelf op het niveau van zeer goed, welke ook wordt bevestigd door de goede score van huurderstevredenheid in de Aedes Benchmark. De energie kwaliteit van de woningen is bij De Volmacht ook uitstekend gezien de scores vanuit deze Benchmark, wel zal door de energietransitie, welke is ingezet met de "Drentse deal", een herbezinning en versnelling op dit punt plaatsvinden. Woningcorporaties hebben zich landelijk uitgesproken om te streven naar CO2 neutraal in 2050, de routekaart hiervoor is in 2018 ingevuld. In 2019 is in provinciaalverband het thema circulair bouwen op de agenda gezet, dit heeft geleid tot een gezamenlijk opleidingstraject en een uitvraag aan de markt. Project staat bekend onder de naam "Drenthe Woont Circulair". In Gieten (wijk van de toekomst) zal een pilotproject van ca 14 woningen worden gerealiseerd.

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

1.2 c. Het bouwen

De plaatselijke verhoudingen op de woningmarkt bepalen de mate waarin gebouwd, gesloopt, verkocht of gerenoveerd moet worden. Tot 2040 is er nog een geringe behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen in de regio, maar zal de woningvraag wel wijzigen van gezinswoningen naar grondgebonden seniorenwoningen. Het Ondernemingsplan 2020-2025 van Woningstichting De Volmacht en de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze geven antwoord op de toekomstige vraag. De Woonvisie is in 2021 herzien en geeft aan dat er tot 2030 een kleine groei van het woningbestand wenselijk is.

Locatie "wijk van de toekomst" te Gieten

Woningstichting De Volmacht is in 2023 gestart met de bouw van 23 woningen in deze wijk en heeft tevens opdracht verstrekt voor 14 circulair gebouwde woningen. Daarnaast is er in dit wijkdeel nog een plan voor 15 woningen in voorbereiding.

Locatie "Asserstraat 5" te Gieten

Woningstichting De Volmacht heeft in 2021 een boerderij met een perceel grond aangekocht nabij het centrum van Gieten, de definitieve overdracht heeft medio 2022 plaats gevonden. Er is vervolgens in samenwerking met HJK architecten een plan ontworpen voor de bouw van 33 woningen. Het plan is bij de Gemeente positief ontvangen. De aanpassing van het Bestemmingsplan is in eind 2023 opgestart onder regie van WVG ontwikkeling.

Locatie Grolloo

In samenwerking met een lokaal initiatief vanuit het dorp Grolloo is De Volmacht in 2023 gestart met de bouw van 6 levensloopbestendige woningen te Grolloo. Het project maakt deel uit van in totaal 12 woningen, waarbij de 6 overige woning voor rekening zijn van het lokale initiatief Stichting Grolloo Zorgt.

1.2 d. Het onderhoud

Planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde planmatig onderhoud in 2023 bedragen inclusief maatregelen klimaat en energie € 3.693.000,--. Dit komt neer op gemiddeld € 2.456,- per woning. In 2022 was dit € 1.696,--. Zonder kosten voor maatregelen klimaat en energie ad € 407.000 ,-- bedragen de gemiddelde directe kosten voor planmatig onderhoud per woning in 2023 € 2.185-- en in 2022 € 1.347,--.

Onderhoud aan cv- en overige installaties

Ultimo 2023 bedroeg het totaal aantal cv-installaties 1456. Dit betekent dat 99 % van de woningen is voorzien van centrale verwarming. Daarnaast zijn 185 woningen voorzien van een (hybride)warmtepomp, 519 woningen hebben pv-panelen en 31 woningen zijn gasloos. Woningstichting De Volmacht heeft het preventief en correctief onderhoud van diverse installaties; cv-installaties, pv-installaties, zonneboilers, lucht-water-warmtepompen, ventilatiesystemen, veiligheidskeuringen (gas en elektra) en de storingsdienst buiten kantoortijden, vanaf 1 januari 2016 middels een P.G.O. contract (prestatie gericht onderhoud) ondergebracht bij één leverancier. Het contract is per 1 januari 2021 verlengd voor een periode van 5 jaar.

Het totaalbedrag aan onderhoudskosten hiervan bedraagt afgerond totaal € 619.259,--

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

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

CV vervanging onvoorzien en planmatig

In 2023 zijn er 117 c.v.-ketels begroot voor planmatig vervangen, deze zijn alle vervangen.

Er zijn 3 c.v.- ketels onvoorzien vervangen.

Niet-planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde niet-planmatig onderhoud in 2023 bedragen € 1.738.000,-- Hiervan heeft € 223.000,- betrekking op de directe kosten van de eigen technische dienst uitvoerend en € 1.515.000,- heeft betrekking op door derden uitgevoerde werkzaamheden. Het totale niet-planmatig onderhoud 2023 bedraagt gemiddeld € 1.156,- per woning. In 2022 was dit € 799,- per woning.

Mutatieonderhoud

In 2023 zijn er 105 mutaties geweest. De met het totale mutatieonderhoud gemoeide kosten bedroegen € 131.400,- Dit is gemiddeld per mutatie € 1.252,- In 2022 was dit € 1.111,-.

Het totaal aantal ingrijpende mutaties wisselt sterk per jaar, evenals het bedrag.

In onderstaand schema zijn de aantallen meldingen per soort onderhoud aangegeven. (eigen dienst en derden)

Meldingen	2023	2022
Reparatieverzoeken	1717	1876
Mutatieonderhoud	244	278
Serviceonderhoud	498	592
Aanpassing WMO	0	2
Geriefverbeteringen	7 (met huurverhoging)	21 (met HV)
Ligging en woonomgeving	27	31
Ingrijpende verbetering	69 (zonder huurverhoging)	89 (zonder HV)
Politiekeurmerk	<u>0</u>	<u>1</u>
Totaal	2.562	2.890

Het gemiddelde aantal dagen waarbinnen onze technische dienst de dagelijkse meldingen afwerkte was 4,5 (in 2022 4,6) In de Aedes Benchmark wordt herstel van reparatieverzoeken beoordeeld met een 7,5. In 2022 was dit een 7,4, Voor de reparatieverzoeken in het kader van het fonds kleine herstellingen duurde de afhandeling na de melding gemiddeld 2,9 dag (in 2022 3,4).

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/ trespas
- glasverzekering

Van de huurders neemt 99 procent deel aan het fonds kleine herstellingen, per maand betaalt men hiervoor € 5,77. Het fonds had in 2023 een exploitatietekort van circa € 16.400,- (in 2022 tegoed van circa € 3.240,- en in 2021 tekort van € 63.150,-). Door het beter verantwoorden van de kosten zien we dat het tekort ten opzicht van 2021 kleiner worden, het geringe tegoed van 2022 zal mede te maken hebben met lagere kosten per melding.

Keukenbeleid

Voor 2023 zijn er totaal 68 keukens begroot voor keukenvervanging. Totaal hebben 64 huurders gebruik gemaakt van het keukenbeleid. Van deze 64 nieuwe keukens hebben 32 huurders gekozen voor een basiskeuken en 32 huurders voor een basiskeuken met uitbreiding. De uitbreiding wordt door de aannemer(s) bij de huurder in rekening gebracht en is eigendom van de huurder.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd door een bouw- en aannemersbedrijf.

Aansluiting voor elektrisch koken

De Volmacht biedt huurders de mogelijkheid om kosteloos een aansluiting te laten plaatsen om elektrisch te kunnen koken. Planmatig wordt er in combinatie met verduurzamingsmaatregelen een aansluiting aangebracht om elektrisch te kunnen koken en bij keukenvervanging wordt een loze aansluiting aangebracht. Ook kunnen huurders op individueel verzoek aan aanvraag hiervoor indienen. In 2023 zijn er 53 aansluitingen op individueel verzoek aangebracht, zijn er 64 loze aansluitpunten aangebracht bij keukenvervanging en zijn er 38 aansluitingen planmatig aangebracht in combinatie met verduurzamingsmaatregelen.

Brandveiligheid

Vanaf 2021 is in verband met potentieel gevaar bij brand bij aanwezigheid van zachtboardplafonds gestart met het verwijderen van al het nog aanwezig zachtboard in huurwoningen.

Er zijn in 2021 en 2022 bij ca. 200 woningen zachtboardplafonds verwijderd.

Bij 11 adressen is het zachtboard vanwege persoonlijke omstandigheden niet verwijderd. Deze bewoners zijn schriftelijk nogmaals geïnformeerd over de gevaren van zachtboard. Op deze adressen zal alsnog op verzoek van de huurder, of bij mutatie het zachtboard worden verwijderd. In totaal zijn er in 2023 bij 3 woningen zachtboard plafonds verwijderd. Eind 2023 zijn er nog 8 woningen met zachtboard plafonds.

Per 1 juli 2022 dienen we te voldoen aan de rookmeldersplicht (rookmelder op iedere verdieping). De werkzaamheden zijn begrotingsjaar 2022 afgerond en alle woningen voldoen aan de nieuwe wetgeving. In 2023 zijn hier geen werkzaamheden aan uitgevoerd. Bij de VT keuring en de voorinspecties bij mutatie wordt nogmaals gecontroleerd of er aan de rookmeldersplicht wordt voldaan.

Asbestbeleid

Woningstichting De Volmacht voelt zich verantwoordelijk voor de gezondheid en veiligheid van werknemers en huurders. In 2022 is zowel bij planmatig onderhoud als bij dagelijks onderhoud asbest gesaneerd. Alle woningen voor 1994 zijn met de gebiedsinventarisatie geïnventariseerd op asbest houdende toepassingen. Ten gevolge van het saneren van asbest conform het asbest beleidsplan (bij calamiteiten, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud) is in 2023 totaal € 24.497,-- besteed aan asbestsanering.

Aanpassingen om langer te kunnen blijven wonen

Door nieuwe wetgeving vanuit de zorg zullen huurders steeds langer in hun huis moeten blijven wonen. De Volmacht wil hieraan bijdragen door aandacht te geven aan aspecten die dit mogelijk maken. Wij bieden huurders de optie voor een tweede toilet op de verdieping tegen huurverhoging, in 2023 hebben 4 huurders van dit aanbod gebruik gemaakt op individueel verzoek en 14 in combinatie met doucherenovatie bij planmatig onderhoud.

Het inkoopbeleid van Woningstichting De Volmacht

Projecten en onderhoud worden aanbesteed op basis van het vastgesteld inkoopbeleid. Bij projecten boven de € 100.000,-- is er sprake van meervoudige aanbestedingen. Vanuit de jaarlijks geactualiseerde groslijst worden partijen geselecteerd, die vervolgens in concurrentie een offerte mogen uitbrengen. Het proces van selectie tot gunning wordt voor deze werken schriftelijk vastgelegd. Er wordt niet altijd alleen op prijs geselecteerd, er kan ook sprake zijn van een combinatie van vooraf bepaalde criteria (EMVI, Economisch Meest Voordelige Inschrijving). Bij onderhoud (douchemodernisering, schilderwerk, dakrenovatie etc.) wordt meervoudig aanbesteed indien er sprake is van bedragen groter dan € 25.000,--. Bij onderhoud worden eveneens groslijsten (longlist en shortlist) bijgehouden. De aannemersselectie met betrekking tot de uitnodiging tot inschrijving wordt in overleg (door meerdere personen) bepaald en schriftelijk vastgelegd. De inschrijvingen bij de aanbestedingen worden schriftelijk vastgelegd in een proces-verbaal van aanbesteding. Voor activiteiten als liftonderhoud, keukenvervanging, tuinonderhoud en schoonmaakwerk zijn regie afspraken of langlopende contracten afgesloten. Inzet van inkoop is en blijft integer en transparant handelen tegen scherpe prijzen, de uitvoering van het beleid is daarmee een continu proces. Aannemers die werkzaamheden uitvoeren bij projecten of planmatig onderhoud worden jaarlijks geëvalueerd. Met betrekking tot actuele ontwikkelingen, kennis van prijzen en de voordelen van schaalgrootte neemt De Volmacht deel aan de inkoop werkgroep InkCor.

1.3 Klanttevredenheid waarborgen

De Volmacht is sinds 2014 deelnemer van de Aedes Benchmark, hierin wordt onderzoek gedaan naar de klanttevredenheid van onze huurders. Daarnaast kan een vergelijking worden gemaakt met collega corporaties. De Volmacht heeft een B score ontvangen op dit thema (Bij een A score behoor je tot 1/3 van de best scorende corporaties). Het gemiddelde cijfer lag in 2023 op een 7,9. Klanttevredenheid staat voor ons centraal. Daarvoor zijn wij constant met ons onderzoeksbureau Magis aan het monitoren en analyseren periodiek de resultaten. Daar waar nodig worden verbeteringen doorgevoerd. .

1.3.a. Leefbaarheid

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

Tóch acht ook De Volmacht zich verantwoordelijk voor een goede woonomgeving. Een slecht woon- en leefklimaat in de wijk heeft een negatief effect op de verhuurbaarheid van de woningen. Aan corporaties is niet expliciet een rol toebedeeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Niettemin ziet De Volmacht het als een 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 2023 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 86,9 procent van onze woningen de nodige voorzieningen aangebracht. Daarnaast worden bij alle vrijkomende woningen de cilinders van de buitendeuren vervangen, tenzij er een sluitplan met certificaat van toepassing is. Als het gaat om het soort van bewonersgedrag dat een ernstige inbreuk maakt op de leefbaarheid in de buurt, zoals het veroorzaken van structurele burenoverlast, dan schroomt De Volmacht niet om uiteindelijk een juridische procedure te starten.

Daarnaast wordt er actief aandacht besteed aan woonsituaties waarbij het tuinonderhoud in ernstige mate achterwege blijft. De Volmacht wijst de desbetreffende huurder in dit soort situaties nadrukkelijk op zijn zorgplicht 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 te laten onderhouden, is in 2023 voortgezet. In totaal hebben in 2023 hiervan gemiddeld 45 bewoners gebruik gemaakt. Het resultaat van het tuinfonds bedraagt circa -\- € 18.700,--

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
- verenzaamden/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.

1.4 Energie- en milieumaatregelen

Voor het gehele woningbezit wordt de duurzaamheid (energetische kwaliteit) van de woningen vertaald in een energielabel. Per 1 januari 2021 is de NTA8800 de nieuwe norm voor het bepalen van het energielabel voor bestaand bezit en nieuwbouw. De NTA 8800 volgt de Europese normen en vervangt de huidige EPC- en EI-indicatoren door de energiebehoefte per vierkante meter in kWh/m².

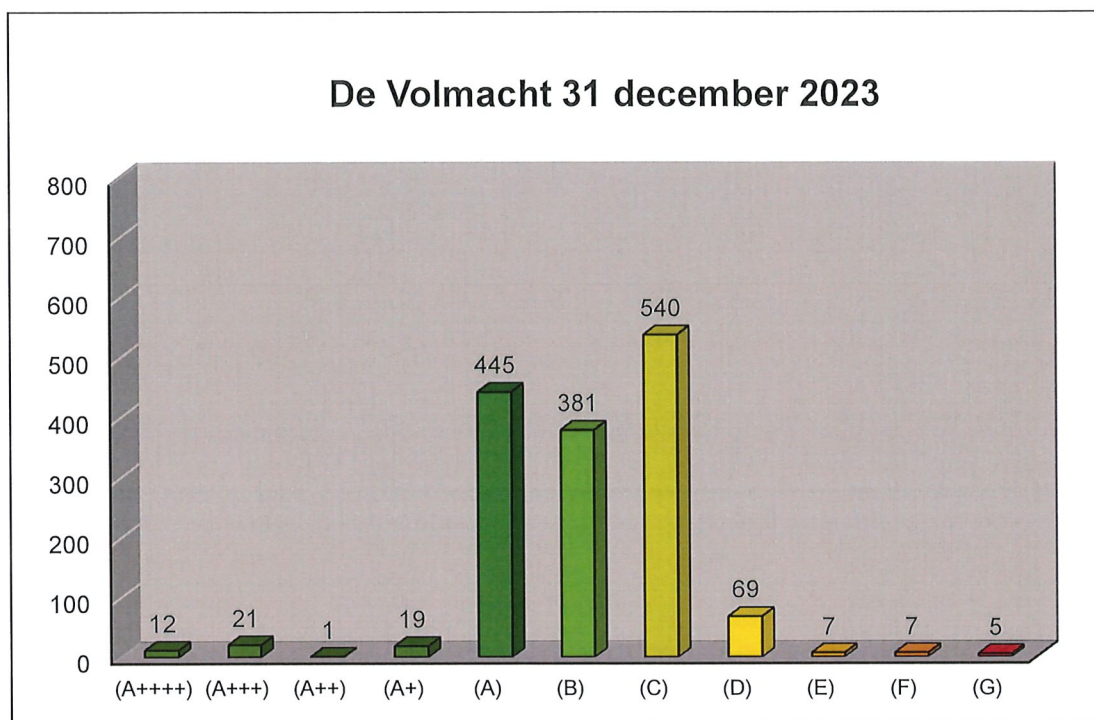
Met de invoering van de NTA 8800 wordt de energieprestatie beïnvloed door een combinatie van diverse factoren; het energielabel, de energiebehoefte, het primair fossiel energieverbruik, % hernieuwbare energie, netto warmtebehoefte en CO₂ uitstoot.

Per 31 december 2023 is het gemiddeld energielabel van ons woningbezit label B (EP₂ = 180 kWh/m², 01-01-2022 was dit 186 kWh/m²). Hieronder het overzicht van de energetische kwaliteit van de totale voorraad van De Volmacht per 31 december 2023.

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

worden of door ontbreken van de goedkeuring van de huurder zijn een aantal labelstappen nog niet gerealiseerd. De Volmacht heeft zich provinciaal ingezet voor een verhoogde inzet op duurzaam materiaalgebruik en vernieuwbare bronnen. Dit heeft ertoe geleid dat in de Drentse energiedeal afspraken zijn gemaakt over het monitoren van dit thema. Naast het uitvoeren van maatregelen zal De Volmacht blijven inzetten op de bewustwording van onze huurders op dit thema. In Drents verband zijn in 2017 afspraken gemaakt om dit samen met Provincie, Gemeenten, milieufederatie en huurdersverenigingen te gaan organiseren.

Onderstaande grafieken betreffen de verdeling van de afgemelde energie labels in percentage van ons woningbezit, de staafdiagram betreft de aantallen woningen naar energielabel per 31-12-2023. (Niet alle uitgevoerde energetische maatregelen van het begrotingsjaar 2023 zijn per genoemde peildatum verwerkt in onderstaand overzicht, projecten worden pas afgemeld indien alle woningen gereed zijn).



Maatregelen klimaat en energie

In 2023 zijn er met betrekking tot het energiebeleidsplan duurzaamheidsinvesteringen veelal uitgevoerd ten behoeve van de energetische kwaliteit van de woning in combinatie met planmatig onderhoud. Hierbij worden de duurzaamheidsinvesteringen die als verbetering worden gezien doorberekend als te activeren kosten.

Op het gebied van duurzaamheid hebben huurders sinds enkele jaren de mogelijkheid tegen huurverhoging een installatie van 3 zonnepanelen te laten plaatsen.

Vanwege de aankomende wetswijziging met betrekking tot de salderingsregeling is deze maatregel gematigder uitgevoerd als voorgaande jaren.

In 2023 zijn er verduurzamingprojecten gerealiseerd waarbij in totaal 128 woningen in combinatie met planmatig onderhoud energetisch zijn verbeterd.

Hiervan zijn 38 woningen opgewaardeerd naar energielabel A.

De woningen zijn o.a. voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, pv-panelen en een aansluiting voor elektrisch koken. De maatregelen zijn aangebracht zonder huurverhoging en in de kosten is onderscheid gemaakt tussen onderhoud en verbetering.

Ook hebben huurders gelijktijdig met de grote schilderbeurt de nog aanwezige enkele beglazing laten vervangen door HR++ glas. In totaal is er € 225.991,- geïnvesteerd in deze verduurzamingsmaatregel.

Indien mogelijk wordt er gebruik gemaakt van subsidieregelingen. (Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE).

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

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

1.5 Bedrijfsvoering

De Volmacht hanteert het competentie management. Op basis van onze visie en missie vanuit ons ondernemingsplan zijn een aantal gezamenlijke competenties geformuleerd, te weten; klant- en servicegerichtheid en samenwerken en een aantal functie specifieke, zoals; plannen & organiseren, zelfvertrouwen en vakkundig. Met dit managementsysteem verwachten wij de ontwikkeling van de huidige medewerkers te kunnen monitoren en kunnen wij bij komende vacatures gericht gaan werven. Waar nodig zullen er aanvullende opleidingen gaan plaatsvinden.

De Volmacht heeft in 2019 de samenwerking gezocht op het terrein van het bepalen van de milieu doelstellingen. In het Drents verband is nauw overleg en afstemming geweest om de doelstellingen voor de lange termijn te gaan benoemen. Daarnaast heeft De Volmacht in samenwerking met Woonborg en Stichting Eelder Woningbouw ook in 2023 samengewerkt op het terrein van treasury. De samenwerking met Woonborg vind vooral plaats op het terrein van het bestuurlijk overleg met de gemeente Aa en Hunze.

Kostenbeheersing qua bedrijfslasten wordt meegenomen in de Aedes Benchmark. De Volmacht scoorde in 2023 op dit punt een C status, met bedrijfslasten van € 1.267,- per woning. Kostenbeheersing zit bij ons ook verweven in het inkoopbeleid. Jaarlijks weten wij door slim aan te besteden een goede prijs/kwaliteit verhouding te waarborgen.

1.5.1 HET VERHUREN VAN WONINGEN

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

a. Woningvoorraad

Op 31 december 2023 heeft De Volmacht in totaal 1504 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 46 zorgwoningen in Rolde rechtstreeks verhuurd aan Zorggroep Drenthe te Assen. Een aantal van 1458 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 2023					
Regio	Soort woningen				totaal
	eengezins-woningen	ouderen-woningen	jongeren-woningen	zorg-woningen	
Gasselte	311	112	30	35	488
Gieten	461	81	32	35	609
Rolde	199	91	71	46	407
Totaal	971	284	133	116	1504

Naast het genoemde woningbezit heeft De Volmacht ultimo 2023 de volgende, voor verhuur bestemde, onroerende zaken in eigendom:

- 113 garageboxen;
- 3 praktijkruimten (huisarts, fysiotherapeut en tandarts).

Hierna wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen uit de woningvoorraad naar hoogte van de huurprijs. Volgens de Woningwet behoren de woningen met een huurprijs tot € 452,20 per maand tot de "goedkope voorraad".

Als betaalbare voorraad worden de woningen beschouwd met een huurprijs tot € 693,60 in onze prestatie afspraken hebben we afgesproken dat minimaal 85% van onze woningvoorraad hieraan moet voldoen.

Uit onderstaande tabel blijkt dat wij aan deze doelstelling hebben voldaan.

Specificatie woningbezit naar hoogte van de huurprijs ultimo 2023					
typering bezit	huurprijs €	Regio's Gasselte	Gieten	Rolde	Totaal
totaal		488	609	407	1504
goedkoop	< 452,20	46 9%	58 10%	61 15%	165 11%
betaalbaar	>= 452,20 < 693,60	405 82%	504 83%	272 67%	1181 78%
duur tot huurtoeslaggrens	>= 693,60 <= 808,06	37 8%	47 8%	74 18%	158 11%
duur boven huurtoeslaggrens	>= 808,06	0	0	0	0 0%

b. De vraag naar huurwoningen

Vanaf mei 2020 maken we voor de toewijzing van onze woningen gebruik van Thuis Kompas.

Dit toewijzingsmodel is aanbod gerelateerd, voor het afgelopen jaar hadden we gemiddelde 85,3 reacties op een geadverteerde woning van De Volmacht, dit is lager dan het gemiddelde op alle advertenties bij Thuis Kompas. (= 127,2).

De woningzoekenden die reageren op een woning bestaan grotendeels uit één- en tweepersoonshuishoudens.

Eventuele aanvragen voor urgentie dienen ingediend te worden bij Thuis Kompas, deze worden dan in behandeling genomen door de urgentiecommissie van Thuis Kompas.

c. Mutaties en toewijzingen in 2023

De woningzoekenden moeten zich inschrijven bij Thuis Kompas, na inschrijving kunnen de woningzoekenden reageren op alle woningen in Drenthe. De vrijgekomen woningen worden op provincie niveau gepubliceerd, verdere afhandeling van de kandidaten gebeurt bij de afzonderlijke corporaties.

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

Overzicht vrijgekomen huurwoningen van De Volmacht in 2023 en 2022								
Plaats	Eengezinswoningen		Ouderenwoningen		Jongerenwoningen		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Regio Gasselte								
Gasselte	9	8	9	13	1	0	19	21
Gasselternijveen	18	8	2	3		7	20	18
Gasseltern.mond	1	2					1	2
	28	18	11	16	1	7	40	41
Regio Gieten								
Gieten	27	27	12	13	1	0	40	40
Gieterveen	3	2			2	2	5	4
Nieuwediep							0	0
	30	29	12	13	3	2	45	44
Regio Rolde								
Rolde	9	17	4	7	4	6	17	30
Grolloo	1	1			2	4	3	5
Ekehaar		0					0	0
Schoonloo							0	0
	10	18	4	7	6	10	20	35
Totaal werkgebied	68	65	27	36	10	19	105	120

Vanaf 1 januari 2016 moeten wij bij toewijzing voldoen aan de passendheidstoets. Daarnaast heeft De Volmacht in het verslagjaar ruim 97 procent van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de vastgestelde maximale inkomensgrenzen.

Met ingang van 1 januari 2023 mogen we in totaal 7,5 % van onze vrijkomende woningen toewijzen aan personen met een inkomen boven € 44.035,- (1 pers. huishouden) en meerpersoons huishoudens met een inkomen boven € 48.625,- (cat. 2).

In 2023 hebben wij bij 1 toewijzing aan een alleenstaande gebruik gemaakt van de 7,5% regeling.

Conform de Woningwet wijst De Volmacht woningen in de "betaalbare voorraad" (€ 647,19 tot € 693,60 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 2023 kwamen er van de bestaande woningvoorraad 105 woningen vrij voor verhuur, dat is 7,0 procent. In 2022 was dit 7,7 procent.

d. Leegstand

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

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

aantal woningen naar periode van leegstand						
	2 weken	1 mnd	2 mnd	3 mnd	4 mnd	5 mnd
Regio						
Gasselte	23	6	7	2	1	2
Gieten	14	9	12	6	7	20
Rolde	11	4	3	2	2	3
Totaal	48	19	22	10	10	25

Leegstand van 3 maanden en langer heeft betrekking op 45 woningen, 12 woningen met extra mutatie onderhoud, 3 woningen verkoop, 5 woningen verduurzamen Deelgebied A, 21 woningen in Deelgebied D van Wijk van de Toekomst (in beheer bij Ad Hoc) en 4 overig.

e. Huisvesting vergunninghouders

In 2023 zijn door De Volmacht 15 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 46 zogenoemde vergunninghouders, hiermee is de actuele vraag van de Gemeente Aa en Hunze opgelost. Op gemeentelijk niveau is voldaan aan de "huisvestingstaakstelling vergunninghouders".

f. Verkoop en aankoop van woningbezit

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

Op basis van het beleidsplan en het daarbij behorende voorraadbeleid is er een verkooplijst vastgesteld. De verwachting is dat we van deze lijst de komende jaren jaarlijks enkele woningen gaan verkopen. In het boekjaar 2023 zijn er 3 woningen verkocht. (Hoornkampen 17 in Rolde, Kostvliet 61 in Kostvliet en Schoenerstraat 56 in Gasselternijveen). Het aantal te verkopen woningen op deze lijst bedraagt op 31 december 2023 nog 35.

1.5.2. Financieel beleid en beheer.

Het financiële beleid van De Volmacht is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit en het behalen van maatschappelijk rendement. Een gedegen financieel beleid en beheer is een voorwaarde om onze maatschappelijke taakstelling, te weten het huisvesten van de primaire en secundaire doelgroep, te kunnen realiseren. In de begroting 2023 en de financiële meerjarenplanning zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

De definitieve cijfers over het jaar 2023 wijken op onderdelen in negatieve zin af van de begroting. Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening is circa € 14.300.000,-- lager uitgevallen dan begroot, dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere marktwaarde of te wel niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille.

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

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

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

Relevante Financiële Ratio's *

	2023		2022
	DAEB	Norm	Volmacht
ICR(liquiditeit)	2,0	> 1,40	3,2
Loan to value(vermogen)**	26,3	< 85 %	25,2%
Solvabiliteit(vermogen) **	67,8	> 15 %	64,6%
Dekkingsratio ***	14,0	< 70%	14,3%

* gebaseerd op het gezamenlijke beoordelingskader van november 2023 / ** gebaseerd op de beleidswaarde /

*** gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat

De ratio's in het overzicht zijn ontleend aan de jaarrekening over boekjaar 2023

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

a. Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft de mate aan waarin de corporatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Voor 2023 bedraagt de solvabiliteit(gebaseerd op de beleidswaarde) 67,8 %. Voor de komende jaren zal dit percentage rond de 55,0 % blijven. De ontwikkeling van de solvabiliteit wordt voornamelijk beïnvloed door schommelingen in de marktwaarde. Minimum norm WSW bedraagt 15 %.

b. Rentabiliteit

Het resultaat over 2023 voor belastingen bedraagt -/- € 10.111.000,- dit is een stijging ten opzichte van het resultaat over 2022 van € 5.733.000,--. De rentabiliteit over het eigen vermogen bedraagt -/- 6,9 . Voor een specificatie van de toekomstige ontwikkeling van het resultaat wordt verwezen naar de in de begroting 2023 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 31-12-2023 bedraagt 0,8.

d. Huurverhoging/Verlaging

In 2023 heeft De Volmacht wederom de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd en zijn de huren bij mutatie naar minimaal 71% van de maximale huur gebracht, conform ons huurbeleid zijn de huren wel afgetopt op € 693,60 of zijn op basis van passend toewijzen verlaagd naar maximaal € 647,19

Daarnaast zijn conform de Nationale Prestatie Afspraken de huren per 1 juli 2023 van een groot aantal woningen verlaagd naar € 575,03. De huur van de overige woningen hebben we gemiddeld met 1,5 % verhoogd.

De garageboxen zijn met 2,0 % en 2,5% verhoogd.

e. Huurachterstand

De totale huurachterstand van de zittende huurders bedroeg op 31 december 2023 € 11.376,--. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur is de huurachterstand van onze woningen 0,11 procent (in 2022 was dit 0,10 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 2023 licht gestegen ten opzichte van 2022. 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.

Omdat vanaf 1 januari 2021 de gemeenten verplicht zijn om hun inwoners in een zo vroeg mogelijk stadium te helpen als zij een betalingsachterstand hebben bij hun woningcorporatie, energiemaatschappij, waterbedrijf of zorgverzekeraar (Wet vroeg signalering), melden wij maandelijks onze huurders met een betalingsachterstand aan bij de gemeente.

Het aantal vorderingen dat in 2022 in handen van de deurwaarder is gesteld, blijkt uit het volgende overzicht:

Specificatie huurinvorderingen							
2023				2022			
Regio	Ontruiming			Ontruiming			
	Vorderingen	aangezegd	uitgevoerd	Vorderingen	aangezegd	uitgevoerd	
Gasselte	5	0	0	4	0	0	
Gieten	5	0	0	3	0	0	
Rolde	9	0	0	2	1	0	
	19	0	0	9	1	0	

Een aangezegde ontruiming kan alleen worden voorkomen als een passende regeling wordt getroffen c.q. de betalingsachterstand geheel is voldaan.

f. Verbindingen met andere rechtspersonen

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

g. Garantie

Woningstichting De Volmacht is in 2023 positief beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

h. Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar 2023 werden geen meldingsplichtige besluiten genomen.

i. Verkoop woningen

Eind 2018 is er op basis van ons beleidsplan een verkooplijst opgesteld en goedgekeurd. In het verslagjaar zijn er 3 woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht. Per saldo staan er per eind 2023 nog 35 woningen op de verkooplijst.

j. Bijdrage leefbaarheid

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

In het boekjaar hebben wij geen bijdrage verstrekt.

k. Risicomanagement

Op basis van risico's wordt per trimester een rapportage opgesteld en worden eventuele maatregelen genomen. Daarnaast worden jaarlijks alle risico's tegen het licht gehouden om de relevantie te beoordelen, oude risico's kunnen hierbij vervallen en nieuwe kunnen worden toegevoegd.

Tevens wordt aan het risico een waarde toegekend op de schaal van 1 tot 9 om de zwaarte van het risico bij De Volmacht aan te geven (waarbij 1 de lichtste variant is) en wordt per risico ook een uitspraak gedaan naar de risicobereidheid, dit op de schaal van 0-5 (waarbij 0 de laagste bereidheid is):

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

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

In onderstaande matrix zijn de risicoscore en de risicobereidheid ten opzichte van elkaar weergegeven. Hierbij zijn risico's in het rode gebied voor De Volmacht de meest risicovolle en vragen directe aandacht en sturing. Tevens worden verbeterplannen opgesteld en volgt monitoring, daarnaast is er continu de vraag of nieuwe risico's zich aandienen (zoals nu de gevolgen de energiecrisis). Momenteel zijn de bekende risico's beheersbaar. De risico's in de gele kwadranten blijven onder de aandacht, maar hebben voor De Volmacht een iets lagere prioriteit.

Risicokaart De Volmacht

risicoscore

9						
8	7					
7						
6	13					
5		3		11		
4		12/15	1			
3	8/10	4/9	2			
2	6	14				
1	5					
	0	1	2	3	4	5

risicobereidheid

Daarnaast benoemen we nog de volgende risico's:

- Rente risico, De Volmacht kent geen uitzonderlijke rente risico's, waardoor er geen noodzaak is om deze risico's middels derivaten af te dekken.
- Liquiditeitsrisico, onze liquiditeitspositie is dusdanig dat er geen sprake is van een risico per 31 december 2022.
- De gevolgen van de energiecrisis dienen niet onderschat te worden.
- Inzake de Frauderisico's is een intern document opgesteld waarin de beheersmaatregelen zijn benoemd, het gaat o.a. om de risicogebieden ; verhuur van woningen, onderhoud, belastingen en sociale premies, inventaris en bedrijfsmiddelen, huurdebiteuren, treasury, liquide middelen en overig.
- Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen in verband met de Energiecrisis niet direct voor de hand om de volgende redenen:
 - De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
 - Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
 - De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

I. onrendabele deel investering en herstructurering

Voor het nieuwbouw project Wijk van de Toekomst deelgebied D1, de verbouw 2^{de} kap in C1 en de nieuwbouw van 6 huurwoningen in Grolloo is voor een bedrag van € 2.397.000,-- als onrendabele investering verwerkt. Een gedeelte hiervan is gecorrigeerd op de investering en een gedeelte is als voorziening opgenomen.

1.6 Samenwerking met belanghouders

In samenwerking met Impuls en Icare is in 2016 gestart met de voorbereidingen voor het programma "wijk van de toekomst" in Gieten. Hierin staan de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid centraal. In 2017 is een stuurgroep ingericht met daarin; Icare, Impuls, de gemeente, Bouwend Nederland, Drentse milieufederatie en De Volmacht. Er is een projectleider benoemd en er zijn diverse sessies met huurders geweest om de wensen in kaart te brengen. Er is voor 2 deelgebieden gekozen voor vervangende nieuwbouw. Sociaalplan is hiervoor actief en de meeste woningen zijn inmiddels gesloopt. Er zijn momenteel 2 huurders die hebben aangegeven dat zij mogelijk terug willen keren in de nieuw gebouwde woningen.

In 2023 zijn voor de 8e keer prestatieafspraken tussen Gemeente Aa en Hunze, Huurdersvereniging De Deelmacht en De Volmacht opgesteld conform de nieuwe BTIV. Deze zijn sinds 2017 in combinatie met Woonborg en huurders vereniging Woon tot stand gekomen. Vanuit het ambitiekader voor de prestatieafspraken in Aa en Hunze 2023-2026, zijn jaarafspraken voor 2024 opgesteld. De prestatieafspraken zijn in december 2023 door alle partijen formeel ondertekend.

1.6.1 WONEN EN ZORG

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

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

a. Overleg met bewoners

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

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

In het verslagjaar 2023 heeft De Volmacht met de huurdersvereniging De Deelmacht periodiek overleg gevoerd.

Het overleg had betrekking op de volgende zaken:

- onderhanden projecten (onderhoud, renovatie en nieuwbouw);
- begroting 2024 van De Volmacht;
- jaarverslag 2022 van De Volmacht;
- huuraanpassing per 1 juli 2023;
- jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2022;
- voortgang woonvisie en prestatieafspraken met de gemeente Aa en Hunze;
- bijdrage werving huurder commissaris

Aan de Huurdersvereniging De Deelmacht is voor het naar behoren zelfstandig kunnen functioneren in het verslagjaar een financiële bijdrage beschikbaar gesteld van afgerond € 27.800,-- 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 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. In de wijk van de toekomst blijven wij de wijk bijpraten dmv de nieuwsbrief en bij de plannen rond de Asserstraat zijn 2 inloop bijeenkomsten voor de buurt gehouden waarbij de plannen zijn gepresenteerd.

c. 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.

d. 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

e. Verhuiskostenvergoeding

Op 31 december 2023 bedraagt de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten € 7.156,--

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

f. Algemeen Sociaal Plan renovatieprojecten

In samenwerking met de huurdersvereniging De Deelmacht is er een Algemeen Sociaal Plan renovatieprojecten opgesteld en vastgesteld op 9 december 2019.

g. Regionale Geschillencommissie

Wij zijn j aangesloten bij De Regionale Geschillen Commissie, waarbinnen in 2023 naast De Volmacht nog zeven andere Drentse corporaties functioneren. In 2023 zijn er geen klachten over Woningstichting De Volmacht in de zin van het reglement bij de klachtencommissie ingediend.

HOOFDSTUK 2 JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR

2.1 ALGEMEEN

In 2020 is het Ondernemingsplan 2020-2025 opgesteld in samenwerking met Companen en is in 2020 vastgesteld, en in 2023 geactualiseerd. Ook in dit ondernemingsplan blijven wij onze missie nastreven; De Volmacht is een lokaal sterk verankerde aanbieder van goed wonen in de gemeente Aa en Hunze. Als kleinschalige, open en betrokken organisatie staan wij dichtbij onze klanten en het leven in de dorpsgemeenschappen. Wij spelen in op de nieuwe woonbehoeften van een brede groep klanten die niet volledig in hun zelfstandige huisvesting kunnen voorzien. Deze inzet verschilt van kern tot kern, afhankelijk van de omvang en karakter van de dorpen en is gericht op betaalbaar wonen.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2023 waren:

- de vaststelling van het nieuwe huurbeleid en de huurverhogingen per 1 juli 2023;
- het vaststellen van de jaarrekening 2022 en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
- voorstel tot vaststelling van de begroting 2024
- investeringsvoorstel 2 afgesplitste woningen wijkdeel C te Gieten
- investeringsvoorstel bouw 23 woningen Gieten
- investeringsvoorstel bouw 14 circulaire woningen te Gieten
- Investeringsvoorstel bouw 6 woningen Grolloo
- Investeringsvoorstel woonrijp maken herstructureringsgebied Gieten
- Benoeming beleidsmedewerker voor De Volmacht
- opstellen treasuryjaarplan

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
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.

Op 25 oktober 2023 heeft de laatste statuten wijziging plaatsgevonden.

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 2023 ontplooiende activiteiten uitsluitend betrekking gehad op de volkshuisvesting in de gemeente Aa en Hunze.

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

- toekomstige verbetering- en nieuwbouwplannen; Grolloo, Wijk van de Toekomst Gieten en locatie Asserstraat te Gieten
- uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- opvang van statushouders in de Gemeente Aa en Hunze; invulling taakstelling en verkenning versnelling
- prestatieafspraken Gemeente/De Deelmacht/De Volmacht;

c. Contacten met andere corporaties

In Drenthe is het Drents Platform Wonen actief, hieraan nemen de Drentse gemeenten, de provincie en alle Drentse corporaties deel.

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

d. Lidmaatschap / Bijeenkomsten e.d.

Woningstichting De Volmacht is lid van de brancheorganisatie Aedes te Den Haag, het MKW (platform voor midden en kleine woningcorporaties) 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 2023 was de heer J. Boekholt de directeur-bestuurder van Woningstichting De Volmacht.

Nevenfuncties van J. Boekholt;

- Voorzitter van Inter Provinciaal platform voor projectontwikkeling voor Woningcorporaties (IPP)
- Lid van het expeditie team energie neutraal wonen provincie Drenthe en lid van provinciale commissie ter voorbereiding op de RES
- Voorzitter van Drenthe Woont Circulair
- Voorzitter van de Bouwsociëteit Drenthe
- Voorzitter van de kerkenraad en lid van het college van kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente te Gieten(privé)
- Lid van de commissie groene doelen van windmolenvereniging Wommels-Edens (privé).

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 2023 kwam uit op 0,85 procent, dit betreft met name lang ziekteverzuim van 1 medewerkster met weinig uren.

Ondernemingsraad

In het verslagjaar heeft de directeur-bestuurder tweemaal overleg gevoerd met de ondernemingsraad. De belangrijkste onderwerpen die besproken werden betroffen:

- Personele ontwikkelingen / veranderingen
- Benoeming RvC leden
- Adviesaanvraag Thuis Kompas
- Projecten nieuwbouw en renovatie
- Visitatie
- Ondernemingsplan

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

Opleiding Directeur bestuurder.

In 2023 heeft onze bestuurder, de heer J. Boekholt, 21 PE punten behaald. Over 2022 bedroeg het aantal PE punten 43 en in 2021 49 (totaal is daarmee 113 punten). Hiermee voldoen wij aan de norm van 108 PE-punten in 3 jaar.

Competentie management

De Volmacht heeft in 2016 het competentie management ingevoerd, in 2023 is dit in de functioneringsgesprekken wederom besproken en zijn afspraken gemaakt over te volgen opleidingen.

Cursus omgaan met agressie

De medewerkers van De Volmacht hebben in 2023 deelgenomen aan een interne cursus omgaan met emotie en agressie. Het onderwerp blijft onder de aandacht van de organisatie. In een aantal feitelijke situaties is dit thema in 2023 wederom met de medewerkers besproken en zijn huurders ook aangesproken op hun gedrag.

Veiligheid eigen onderhoudsdienst en overige technische medewerkers

Ten behoeve van veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) beschikken de technische medewerkers van De Volmacht over het diploma Basisveiligheid VCA (B-VCA) of het diploma VCA voor leidinggevenden (VOL VCA). Het VCA diploma (Veiligheid, Gezondheid en Milieu Checklist Aannemers) heeft een geldigheidsduur van 10 jaar en zal na deze periode vernieuwd moeten worden. We hebben nu 3 medewerkers die in het bezit zijn van het VCA diploma (2 uitvoerend en 1 leidinggevende). Veiligheid, gezondheid en milieu blijft onder de aandacht van de organisatie en staat bij iedere werkbespreking als vast punt op de agenda.

Integriteit

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

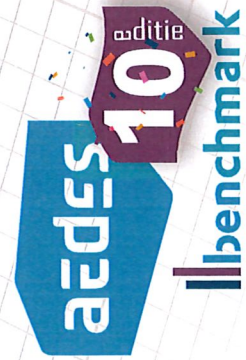
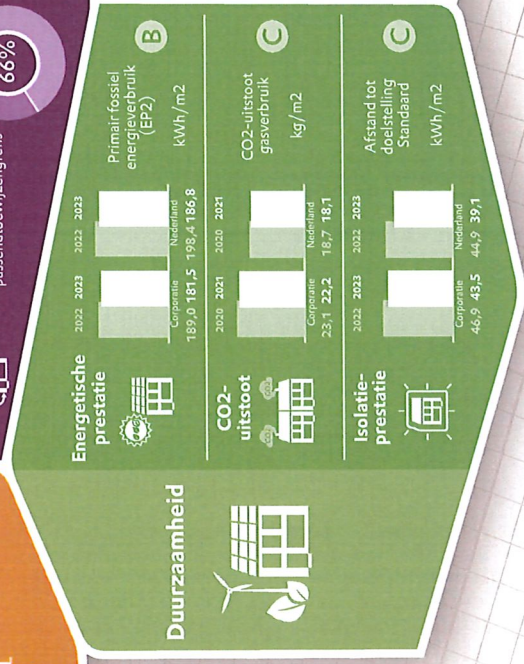
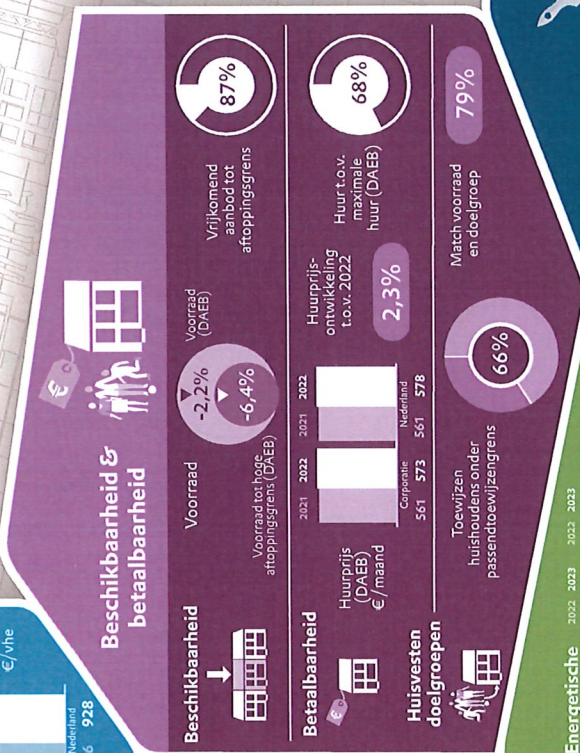
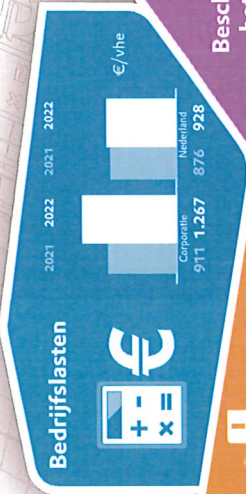
ARBO

De Volmacht heeft inzake verzuimbegeleiding en -controle een contract met Arbodienst Zorg van de Zaak te Assen. Een aantal zaken werd in het kader van de risico-inventarisatie nader uitgewerkt. Eenmaal in de twee jaar vindt door de Arbo-dienst een medische keuring van het personeel plaats, deze heeft begin 2022 voor alle personeelsleden plaatsgevonden. Binnen de organisatie is de heer R. Brunen de preventiemedewerker.

Bedrijfslasten

Kostenbeheersing qua bedrijfslasten wordt meegenomen in de Aedes Benchmark. Op basis van deze gegevens wordt onderzocht of er besparingen mogelijk zijn en zal De Volmacht actief deelnemen aan Benchlearnings programma's van Aedes. Jaarlijks worden de uitkomsten in de organisatie besproken en worden verbeterpunten bepaald.

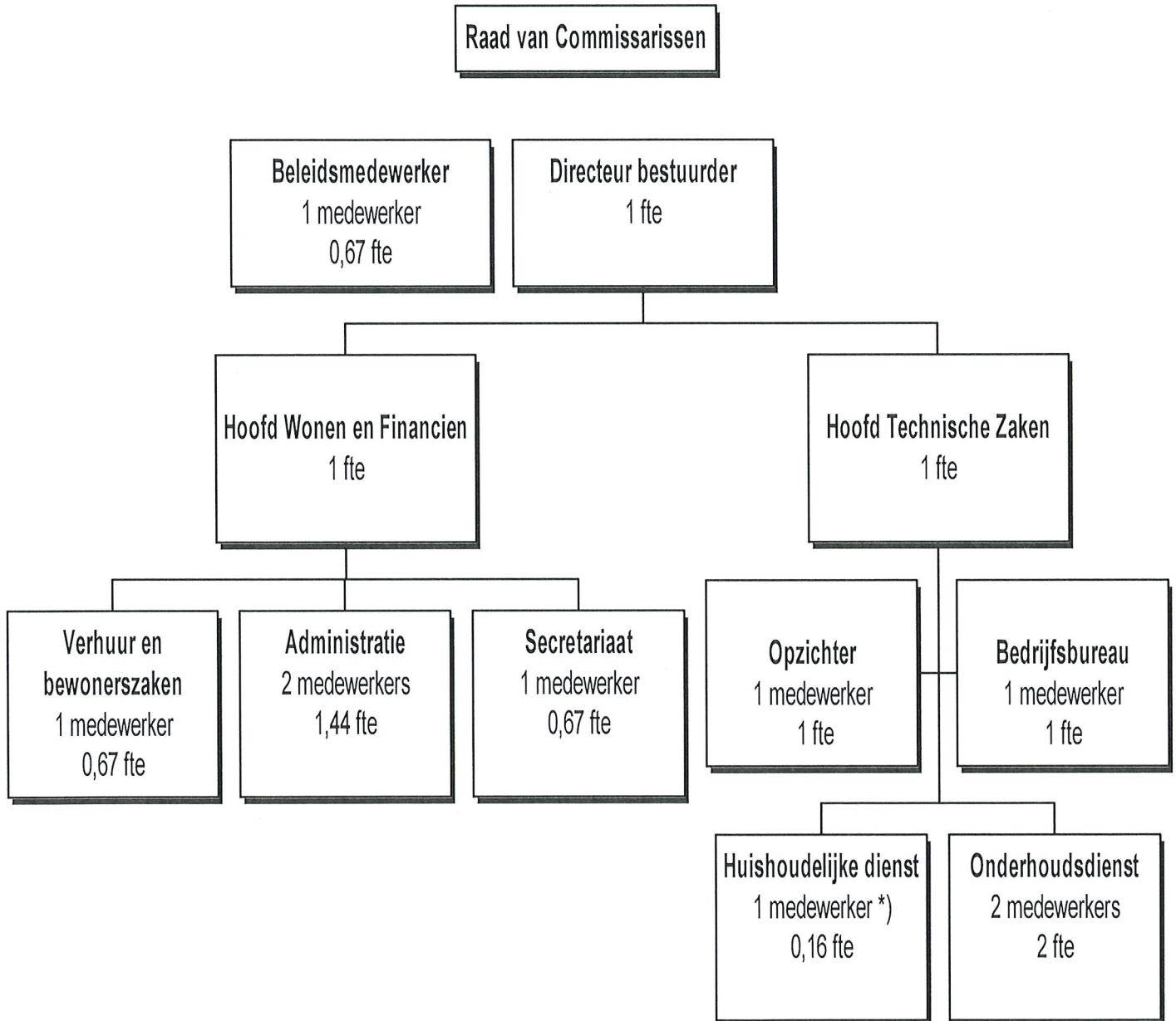
Zie de volgende pagina voor de Aedes-benchmark scores 2023 van De Volmacht.



2023
De Volmacht

Zie voor meer informatie het Aedes-datacentrum
www.aedesdatacentrum.nl

Organisatieschema Woningstichting De Volmacht per 31-12-2023



*) exclusief 1 ingehuurd medewerker

g. Woningbezit en overig bezit

Woningen

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	1521
verkocht in het verslagjaar	3
gesloopt in Wijk van de Toekomst/t.b.v. uitbreiding De Wenning	<u>14</u>
totaal in exploitatie aan het eind van het verslagjaar	<u>1504</u>

Garages

aantal garageboxen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	133
gesloopt in de Wijk van de Toekomst	<u>20</u>
aantal garageboxen in eigendom aan het einde van het verslagjaar	<u>113</u>

Bedrijfsruimte

Praktijkruimtes voor huisarts, fysiotherapeut en tandarts	3
---	---

Centrale ruimten 1)

Ouderensteunpunt Gasselte	1
Woonzorgcentrum Rolde	<u>1</u>
	<u>2</u>

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

Het bouwen, onderhouden en exploiteren van het bezit

Voor deze activiteiten wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag.

h. De administratie

In het verslagjaar werd de administratie verzorgd door de medewerkers van De Volmacht, waarbij gebruik werd gemaakt van diverse automatiseringsfaciliteiten van derden.

Als onze documenten worden gedigitaliseerd.

Daarnaast maken we gebruik van de hostingomgeving van een externe partij.

Inzake het woonruimte verdeelsysteem maken we met ingang van mei 2020 gebruik van Thuis Kompas. Alle corporaties in Drenthe verhuren hun woningen via Thuis Kompas en hanteren ook in grote lijnen dezelfde toewijzingscriteria en dat geldt ook voor het toekennen van urgenties.

Het jaarverslag werd samengesteld door de administratie van Woningstichting De Volmacht. BDO Audit & Assurance B.V. is belast met de controle van de administratie van de Woningstichting De Volmacht.

2.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een gematigde woningmarkt ten opzichte van 2022. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft interesse bestaan.

Voor de woningportefeuille van De Volmacht hebben de ontwikkelingen op de woningmarkt tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 11,2 miljoen gedaald naar een waarde van € 173,1 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 6,1 %.

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Volmacht bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streef- huur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen markt- waarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin De Volmacht actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 107,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 119,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen markt- waarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woning- wet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van De Volmacht heeft een in- schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 89,0 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 173.509
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 8.018 -/-	
Betaalbaarheid (huren)	€ 47.269 -/-	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 25.787 -/-	
Beheer (beheerkosten)	€ 7.942 -/-	
	€ 89.016 -/-	
Beleidswaarde		€ 84.493

Dit impliceert dat circa 51 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

2.4 VERKLARING VAN HET BESTUUR

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

Gieten, 13 mei 2024

w.g. J. Boekholt, directeur-bestuurder

HOOFDSTUK 3 JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Met dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (hierna 'RvC') verantwoording af over de wijze waarop zij in 2023 invulling gaf aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden als toezichthouder, werkgever en klankbord voor de directeur-bestuurder.

Taak en bevoegdheden Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder van woningcorporatie De Volmacht en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De RvC is daarnaast verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling, bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast. Als klankbord voor de bestuurder reflecteert de RvC onder meer op belangrijke beslissingen, zoals het doen van grote investeringen. Daarbij geeft zij gevraagd en ongevraagd advies, waarbij de verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder altijd in acht wordt genomen.

De bevoegdheden van de RvC staan omschreven in de statuten. Deze vormen de basis voor zijn handelen. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement. Hierin zijn onder meer opgenomen een profielschets voor de leden van de RvC, regels over (her)benoemingen, schorsing en/of ontslag van de leden van de RvC, onverenigbaarheden en taken van de RvC.

Toezichtkader

De kaders voor het toezicht staan beschreven in de statuten, het reglement van de RvC en het toezichtkader RvC. Daarnaast hanteert de RvC o.a. het ondernemingsplan en het jaarplan als kader voor toezicht. De RvC (en de accountant) toetst of het beleid van de directeur-bestuurder aan de wettelijke, statutaire en andere interne voorschriften voldoet. Ook beoordeelt zij de zorgvuldigheid van de besluitvorming. De RvC onderschrijft de bepalingen over intern toezicht, zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties.

Belangrijke onderwerpen in 2023

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 heeft minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) op meerdere beleidsterreinen nieuwe wet- en regelgeving ingevoerd, waaronder de invoering van de Nationale Prestatieafspraken. Dit betekent dat er vanuit het Rijk meer regie komt op de volkshuisvestelijke taken van de woningcorporaties.

Huurverlaging

De maatregel die in 2023 de grootste impact op De Volmacht heeft gehad, is de huurverlaging voor huurders met een minimaal inkomen. Of met deze maatregel het gewenste effect wordt gerealiseerd, is maar de vraag. Omdat deze groep huurders ook huursubsidie ontvangen, is het voordeel voor de huurder veel minder groot, dan de negatieve financiële impact voor De Volmacht. Bovendien ontstaat er nu een situatie dat huurders voor een minimale huur in grote(re) woningen wonen en niet snel bereid zullen zijn om door te stromen, wat de mutatiegraad van De Volmacht naar verwachting verder onder druk zal zetten.

Bouwplannen

Een ander onderwerp uit de Nationale Prestatieafspraken is de noodzaak tot het bouwen van woningen. In 2023 zijn twee deelplannen van de Wijk van de Toekomst in Gieten in uitvoering gegeven, is opdracht gegeven tot nieuwbouw in Grolloo en is de procedure voor de aanvraag voor de aanpassing van de omgevingsvergunning voor de Asserstraat in Gieten gestart, op basis van het plan dat er honderd procent sociale huurwoningen gerealiseerd zal worden.

Toekomst De Volmacht

De gewijzigde wet- en regelgeving, wat veel van de corporaties vraagt, en de pensioengerechtigde leeftijd van de directeur-bestuurder over enkele jaren, maken dat de RvC en de directeur-bestuurder de toekomst van De Volmacht in 2023 op de agenda hebben gezet. Zodat er ruim de tijd is, om een zorgvuldig proces te doorlopen.

Statushouders

In 2023 heeft De Volmacht de achterstelling in de taakstelling voor 2022 ten aanzien van het huisvesten van statushouders ingehaald. Hoewel De Volmacht de taakstelling van 2023, door de lage mutatiegraad en doordat de te huisvesten huishoudens voornamelijk uit 1 persoon bestonden, niet volledig behaald heeft, is de gemeente erg tevreden over de samenwerking en inzet van De Volmacht in deze.

Prestatieafspraken met de gemeente

De Volmacht heeft haar bod uitgebracht aan de gemeente en de huurdersorganisatie. Op basis van het bod en het ambitiekader voor prestatieafspraken in Aa en Hunze 2023-2026 zijn de prestatieafspraken opgesteld, die in december 2023 door de directeur-bestuurder zijn vastgesteld en getekend.

Governance

Onderzoek Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In het jaar 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties onderzoek naar de woningcorporatie uitgevoerd, waarbij gebruikt is gemaakt van diverse verslagen en documenten van de woningcorporatie, de meest recente visitatie, brieven van het WSW en een overleg met de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC.

Gezamenlijke visie op besturen en toezicht

De RvC en de directeur-bestuurder hebben samen een nieuwe visie op besturen en toezicht geschreven. Deze is gepubliceerd op de website van De Volmacht.

Visitatie

Op basis van de Woningwet is in 2023 de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd over de jaren 2019 tot en met 2022, volgens de 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 7.0'. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van de organisatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de woningcorporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan – met elkaar – te leren.

Vastgoed directeur-bestuurder en I-RvC-leden

De RvC heeft in 2023 het bezitten, verhuren en beheren van een vastgoedportefeuille door de directeur-bestuurder, RvC-leden en medewerkers van woningcorporatie De Volmacht besproken en beoordeeld. Twee commissarissen hebben een beperkt bezit, waarvan is vastgesteld dat het vastgoed niet in concurrentie treedt met de woningcorporatie, niet leidt tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang en niet leidt tot (schijn van) belangenverstrengeling en dat er sprake is van goed verhuurderschap. De RvC heeft op basis van deze beoordelingen besloten dat er geen maatregelen hoeven te worden genomen naar aanleiding van het vastgoedbezit.

Planning & Control cyclus

Herijking ondernemingsplan

In 2023 hebben het managementteam, de directeur-bestuurder en de RvC het lopende ondernemingsplan 2020-2025 geëvalueerd in het licht van de ontwikkelingen in de wereld, de veranderingen in de regelgeving en de marktontwikkelingen. Geconstateerd is dat het ondernemingsplan nog steeds als uitgangspunt voor ons handelen gebruikt kan worden. De herijking is een verfijning en aanscherping van de acties in het plan.

Jaarverslag 2022

In de RvC-vergadering van 18 april 2023 heeft de RvC het concept Jaarverslag 2022 besproken. De marktwaarde in het concept was gebaseerd op de eind maart 2023 door de Aw aangegeven correctie van de disconteringsvoet van de marktwaarde. Omdat de controlerende instanties op dat moment nog een standpunt in moesten nemen over de controle van de aangepaste marktwaarde, kon deze nog niet door de accountant worden gecontroleerd. Op 3 mei 2023 heeft de RvC het, ten opzichte van 18 april 2023 ongewijzigde, jaarverslag 2022 vastgesteld door middel van ondertekening van het verslag.

Voorafgaand, op 4 april 2023, hebben de leden van de auditcommissie de concept jaarrekening en het

accountantsverslag besproken met de bestuurder en het hoofd Wonen en Financiën. Naar het beeld van de RvC voldoet het jaarverslag aan de vereisten met betrekking tot de financiële verslaglegging en op het gebied van de volkshuisvesting.

Jaarplan 2024

In de RvC-vergadering van 17 oktober 2023 is het jaarplan en de begroting voor 2024 goedgekeurd door de RvC.

Risicomanagement

De Volmacht hanteert een systeem voor risicomanagement. De RvC wordt via de trimesterrapportage geïnformeerd over de in kaart gebrachte ondernemingsrisico's en de beheersing ervan. In de managementletter brengt de accountant de bevindingen over de interne beheersing van De Volmacht in beeld, voor zover van belang voor de jaarrekening controle. Daarnaast brengen ze enkele andere risico's onder de aandacht. Ieder trimester worden de huidige en nieuwe risico's in kaart gebracht en op basis van de trimesterrapportage besproken door de directeur-bestuurder en de RvC. In een extra RvC-vergadering is het risico managementsysteem van De Volmacht gezamenlijk besproken.

Over de Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn aangewezen op voordracht van de huurdersvereniging De Deelmacht. De samenstelling van de RvC is gebaseerd op de statuten en de profielschets. De profielschets geeft inzicht in zowel de algemene functie-eisen van een RvC-lid, als in welke specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele RvC-leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De hiertoe opgestelde individuele profielschetsen beschrijven de competenties, deskundigheden en ervaringen. De RvC heeft de individuele profielschetsen ten behoeve van de (her)benoemingen in de eerste helft van 2024 aangepast en vastgesteld. De RvC is van mening dat deze goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. Bij (her)benoemingen verantwoordt de RvC zich, tegenover de externe toezichthouder, over de juiste samenstelling van de RvC.

In het jaar 2023 heeft de RvC met twee subcommissies gewerkt, te weten de remuneratie- en audit commissie.

Samenstelling

De RvC was op 31 december 2023 als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Profiel	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Mevrouw Y. Dijkshoorn	1974	Financieel-bedrijfseconomisch	Financieel interim-manager - YD effect	Voorzitter Investeringscommissie Netherlands Enabling Watertechnology Fonds B.V.
De heer E.A. Wiersma	1957	Volkshuisvestelijk - Ruimtelijke ordening <i>Benoemd op voordracht van de huurdersvereniging de Deelmacht.</i>	Makelaar/taxateur Epke Wiersma makelaardij en vastgoedzaken.	Bestuurslid V.v.E. Aan de Strengen Borger. Bestuurslid V.v.E. Oosterbracht 4 Emmen Directeur-Bestuurder van De Wheem BV: Verhuur, verkoop en beheer onroerende zaken
De heer M. Poorthuis	1963	Financieel-bedrijfseconomisch, openbaar bestuur <i>Benoemd op voordracht van de huurdersvereniging de Deelmacht.</i>	Concerncontroller - Waterschap Drents Overijsselse Delta	Lid RvC GRID-ICT Lid RvT Onderwijs Voorzitter Rekenkamer
Mevrouw A. Evenhuis	1980	Volkshuisvestelijk Ruimtelijke ordening	Manager - Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan	
Mevrouw B. L. Rengers	1977	Juridisch	Jurist - Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Secretaris Commissie van Aanbestedingsexperts – Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (tot 1 september 2023) Zelfstandig juridisch adviseur (per 1 juli 2023)

Zittingstermijnen

De zittingstermijnen van de RvC op 31 december 2023:

functie	naam:	lid sinds:	benoemd tot:	termijn	herbenoembaar:
voorzitter	Mw. Y. Dijkshoorn	1-jun-16	1-jun-24	2e	Nee
vice-voorzitter	Dhr. M. Poorthuis	1-jan-18	1-jan-26	2e	Nee
lid	Mw. A. Evenhuis	19-aug-19	19-aug-23	2e	Nee
lid	Mw. L. Rengers	1-jan-20	1-jan-24	1e	Ja
lid	Dhr. E.A. Wiersma	1-mrt-16	1-mrt-24	2e	Nee

Functioneren van de RvC

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de RvC. Begin 2023 is het eind 2022 gemelde tegenstrijdig belang afgewikkeld. In 2023 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De RvC-leden hebben verklaard geen nevenfuncties te hebben die tegenstrijdig zijn aan het belang van de woningcorporatie.

Om haar taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren. De RvC ziet erop toe dat de van de directeur-bestuurder ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten (huurders) van de woningcorporatie.

Contacten met stakeholders

De RvC laat zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo heeft een delegatie van de RvC jaarlijks een gesprek met de ondernemingsraad en met de huurdersorganisatie. Een delegatie van de RvC heeft de huurdersbijeenkomsten van de huurderorganisatie De Deelmacht bezocht.

De RvC ervaart de contacten met stakeholders als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van de woningcorporatie en het bestuur.

Permanente Educatie

De RvC-leden zijn lid van de VTW en ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. Individuele leden nemen deel aan opleidingen, trainingen en masterclasses, excursies van het Aedes kennisnetwerk en ledenbijeenkomsten van de VTW. Elke commissaris heeft de benodigde PE-punten behaald in 2023.

De RvC-leden worden in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen en hebben voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de VTW.

In het verslagjaar 2023 zijn de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-punten 2023	PE-punten 2022
Dhr. E.A. Wiersma	2	8
Mevr. Y. Dijkshoorn	8	21
Dhr. M. Poorthuis	7	15
Mevr. A. Evenhuis	8	55
Mevr. L. Rengers	48	55

Bezoldiging van de RvC

In 2023 zijn de beroepsregels van de VTW toegepast, hetgeen betekent dat de vergoeding voor de voorzitter maximaal 12% van het bestuurderssalaris bedraagt en voor de RvC-leden maximaal 8%. Het maximale bezoldigingsbudget van de gehele RvC bedraagt 52%.

Naast de bezoldiging stelt de woningcorporatie middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (verplichte permanente educatie), evaluatie en kosten die de individuele RvC-leden, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende woningcorporatie, maakt, zoals reiskosten. De woningcorporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de RvC in verband met het uitoefenen van de functie. De in 2023 aan RvC uitgekeerde bezoldiging is in de jaarrekening opgenomen.

Vergaderingen en overleg

De RvC vergaderde in 2023 in totaal negenmaal met de directeur-bestuurder en eenmaal zonder de directeur-bestuurder.

De RvC heeft in 2023 besluiten genomen ten aanzien van o.a. onderstaande onderwerpen:

- Voorgestelde statutenwijzing;
- Voorstel verhogen volmacht bij het WSW;
- Vaststellen jaarverslag 2022 van de RvC;
- Vaststelling nieuwe gezamenlijke visie op besturen en toezicht;
- Herbenoeming mevrouw Evenhuis
- Voorgestelde huuraanpassing;
- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2022 en verlenen decharge aan bestuurder;
- Investeringsvoorstel m.b.t. renovatiewoningen;
- Investeringsvoorstel met betrekking tot bouw circulaire woningen;
- Herbenoeming mevrouw Rengers per 1 januari 2024;
- Vaststelling van de begroting 2024;
- Investeringsvoorstel met betrekking tot bouw seniorenwoningen;
- Aangepaste RvC-profielen;
- Investeringsvoorstel bouw- en woonrijp maken grond;
- Bezoldiging van de directeur-bestuurder en de vergoedingsregeling RvC-leden voor 2024;

Zelfevaluatie

Eind 2023 heeft de RvC de zelfevaluatie 2023 zelf uitgevoerd. Onderwerpen hierbij waren het functioneren van de RvC zowel individueel als collectief, aandachtspunten uit de vorige zelfevaluatie en voor de toekomst en de relatie met het bestuur.

Integriteit en klokkenluidersfunctie

De woningcorporatie beschikt over een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Voor zover bij de RvC bekend worden de hierin gestelde normen door de directeur-bestuurder en de medewerkers nageleefd. Er zijn bij de RvC geen meldingen geweest in het kader van integriteit of vanuit de klokkenluidersregeling in 2023. Door de accountant zijn ook geen bijzonderheden gemeld in 2023.

De directeur-bestuurder heeft aan de RvC in 2023 verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtencommissie. Er is bij deze commissie over het jaar 2022 geen klacht over De Volmacht binnengekomen.

Advies- en klankbordfunctie

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

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2023 drie keer vergaderd. In de eerste vergadering is het jaarverslag 2022 besproken. In de tweede vergadering is de begroting 2024 behandeld en in de derde vergadering het Treasury Jaarplan 2024.

Het jaarverslag 2022 is besproken met de directeur-bestuurder en het hoofd Wonen & Financiën. In dit overleg is ook het accountantsverslag besproken. De leden van de auditcommissie zagen naar aanleiding van het jaarverslag, het accountantsverslag en de bespreking hiervan geen aanleiding voor een apart gesprek tussen de RvC en de accountant. Op basis van het positieve advies van de auditcommissie heeft de RvC het jaarverslag 2022 goedgekeurd.

De conceptbegroting 2024 is door de auditcommissie met de directeur-bestuurder en het hoofd Wonen & Financiën besproken. Om een effectieve behandeling mogelijk te maken zijn deze keer vragen, opmerkingen en tekstuele suggesties vooraf in een gezamenlijk digitaal document/ werkomgeving verwerkt. Dat gaf de auditcommissie de ruimte om met de directeur-bestuurder een aantal – meer strategische – ontwikkelingen te adresseren. Deze onderwerpen zijn ingebracht in het gesprek over het toekomstperspectief van De Volmacht, dat mede naar aanleiding van het recente visitatierapport is gestart. Op basis van het positieve advies van de auditcommissie is de begroting 2024 door de RvC goedgekeurd.

De auditcommissie heeft, nadat een aantal verhelderende vragen zijn beantwoord, positief geadviseerd ten aanzien van de vaststelling van het Treasury jaarplan. De Volmacht heeft zich ten aanzien van het jaarplan laten adviseren door Thésor.

BDO Accountants is de controlerend accountant. BDO is op basis van een interne evaluatie in 2021 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

De auditcommissie bestond in 2023 uit: Marcel Poorthuis en Epke Wiersma, medio 2023 is Linda Rengers ook toegetreden tot de auditcommissie. Dit in verband met het aftreden van Epke Wiersma begin 2024. Op deze wijze wordt er geanticipeerd op de continuïteit in de auditcommissie.

Remuneratiecommissie

In 2023 heeft de remuneratiecommissie veelvuldig overleg gevoerd voorafgaand aan de gesprekken met de directeur-bestuurder, en vergaderd ten aanzien van de aankomende vacatures in de RvC vanwege het vertrek van Epke Wiersma en Yvette Dijkshoorn in het voorjaar van 2024 en de herbenoemingen van Andrea Evenhuis en Linda Rengers.

De remuneratiecommissie bestond in 2023 uit: Andrea Evenhuis en Linda Rengers. Bij de gesprekken met de directeur-bestuurder is ook de RvC-voorzitter betrokken.

In het verslagjaar zijn tevens de volgende reguliere onderwerpen door de remuneratiecommissie behandeld;

- planningsafspraken directeur-bestuurder
- perspectiefgesprek directeur-bestuurder
- beoordelingsgesprek directeur-bestuurder
- samenstelling RvC en rooster van aftreden
- voorstel bezoldiging directeur-bestuurder 2024
- voorstel vergoedingen RvC 2024
- voorbereiding zelfevaluatie 2022 (in februari 2023)
- voorbereiding en begeleiding zelfevaluatie 2023
- voorbereiding en werving en selectie nieuwe RvC-leden
- beoordeling en evaluatie i.v.m. herbenoeming twee RvC-leden

Voor de voorbereiding van de diverse gesprekken en documenten is er afstemming geweest. Bovengenoemde zaken zijn aan de voltallige vergadering van de RvC voorgelegd en vastgesteld in die vergaderingen.

Werving en selectie

In 2023 is de procedure opgestart voor de werving van twee nieuwe RvC-leden. Daarbij zijn de huidige profielen geëvalueerd en op onderdelen aangepast. Daarnaast is er een bureau gekozen voor de begeleiding van dit traject. Huurdersvereniging De Deelmacht is betrokken geweest in de procedure en de profielen en nam deel in de selectiecommissie van beide vacatures. In december zijn er diverse gesprekken gevoerd met potentiële kandidaten, wat in 2024 tot benoeming moet leiden.

Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van de woningcorporatie wordt jaarlijks door de RvC beoordeeld op zijn functioneren. Begin 2023 heeft een planningsgesprek plaatsgevonden tussen de directeur-bestuurder, de remuneratiecommissie en de RvC-voorzitter. Hierbij zijn er afspraken voor 2023 gemaakt. Ook heeft er een perspectiefgesprek plaatsgevonden waarin is gesproken over de toekomst en de daarbij behorende ontwikkeling van de directeur-bestuurder en de organisatie. In december is er een beoordelingsgesprek gevoerd door de remuneratiecommissie en de v RvC-voorzitter met de directeur-bestuurder. Hierin is het functioneren en scholing besproken en zijn er afspraken voor 2024 gemaakt. Van de gesprekken met de directeur-bestuurder zijn verslagen opgesteld. Deze worden door de RvC gearchiveerd.

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In het verslagjaar gold de Wet Normering Topinkomens (WNT2), de accountant toetst of De Volmacht voldoet aan de WNT2.

Tot slot

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

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Woningstichting De Volmacht op 29 januari 2024.

VASTSTELLING DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2023 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Onze accountant BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De RvC heeft, ingevolge artikel 25 van de statuten, het door het bestuur opgestelde jaarverslag over 2023 onderzocht en heeft hierbij kennisgenomen van de door BDO afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in deze jaarrekening.

De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2023 vastgesteld.

Gieten, 17 april 2024

3.2 Kengetallen

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens woningbezit								
Aantal verhuureenheden in exploitatie								
- woningen en woongebouwen	1.504	1.521	1.554	1.534	1.537	1.538	1.506	1.506
- garages	113	113	133	133	133	133	133	133
- praktijkruimtes	3	3	3	3	3	3	3	3
- winkels	-	-	-	-	-	-	1	1
- kinderdagverblijf	-	-	-	-	-	1	1	1
Totaal	1.620	1.637	1.690	1.670	1.673	1.675	1.644	1.644
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting	180.815	154.266	139.200	128.989	121.410	116.083	112.521	-
Mutaties in het bezit								
- nieuwbouw /verbouw		6	22	3	2		-	13
- aankoop bestaand						32		
- aantal verkocht	3	3	2	6	3			
- aantal woningen uit exploitatie	14	36		-	-		-	2
- aantal garages uit exploitatie		20		-	-		-	-
Aantal woningen naar huurklasse								
1. goedkoop < 452,20 p/mnd	165	141	190	138	167	174	192	201
2. betaalbaar van 452,20 =< 693,60	1.181	1.201	1.285	1.195	1.213	1.215	1.152	1.157
3. duur tot hts grens >=693,60 =< 808,06	158	179	79	201	157	149	162	148
4. duur boven hts grens >= 808,06								-
	1.504	1.521	1.554	1.534	1.537	1.538	1.506	1.506
Kwaliteit								
kosten niet planmatig onderhoud per woning								
derden + eigen dienst t.d. uitvoerend	1.156	808	660	593	862	748	643	604
kosten planmatig onderhoud per woning	2.455	1.715	1.363	1.648	2.207	1.477	1.182	1.155
totaalkosten onderhoud per woning	3.611	2.523	2.023	2.241	3.069	2.225	1.825	1.759
Het verhuren van woningen								
huurachterstand in % jaarhuur	0,11	0,10	0,15	0,16	0,21	0,24	0,23	0,33
huurderving in % jaarhuur	1,27	3,34	3,03	2,85	1,70	0,74	0,51	0,92
Personeelsbezetting								
36 uren formatieplaatsen per 1000 won.								
Administratief (incl schoonmaaksters)	3,7	3,3	3,3	3,6	3,9	3,9	3,7	4,3
Technisch	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1	2,6	4,0	4,0
Totaal	7,0	6,6	6,5	6,8	7,1	6,5	7,7	8,3

Hoofdstuk 4

Jaarrekening en toelichting

4.1 Balans 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

	2023	2022		2023	2022
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiele vaste activa			Herwaarderingsreserve	117.865	137.154
DAEB vastgoed in exploitatie	173.612	184.368	Overige reserves	43.937	41.311
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.474	1.444	Resultaat boekjaar	10.500-	16.660-
Vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl.	1.846	1.489	Totaal eigen vermogen	151.302	161.804
Onr en roerende zaken t.d.v. exploitatie	203	226			
			VOORZIENINGEN		
			Voorziening voor onrendabele investering en herstructureringen	3.653	2.100
			Personeelsaangelegenheden	31	28
Som der vaste activa	178.135	187.527	Totaal voorzieningen	3684	2.128
VLOTTENDE ACTIVA			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Voorraden			Leningen Kredietinstellingen	22.772	23.481
Overige voorraden	50	51			
			KORTLOPENDE SCHULDEN		
Vorderingen			Schulden leveranciers	777	679
Huurdebiteuren	11	10	Belastingen en premies sociale verzekeringen	487	231
Belastingen en premies soc. Verz.	552	109	Overige schulden	213	207
Overige vorderingen	148	100	Overlopende passiva	439	519
Overlopende activa	122	76			
			Totaal kortlopende schulden	1.916	1.636
Liquide middelen	656	1.176			
Som der vlottende activa	1.539	1.522			
Totaal activa	179.674	189.049	Totaal passiva	179.674	189.049

4.2 Winst-en-Verliesrekening over 2023

	2023	2022
Huuropbrengsten	10.451	10.398
Opbrengsten servicecontracten	175	167
Lasten servicecontracten	377	410
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.106	1.725
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.047	3.318
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	786	740
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.310	4.372
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	707	704
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-403	-485
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	304	219
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.397	2100
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.192	17.199
Niet gerealiseerde waardeverandering v.o.v.	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.589	19.299
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	185	151
Leefbaarheid	24	22
Bedrijfsresultaat	9.184-	14.881-
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	3-
Rentelasten en soortgelijke kosten	938	960
Saldo financiële baten en lasten	927	963
Resultaat voor belastingen	10.111-	15.844-
Belastingen	389	816
Resultaat na belastingen	10.500-	16.660-
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	0	0
Nettoresultaat	10.500-	16.660-

4.3 Kasstroomoverzicht

	2023	2022
(in duizenden euro's)		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	10.508	10.439
Vergoedingen	175	175
Overige bedrijfsontvangsten	16	57
Rente ontvangsten		1
Saldo ingaande kasstromen	10.699	10.672
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	752	771
Onderhoudsuitgaven	5.234	3.127
Overige bedrijfsuitgaven	1.996	2.545
Rente uitgaven	899	937
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	41	
Verhuurdersheffing		309
Leefbaarheidsuitgaven	24	22
Vennootschapsbelasting	832	930
Saldo uitgaand kasstromen	9.778	8.641
Kasstroom uit operationele activiteiten	921	2.031
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA inkomende kasstromen:		
Verkoop huurwoningen	710	713
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur gelegenheden	492	449
Aankoop huur gelegenheden		737
Woningverbetering	921	303
Investerings overig	28	24
	1.441	1.513
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	731	800
Financieringsactiviteiten		
Inkomend:		
WSW geborgde lening	1.000	200
Uitgaand:		
Aflossing WSW geborgde leningen	1.710	1.461
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	710	1.261
Mutatie liquide middelen	-520	-30
Liquide middelen per 1 januari	1.176	1.206
Liquide middelen per 31 december	656	1.176

4.4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

1 ALGEMEEN

Regelgeving

De Volmacht heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 1 maart 2024.

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.

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

1.2 Integrale vennootschapsbelasting

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

1.3 Financiële instrumenten

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

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

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

1.4. A. Marktwaaarde

De Volmacht heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaaarding op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Noord - Drenthe bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 2,9 % te

hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 5,3 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

1.4.B. Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 1,45 %-punt (Corop regio Noord-Drenthe). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 5,9 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 7,8 % voor de DAEB-portefeuille, niet-DAEB portefeuille is niet van toepassing. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

1.4.C. Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed- bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

Op 4 juli 2020 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2020 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2023. De beleidswaarde 2023 is € 11.300.000,-- gedaald ten opzichte van 2022.

2 BALANS

2.1 Materiële Vaste Activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

2.1.1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

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

Commercieel-fiscaal verschil in waardering

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

- Boekwaarde volgens marktwaarde in verhuurde staat 31 december: € 176.086.000;
- Boekwaarde volgens fiscale grondslagen 31 december: € 153.178.350; en
- VPB-tarief is 25%.

De verwachting is dat het zeer waarschijnlijk is dat de volledige portefeuille aan het einde van de levensduur zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw van DAEB-huurwoningen. Dit wordt gebaseerd op het eigen woningbeleid. Als gevolg hiervan waardeert Woningstichting De Volmacht de latentie op nihil.

2.1.2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

2.4 Financiële Vaste Activa

2.4. Vlottende activa

2.4.1. Voorraden

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

2.4.2. Vorderingen

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

2.4.3. Liquide middelen

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

PASSIVA

2.5.1. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Overige voorzieningen

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

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

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

Voorziening pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. De Volmacht heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Per 31 december 2023 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 128,8 procent.

Leningen

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

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

2.5.2. Schulden op korte termijn

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

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

3. ALGEMENE WINST-EN-VERLIESREKENING

3.1. Algemeen

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

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

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

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

3.2. Bedrijfsopbrengsten

3.2.1 Huuropbrengsten

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

3.2.3. Opbrengsten servicecontracten

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

3.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

3.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

3.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

3.2.7. Opbrengst verkoop woningen

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

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

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

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

3.3. Bedrijfslasten

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

3.5 Belastingen

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

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

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

3.6. Jaarresultaat

Het jaarresultaat geeft het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

3.7 Waarderingsgrondslagen kasstroomoverzicht

Grondslagen bij opstellen geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Begrip geldmiddelen

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

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend

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

ACTIVA**Vaste Activa****Materiële vaste activa**

	31-12-2023	31-12-2022
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie	173.612	184.368
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.474	1.444
3. Vastgoed in ontwikkeling	1.846	1.489
Totaal	177.932	187.301
1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie		
Boekwaarde 1 januari:	184.369	200.906
Mutaties:		
Opleveringen (1)	-	813
Investerings (2)	591	555
Desinvesteringen (3)	-403	-485
Aanpassing marktwaarde i.v.m sloop Wijk van de Toekomst	-1.767	-5.302
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	-9.561	-12.382
Overige mutaties (4)	384	263
Totaal van de mutaties	-10.757	-16.537
Boekwaarde 31 december	173.612	184.369
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		
1) Oplevering Nieuwbouw Zuides, Nooitgedacht en Naweg	-	813
2) activering geriefsverbetering + duurzame investering	591	555
3) verkoop	403-	485-
4) Wijk van de toekomst deelgebied A bestaand bezit	384	263

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

2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	1.444	1.419
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	1.030	25
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	1.030	25
Boekwaarde 31 december	2.474	1.444
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		

2.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een gematigde woningmarkt ten opzichte van 2022. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft interesse bestaan.

Voor de woningportefeuille van De Volmacht hebben de ontwikkelingen op de woningmarkt tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 11,2 miljoen gedaald naar een waarde van € 173,1 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 6,1 %.

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Volmacht bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streef- huur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden markt- waarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin De Volmacht actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 107,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 119,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen markt- waarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woning- wet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van De Volmacht heeft een in- schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 89,0 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 173.509
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 8.018 -/-	
Betaalbaarheid (huren)	€ 47.269 -/-	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 25.787 -/-	
Beheer (beheerkosten)	€ 7.942 -/-	
	€ 89.016 -/-	
Beleidswaarde		€ 84.493

Dit impliceert dat circa 51 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2023
Disconteringsvoet	7,80 %
Streefhuur per maand	€ 657 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.727,-- per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 5.909.934,-- lager
Lasten onderhoud per jaar	EUR 150 hoger	€ 4.574.282,-- lager

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

4.5 Toelichting op de Balans

- 62 -

bedragen x € 1000,-

	31-12-2023	31-12-2022
3. Vastgoed in ontwikkeling		
Boekwaarde 1 januari:	1.489	764
Mutaties:		
Opleveringen	-	-813
Investerings *	1.481	1.538
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-	-
Onrendabele investering toevoeging voorziening	-	-
Onrendabele investering onttrekking voorziening	1.124	-
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	357	725
Boekwaarde 31 december	1.846	1.489
 *) Dit betreft:		
- Wijk van de toekomst Deelgebied C	901	460
- Wijk van de toekomst Deelgebied C 2^1 kap	17	
- Wijk van de toekomst Deelgebied D 1	436	1
- Wijk van de toekomst Deelgebied D 2	17	
- 6 woningen Grolloo	27	22
- Wijk van de toekomst sloop/nieuwbouw	25	190
- Project Asserstraat 5 Gieten	54	816
- Project Gaarlandtlaan	4	

Toekomstige verkopen

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

4.5 Toelichting op de Balans

- 63 -

bedragen x € 1000,-

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand en werkplaats	Inventaris Alg. Beheer	Inventaris TD	totaal
Saldo per 1 januari 2023				
- aanschafwaarde	801	307	283	1.391
- cumulatieve afschrijvingen	666	276	225	1.165
Boekwaarde	135	31	58	226
Mutaties in het boekjaar:				
■ <u>mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving</u>				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-
■ ■ <u>mutatie boekwaarde</u>				
- investering	+	15	18	33
- desinvesteringen				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	+	-	-	-
- afschrijvingen	-	24	19	56
Saldo	9-	1-	14-	23-
Saldo per 31 december 2023				
- aanschafwaarde	816	325	283	1.424
- cumulatieve afschrijvingen	690	295	239	1.221
Boekwaarde	126	30	44	203

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

■ ■ De mutatie in de boekwaarde heeft betrekking op:

Huisvesting kantoor

Uitbreiding alarm installatie

Laadpaal 11 kW

Observeercamera

Inrichting overlegkamer begane grond

Zit-Sta bureau Bedrijfsbureau + stoel

Inventaris algemeen beheer

Upgrade website

Vervanging iPhones

vervanging beeldschermen

Laptop beleidsmedewerker

Invoering RGS

Implementatie Ibis Main online

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2023 voor circa € 1,4 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2023.

Zekerheden

Het kantoorpand is niet bezwaard met hypothecaire zekerheid.

De WOZ waarde gebaseerd op de OZB taxatie met als peildatum 1 januari 2023 bedraagt circa € 361.000,-

4.5 Toelichting op de Balans

- 64 -

bedragen x € 1000,=

Vlottende Activa

31-12-2023

31-12-2022

Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

- Voorraad onderhoudsmaterialen

Totaal voorraden

50	51
<u>50</u>	<u>51</u>

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Huurdebiteuren
2. Overige vorderingen
3. Overlopende activa
4. Belastingen en premies soc. Verz.

Totaal

11	10
148	100
122	76
552	
<u>833</u>	<u>186</u>

1. Huurdebiteuren

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

	aantal huurders	aantal huurders	huurachterstand x € 1.000,=	
tijdsduur	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
1 maand	7	9	4	5
2 maanden	5	2	5	2
3 maanden	-	1	-	1
4 maanden	1	-	2	-
5 maanden of meer	-	1	-	2
Totaal	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>11</u>	<u>10</u>

De totale huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,11 % (2022 0,10 %) van de bruto jaarhuur.

2. Overige vorderingen

31-12-2023

31-12-2022

Deze post is als volgt samengesteld:

- a. vertrokken bewoners
- b. rente financiële instellingen 4e kwartaal voorgaand boekjaar
- c. diversen WMO subsidievorderingen
- diverse vorderingen

Totaal

43	49
-	-
8	-
97	51
<u>148</u>	<u>100</u>

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

4.5 Toelichting op de Balans

- 65 -

bedragen x € 1000,=

a. vertrokken bewoners

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

	31-12-2023	31-12-2022
2007 *)	-	2
2008 *)	1	1
2010 *)	10	12
2011 *)	-	1
2015 *)	-	2
2016 *)	-	1
2018 *)	-	3
2020 *)	1	6
2021 *)	2	7
2022 *)	8	14
2023 *)	21	-
	<u>43</u>	<u>49</u>

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

3. overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
a. vooruitbetaalde kosten	12	12
b. overig	110	64
Totaal	<u>122</u>	<u>76</u>

4. Belastingen en premies soc.verz.

Nog te ontvangen Vpb

Totaal	<u>552</u>	<u>109</u>
--------	------------	------------

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a. Direct opvraagbaar:

- kas	-	-
- rekening-courant Rabobank	163	891
- Rabo bedrijfsbonusrekening	246	230
- Rabo bedrijfstespaarrekening	247	55
	<u>656</u>	<u>1.176</u>

4.5 Toelichting op de Balans

- 66 -

bedragen x € 1000,=

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
Herwaarderingsreserve	117.865	137.154
Overige reserves	43.937	41.311
Resultaat boekjaar	10.500-	16.662-
	<u>151.301</u>	<u>161.802</u>

Het voorstel van de resultaatbestemming met betrekking tot het resultaat van 2023 is € 8.873.800 onttrekken aan herwaarderingsreserve en € 1.626.200,- onttrekking aan de overige reserves.

is gewijzigd

Herwaarderingsreserve

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal	
Stand per 1 januari 2023	137.183	29-	137.154	
Realisatie door verkoop	359-		359-	
Realisatie door sloop	1.549-		1.549-	
Mutaties op basis resultaat boekjaar	<u>17.381-</u>		<u>17.381-</u>	
Stand per 31 december 2023	<u>117.894</u>	<u>29-</u>	<u>117.865</u>	

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

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

Overige reserves

	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari	41.311	34.620
Realisatie door verkoop	359	443
Realisatie door sloop	1.549	4.794
Mutatie vanuit resultaat	<u>718</u>	<u>1.453</u>
Stand 31 december	<u>43.937</u>	<u>41.311</u>

Resultaat boekjaar

Beginstand 1-1	16.662	20.531
Toekenning aan overige er herwaarderingsreserve	16.662-	20.531-
Resultaat	<u>10.500-</u>	<u>16.662-</u>
Eindstand 31-12	<u>10.500-</u>	<u>16.662-</u>
	<u>151.301</u>	<u>161.802</u>

Totaal vermogen

4.5 Toelichting op de Balans

- 67 -

bedragen x € 1000,=

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
Onrendabele deel investeringen en herstructurerings		
Stand 1 januari	2.100	-
Dotatie ORT	1.553	2.100
Stand 31 december	3.653	2.100
Overig		
- Jubileum uitkeringen	12	11
- Loopbaanverplichtingen	19	17
Totaal voorzieningen	31	28

Toelichting Overige voorzieningen

	Jubileum uitkering	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2023	11	17	28
Dotatie			
Toevoeging	1	3	4
Ottrekking		1	1
Vrijval			
Stand 31 december 2023	12	19	31

Waarvan:

looptijd < 1 jaar

looptijd > 5 jaar

Langlopende schulden

	schuldrestant 31-12-2023		schuldrestant 31-12-2022	
	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	22.772	22.047	23.481	22.047
Totaal	22.772	22.047	23.481	22.047

	<u>totaal</u>	<u>overheid</u>	<u>kredietinstellingen</u>
saldo 1 januari 2023	23.482	-	23.482
mutaties boekjaar			
- Roll over lening 2022 € 2 miljoen, waarvan teruggestort in 2023	800		800
- aflossing regulier	1.510	-	1.510
saldo 31 december 2023	22.772	-	22.772

4.5 Toelichting op de Balans

- 68 -

bedragen x € 1000,=

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,84 % (2022 4,49 %) .

Er wordt naar gestreefd dit percentage te verlagen.

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

Op de leningen zijn de volgende aflossingssystemen van toepassing :

- annuïteiten systeem
- fixe + annuïteitensysteem

Reële waarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo boekjaar € 24.681.687,--

Aflossingsbestanddeel 2024

Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het jaar 2024 zal circa € 1.586.000 ,= bedragen.

De reguliere aflossing zal zich tot het jaar 2028 bewegen tussen de € 1,5 en € 1,7 miljoen per jaar.

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

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 19.539.000- (2022 € 20.837.000,--) geborgd door het WSW.

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

Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Schulden aan derden (aannemers/installateurs/leveranciers etc.)	777	680
2. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen	487	232
3. Overige schulden	213	207
4. Overlopende passiva	440	518
Totaal	1.917	1.637

De specificaties zijn als volgt:

1. Schulden aan leveranciers		
- leveringen betreffende administratie-algemeen beheer	121	172
- leveringen betreffende onderhoudsmaterialen	3	18
- verrichte onderhoudswerkzaamheden	653	488
	777	678
2. Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
- nog te betalen (verlegde) omzetbelasting	454	197
- nog te betalen vennootschapsbelasting	-	-
- nog af te dragen loonheffing	23	25
- nog te betalen premies sociale verzekeringen en pensioen	10	9
	487	231
3. Overige schulden		
- overig	195	189
- agio Vestia lening	18	18
- voorziening niet opgenomen verlofdagen	-	-
	213	207
4. Overlopende passiva		
- niet vervallen rente	354	433
- vooruitontvangen huur	86	86
	440	519

Financiële instrumenten*Algemeen*

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

Jaar	jaaraflossing	eindaflossing	renteconversies
2022	1.458.491	2.000.000	-
2023	1.509.966		3.183.742
2024	1.585.630		-
2025	1.653.584	-	-
2026	1.703.039	-	-
2027	1.759.593		882.484
2028	1.751.616	-	880.450

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 € 24.681.687,-- is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de disconteringsvoet gebaseerd op actuele markttrente voor vergelijkbare leningen.

De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 22.771.950,-- (2022: € 23.481.250,--).

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Borgstelling leningenportefeuille cq Obligolening

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

Woningstichting De Volmacht heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6 % van het geborg schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en De Volmacht niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In geval van een eventuele storting zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door De Volmacht.

Aangegane verplichtingen onderhoud

Ultimo boekjaar is er inzake het Planmatig onderhoud nog een restant verplichting van circa € 525.000,--

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd, tot en met 2026 zullen we geen heffing verschuldigd zijn.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ten behoeve van de bouw van 14 woningen in Wijk van de toekomst Deelgebied D1 is er met Hunebouw een aannemingsovereenkomst afgesloten voor een bedrag van afgerond € 3.500.000,-- .

Voor de herontwikkeling van deelgebied C en D in Wijk van de toekomst is er opdracht verstrekt aan Zuidema Infra voor een bedrag van circa € 600.000,--

Per 2 januari 2024 is er een geldlening bij de NWB afgesloten voor een bedrag van € 3.500.000,--

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	10.441	10.604
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	143	144
Subtotaal	<u>10.584</u>	<u>10.748</u>
Huurderving	<u>133-</u>	<u>350-</u>
Totaal	<u>10.451</u>	<u>10.398</u>

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd met afgerond € 179.000=.

- Dit als gevolg van :
- jaarlijkse huurverhoging garages en overige bedrijfsruimten
 - jaarlijkse huurverhoging woningen
 - plaatsen pv-installaties, verhoogde toiletten, dakramen etc.
 - huurharmonisatie diverse woningen
 - opleveringen 16 nieuwbouwwoningen in Rolde en Gieten
 - verkoop 3 huurwoningen

De huurderving bedraagt 1,27 % (2022 3,34 %) van de te ontvangen huur.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	177	179
Doorberekende uren td uitvoerend	-	8-
Derving wegens oninbaarheid	<u>2-</u>	<u>4-</u>
Totaal	<u>175</u>	<u>167</u>

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

De vergoedingsderving bedraagt 1,09 % (2022- 2,39 %) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>377</u>	<u>410</u>
Totaal	<u>377</u>	<u>410</u>

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

Er vindt geen jaarlijkse afrekening met de huurders plaats.(opbrengsten zijn lager dan de kosten)
Wel zullen wij bepaalde onderdelen gaan belichten om te zien of er door ons niet teveel werkzaamheden binnen het contract worden uitgevoerd.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Verhuurderheffing	-	309
Overig	505	862
Toegerekend naar onderhoud	246-	251-
subtotaal	<u>259</u>	<u>920</u>
Lonen en salarissen		
Salarissen	592	566
Sociale lasten	118	111
Pensioenen	76	75
Overige personeelskosten	61	53
subtotaal	<u>847</u>	<u>805</u>
Totaal	<u>1.106</u>	<u>1.725</u>

In 2023 waren 13 werknemers in dienst(in 2022 ook 13), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in het verslagjaar 10,62

	aantal	fte
Directie	1	1,00
Beleid	1	0,67
Wonen, verhuur, secretariaat en financiën	5	3,78
Technische zaken inclusief huishoudelijke dienst	6	5,17

Alle personen zijn werkzaam in Nederland

Pensioenlasten

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8 % (ultimo 2022 133,7%)

De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW leeftijd.

Deelneming in het bedrijfstakpensioen is verplicht gesteld voor werknemers.

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

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2023	2022
	0	0
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	3.286	2.071
Mutatie onderhoud	109	89
Reparatie-/ en klachtenonderhoud	291	207
Woningverbetering/woonomgeving/ cv onderhoud	1.115	700
Toegerekende organisatiekosten	246	251
Totaal	<u>5.047</u>	<u>3.318</u>
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	594	583
Verzekeringen	71	64
Juridische kosten	29	3
Dubieuze overige debiteuren	13	12
Overige directe kosten	23	14
Afschrijving MVA t.d.v. exploitatie	56	64
Totaal	<u>786</u>	<u>740</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	707	704
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	403-	485-
Totaal	<u>304</u>	<u>219</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele top projecten in ontwikkeling	2.397	2.100
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.192	17.199
Totaal	<u>12.589</u>	<u>19.299</u>
Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage	1	-
Accountantskosten	75	70
Treasury kosten	13	12
Kosten RvC	96	69
Totaal	<u>185</u>	<u>151</u>
Leefbaarheid		
Overige leefbaarheidsbijdragen	24	22
Totaal	<u>24</u>	<u>22</u>

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2023	2022
Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	3-
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- rente leningen kredietinstellingen	904	937
- belastingrente VpB	-	4
- borgstellingsvergoeding	34	19
Totaal	<u>927-</u>	<u>963-</u>
 Belastingen		
Acute belastingen boekjaar	389	914
Aanpassing acute belasting vorige boekjaren	-	-
Mutatie latente belastingen	-	98-
	<u>389</u>	<u>816</u>
 De effectieve belastingdruk wijkt af van de nominale belastingdruk als gevolg van enkele tijdelijke verschillen.		
 Toerekening jaarresultaat		
Totaal	<u>10.500-</u>	<u>16.660-</u>

Accountantskosten

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

	2023 BDO Accountants	2022 BDO Accountants
Onderzoek jaarrekening	73.700	58.700
Andere controleopdrachten	1.187	10.800
Adviesdiensten op fiscaal terrein	26.530	23.970
Andere niet-controlediensten		6.800
Totaal	<u>101.417</u>	<u>100.270</u>

4.7 Wet Normering Topinkomens

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

Het bezoldigingsmaximum 2023 voor Woningstichting De Volmacht is € 131.000,--(op basis van het WNT maximum voor de woningcorporaties, klasse C. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionarissen (bedragen x €)

Naam	J. Boekholt
Functiegegevens	Dir-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2023	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	131.000
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	112.406
Beloningen betaalbaar op termijn	17.352
Subtotaal	129.758
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	
Totaal bezoldiging 2023	129.758

Gegevens 2022

Naam	J. Boekholt
Functiegegevens	Dir-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2022	1-1 - 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	127.000
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	109.004
Beloningen betaalbaar op termijn	16.932
Totaal bezoldiging 2022	125.936

1c Toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x €)

Naam	E Wiersma	Y. Dijkshoorn	M.G.Poorthuis	A. Evenhuis-Pol
Functiegegevens	lid	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Individueel WNT-maximum	13.100	19.650	13.100	13.100
Bezoldiging	10.400	15.600	10.400	10.400
- \- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2023	10.400	15.600	10.400	10.400

Gegevens 2022

Naam	E Wiersma	Y. Dijkshoorn	M.G.Poorthuis	A. Evenhuis-Pol
Functiegegevens	lid	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2022	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Individueel WNT-maximum	12.700	19.050	12.700	12.700
Bezoldiging	10.080	15.120	10.080	10.080

Naam B.L Rengers

Functiegegevens lid

Aanvang en einde functievervulling 2023 1-1 t/m 31-12

Individueel WNT-maximum 13.100

Bezoldiging 10.400

- \- Onverschuldigd betaald bedrag

Totaal bezoldiging 2023 10.400

Gegevens 2022

Naam B.L Rengers

Functiegegevens lid

Aanvang en einde functievervulling 2022 1-1 t/m 31-12

Individueel WNT-maximum 12.700

Bezoldiging 10.080

3, Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4.8 Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten

Woningstichting De Volmacht bezit de volgende niet DAEB activiteiten

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2023	Aantal VHE 2022
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	3	3
Garageboxen	113	113
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	0	0
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	0	0
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling	0	0
Bedrijfs Onroerend Goed	0	0
Projectontwikkeling	0	0
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	0	0
Totaal	116	116

WINST- EN VERLIESREKENING bedragen x € 1000	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	10.308	143	0	10.451	10.254	144	0	10.398
Opbrengsten servicecontracten	175		0	175	167		0	167
Lasten servicecontracten	377		0	377	410		0	410
Overheidsbijdragen	0		0	0	0		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.101	5	0	1.106	2.367	5	0	2.372
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.039	8	0	5.047	3.294	24	0	3.318
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	786		0	786	93		0	93
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	3.180	130	0	3.310	4.257	115	0	4.372
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	707	0	0	707	704	0	0	704
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0		0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	403	0	0	403	485	0	0	485
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	304	0	0	304	219	0	0	219
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.397		0	2.397	2.100		0	2.100
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. portefeuille	10.192		0	10.192	17.199		0	17.199
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. portefeuille v.o.v.			0	0			0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. verkoop		0	0			0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.589	0	0	12.589	19.299	0	0	19.299
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	185	0	0	185	151	0	0	151
Kosten omtrent leefbaarheid	24	0	0	24	22	0	0	22
	-9.290				-14.974			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de v.a. behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	0	0	11	-3	0	0	-3
Rentelasten en soortgelijke kosten	938	0	0	938	960	0	0	960
Saldo financiële baten en lasten	927	0	0	927	963	0	0	963
Totaal van resultaat voor belastingen	-10.241	130	0	-10.111	-15.959	115	0	-15.844
Belastingen	389	0	0	389	816	0	0	816
Resultaat uit deelnemingen				0				0
Totaal van resultaat na belastingen	-10.630	130	0	-10.500	-16.775	115	0	-16.660

Kasstroomoverzicht bedragen x € 1000	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huren	10.365	143	-	10.508	10.295	144	-	10.439
Vergoedingen	175	-	-	175	175	-	-	175
Overige bedrijfsontvangsten	16	-	-	16	57	-	-	57
Rente ontvangsten	-	-	-	-	1	-	-	1
Saldo ingaande kasstromen	10.556	143	-	10.699	10.528	144	-	10.672
Uitgaven:								
Personeelsuitgaven	752	-	-	752	771	-	-	771
Onderhoudsuitgaven	5.226	8	-	5.234	3.103	24	-	3.127
Overige bedrijfsuitgaven	1.991	5	-	1.996	2.540	5	-	2.545
Rente uitgaven	899	-	-	899	937	-	-	937
Sectorspecifieke heffing onafh. van res.	41	-	-	41	-	-	-	-
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	309	-	-	309
Leefbaarheidsuitgaven	24	-	-	24	22	-	-	22
Vennootschapsbelasting	832	-	-	832	930	-	-	930
Saldo uitgaand kasstromen	9.765	13	-	9.778	8.612	29	-	8.641
Kasstroom uit operationele activiteiten	791	130	-	921	1.916	115	-	2.031
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA inkomende kasstromen:								
Verkoop huurwoningen	710	-	-	710	713	-	-	713
MVA uitgaande kasstromen:								
Nieuwbouw huur gelegenheden	492	-	-	492	449	-	-	449
Aankoop huur gelegenheden	-	-	-	-	737	-	-	737
Woningverbetering	921	-	-	921	303	-	-	303
Investerings overig	28	-	-	28	24	-	-	24
Kasstroom uit (des)investerings	731	-	-	731	800	-	-	800
Financieringsactiviteiten								
Inkomend:								
WSW geborgde lening	1.000	-	-	1.000	200	-	-	200
Uitgaand:								
Aflossing WSW geborgde leningen	1.710	-	-	1.710	1.461	-	-	1.461
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	710	-	-	710	1.261	-	-	1.261
Mutatie geldmiddelen	-650	130	-	-520	-145	115	-	-30
Liquide middelen per 1 januari	1.176	-	-	1.176	1.206	-	-	1.206
Liquide middelen per 31 december	656	-	-	656	1.176	-	-	1.176
Afname geldmiddelen	520	-	-	520	30	-	-	30

Hoofdstuk 5

Overige gegevens

5.1 Voorstel resultaatbestemming

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

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

5.2 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningcorporatie De Volmacht is opgesteld door het bestuur op 13 mei 2024.

w.g. J. Boekholt
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 17 juni 2024.

w.g. M. Poorthuis, voorzitter

w.g. A.Evenhuis, vice-voorzitter

w.g. L. Rengers, lid

w.g. M. van Klinken, lid

w.g. E. de Haas, lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Volmacht

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting De Volmacht te Gieten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Volmacht op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 46. Hierin staat beschreven dat Woningstichting De Volmacht een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de grondslagen van de beleidswaarde zoals vermeld pagina 47. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting de Volmacht heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting De Volmacht die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparaagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting De Volmacht bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving:

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

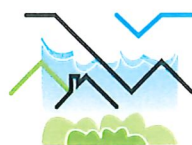
- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis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

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

Groningen, 13 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA



Woningstichting De Volmacht

Gasselterweg 24
Postbus 100
9460 AC GIETEN
Telefoon (0592) 26 35 15
Fax (0592) 26 31 25
E-mail: info@devolmacht.nl
Internet: www.devolmacht.nl