



Woningstichting De Volmacht

Jaarverslag 2024

Gieten, 5 juni 2025

Inhoudsopgave Jaarverslag 2024

	Pagina
Voorwoord	4
Inleiding	5
Hoofdstuk 1 Volkshuisvestingsverslag	6
1.1 Keuze in beheersstrategie per kern	
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	20
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	22
2.2 Organisatie	
a. algemene organisatiegegevens	
b. contacten met de gemeente	
c. contacten met andere corporaties	
d. lidmaatschap / bijeenkomsten etc.	
e. het bestuur	
f. organisatie en overige personeelsaangelegenheden	
g. het woningbezit	
h. de administratie	
2.3 Beleidswaarde	29
2.4 Verklaring van het bestuur	32
 Hoofdstuk 3 Jaarverslag van de Raad van Commissarissen	
3.1 Algemeen	33
- samenstelling	
- zittingstermijnen	
- verslag van besluiten en activiteiten	
- vaststelling door de Raad van Commissarissen	
3.2 Kengetallen	37
 Hoofdstuk 4 Jaarrekening en toelichting	
4.1 Balans	38
4.2 Winst- en - verliesrekening	39
4.3 Kasstroomoverzicht	40
4.4 Waarderingsgrondslagen	41
4.5 Toelichting op de balans	51
4.6 Toelichting op de winst- en - verliesrekening	64
4.7 Wet Normering Topinkomens	68
4.8 Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten	72
 Hoofdstuk 5 Overige gegevens	

5.1	Voorstel resultaatbestemming	75
5.2	Ondertekening van de jaarrekening Accountantsverklaring	76

Voorwoord

Het bestuur van Woningstichting De Volmacht is trots op de prestaties die de organisatie in 2024 heeft neergezet. Een jaar met veel bouwactiviteiten; het opleveren van 23 woningen (fase C1) in Gieten en 6 woningen in Grolloo. Het starten van de bouw van 14 circulaire woningen (fase D1) in Gieten en het in opdrachtgeven van 15 woningen (fase D2) in Gieten. Tevens is de aanvraag voor Omgevingsvergunning voor de bouw van 33 woningen Asserstraat in procedure gebracht. Op de locatie Asserstraat is vervolgens historisch bodemonderzoek verricht naar aanleiding van eerdere vondsten. De nieuwbouw toevoeging betekende tevens een extra druk op het verhuurproces. Naast deze positieve ontwikkelingen moeten wij ook constateren dat er een toename is van maatschappelijke en sociale problemen. Om een oplossing te kunnen bieden in deze zaken heeft De Volmacht sinds medio 2024 een personele uitbreiding op de afdeling Verhuur- en bewonerszaken.

De regio is van lichte krimp verandert naar lichte groei en de woningvoorraad zal ook aangepast moeten worden van gezinnen naar oudere alleenstaanden. In de Prestatieafspraken voor 2025 kreeg dit vorm in de discussie over de bouwopgave tot 2032.

De organisatie had in 2024 te kampen met langdurige uitval door ziekte en heeft daardoor met een aantal technische werkzaamheden intern en extern moeten schuiven.

De organisatie heeft aangetoond flexibel en weerbaar te zijn bij verandering.

Hartelijke groet,

Jaap Boekholt
Directeur - bestuurder

INLEIDING

Hierbij treft u het jaarverslag van Woningstichting De Volmacht over 2024 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 2024 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 beheer 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 € 650,43 per maand (aftoppingsgrens 1 en 2 personen prijspeil 2024). 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 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.

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. Woningcorporaties hebben zich landelijk uitgesproken om te streven naar CO2 neutraal in 2050, de routekaart hiervoor is in 2018 ingevuld. 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) wordt momenteel een pilotproject van ca 14 woningen gerealiseerd.

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. In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de bouwopgave. Hierin staat onder meer dat de Woningstichting De Volmacht voor 2040 136 sociale huurwoningen netto wil toevoegen.

Locatie "wijk van de toekomst" te Gieten

Woningstichting De Volmacht heeft in 2024 23 woningen (fase C1) in deze wijk opgeleverd en verhuurd en is gestart met de bouw van 14 circulair gebouwde woningen (fase D1). Daarnaast is er opdracht verstrekt voor de bouw van 15 woningen (fase D2).

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. 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 zijn door De Volmacht in 2024 6 levensloopbestendige woningen te Grolloo opgeleverd en verhuurd. 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 2024 bedragen inclusief maatregelen klimaat en energie € 3.267.000,--. Dit komt neer op gemiddeld €2.154,- per woning. In 2023 was dit € 2.456,--. Zonder kosten voor maatregelen klimaat en energie ad € 811.600 ,-- bedragen de gemiddelde directe kosten voor planmatig onderhoud per woning in 2024 €1.619,-- en in 2023 € 2.185,--.

Onderhoud aan cv- en overige installaties

Ultimo 2024 bedroeg het totaal aantal cv-installaties met een c.v- ketel op gas 1442 (95%).

Het aantal c.v.-installaties met een warmtepomp als primaire energieopwekker (gasloos) bedraagt totaal 67 (5%).

Totaal 214 van de 1442 woningen zijn voorzien van een hybride- of ventilatiewarmtepomp en 584 woningen hebben pv-panelen. 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 kantoor tijden, 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 € 838.000-

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 bezoeken momenten zijn bij de huurder. Correctief worden alle voorkomende storingen zo spoedig mogelijk verholpen.

CV vervanging onvoorzien en planmatig

In 2024 zijn er 58 c.v.-ketels begroot voor planmatig vervangen, deze zijn alle vervangen.

Er zijn 4 c.v.- ketels onvoorzien vervangen.

Niet-planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde niet-planmatig onderhoud in 2024 bedragen € 1.761.000,--. Hiervan heeft € 234.000,- betrekking op de directe kosten van de eigen technische dienst uitvoerend en € 1.527.000,- heeft betrekking op door derden uitgevoerde werkzaamheden. Het totale niet-planmatig onderhoud 2024 bedraagt gemiddeld € 1.161,- per woning. In 2023 was dit € 1156,- per woning.

Reparatieverzoeken

In 2024 zijn er 1667 meldingen geweest voor een reparatieverzoek.

De totale kosten voor reparatieverzoeken bedroegen in 2024 € 254.821,-

Dit is gemiddeld € 152,- per reparatieverzoek.

Dit betreffen reparaties of klachten die relatief eenvoudig te herstellen zijn door de eigen dienst of door derden. Als de werkzaamheden omvangrijker zijn wordt er een extra opdracht bon aangemaakt op ingrijpende verbetering.

Mutatieonderhoud

In 2024 zijn er 105 mutaties geweest. De met het totale mutatieonderhoud gemoeide kosten bedroegen € 244.400- Dit is gemiddeld per mutatie € 2.328,- In 2023 was dit € 1.252,--.

Het totaal aantal ingrijpende mutaties wisselt sterk per jaar, evenals het bedrag.
In 2024 zijn er 12 woningen bij mutatie ingrijpend verbeterd.
De mutatiekosten variëren van € 10.900,- tot 45.100,- per woning.

Service onderhoud

In 2024 zijn er 454 meldingen geweest voor service onderhoud.
De totale kosten voor service onderhoud bedroegen in 2024 € 10.824,-
Dit is gemiddeld € 23,84 per melding.
Dit betreffen kleine reparaties die vallen onder het service fonds.

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

<u>Meldingen</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reparatieverzoeken	1667	1717
Mutatieonderhoud	192	244
Serviceonderhoud	454	498
Aanpassing WMO	1	0
Geriefverbeteringen	13 (met huurverhoging)	7 (met HV)
Ligging en woonomgeving	17	27
Ingrijpende verbetering	34 (zonder huurverhoging)	69 (zonder HV)
Totaal	2.378	2.562

Het gemiddelde aantal dagen waarbinnen onze technische dienst de dagelijkse meldingen afwerkte was 2,8 (in 2022 4,5 dagen) In de Aedes Benchmark wordt herstel van reparatieverzoeken (voor eigen dienst en derden) beoordeeld met een 7,4. In 2023 was dit een 7.5. Voor de reparatieverzoeken in het kader van het fonds kleine herstellingen duurde de afhandeling na de melding gemiddeld 2,1 dag (in 2023 2,9 dagen).

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 2024 een exploitatietekort van circa € 8.300,-(in 2023 tekort van circa € 16.400,-). Door het beter verantwoorden van de kosten zien we dat het tekorten kleiner worden.

Keukenbeleid

Voor 2024 zijn er totaal 76 keukens begroot voor keukenvervanging.

Totaal hebben 64 huurders gebruik gemaakt van het keukenbeleid. Van deze 64 nieuwe keukens hebben 58 huurders gekozen voor een basiskeuken en 6 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 2024 zijn er 16 aansluitingen op individueel verzoek aangebracht, zijn er 64 loze aansluitpunten aangebracht bij keukenvervanging en zijn er 51 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 2024 bij 1 woning zachtboard plafonds verwijderd. Eind 2024 zijn er nog 7 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 2024 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 2024 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 2024 totaal € 29.558,-- 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 2024 hebben 5 huurders van dit aanbod gebruik gemaakt op individueel verzoek en 0 in combinatie met doucherenovatie bij planmatig onderhoud (technisch niet mogelijk)

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 C score ontvangen op dit thema. Het gemiddelde cijfer lag in 2024 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. Toch acht ook De Volmacht zich verantwoordelijk voor een goede woonomgeving. Een slecht woon- en leefklimaat in de wijk heeft een negatief effect op de verhuurbaarheid van de woningen. Aan corporaties is niet expliciet een rol toebedeeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Niettemin ziet De Volmacht het als een 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 2024 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 87,4 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 2024 voortgezet. In totaal hebben in 2024 hiervan gemiddeld 49 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
- vereenzaamden/mensen in een sociaal isolement
- personen die vreemd en zorgwekkend gedrag vertonen (overlast veroorzaken)
- slachtoffers en overige betrokkenen van huiselijk geweld
- verslaafden (alcohol, drugs, gokken)
- personen die diep in de schulden zitten en geen hulp zoeken
- personen die hun woning ernstig laten vervuilen
- zwervende dak- en thuislozen

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

1.4 Energie- en milieumaatregelen

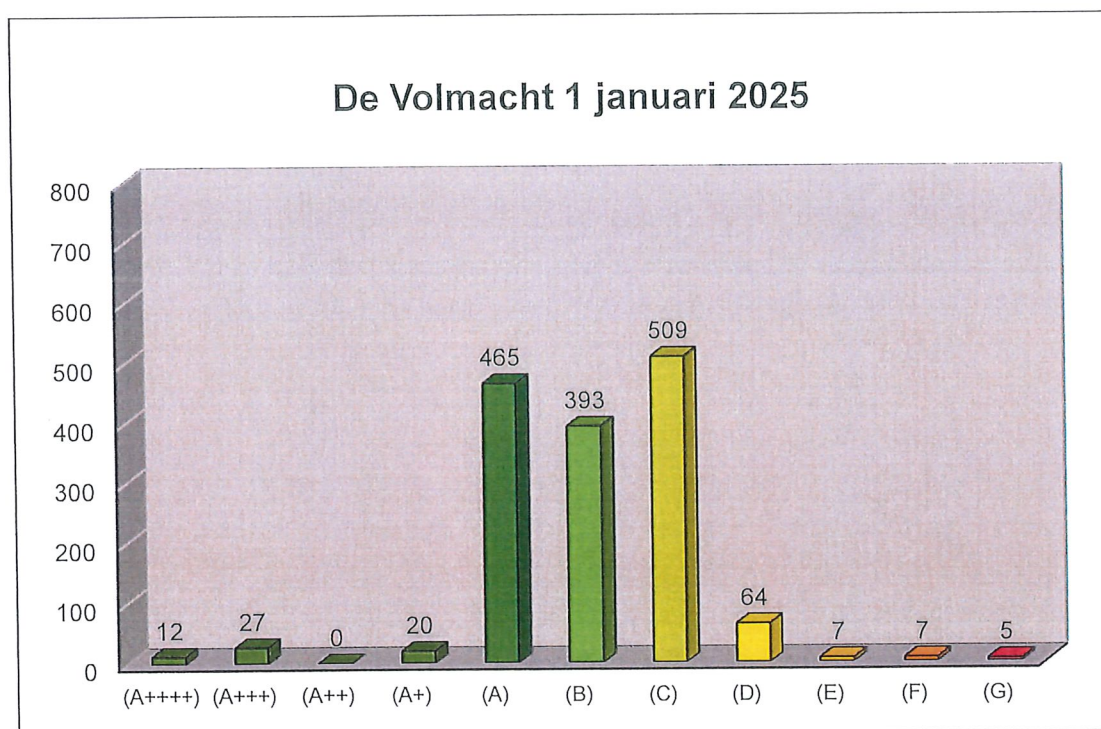
Voor het gehele woningbezit wordt de duurzaamheid (energetische kwaliteit) van de woningen vertaald in een energielabel. Per 1 januari 2021 is de NTA8800 de nieuwe norm voor het bepalen van het energielabel voor bestaand bezit en nieuwbouw. De NTA 8800 volgt de Europese normen en vervangt de huidige 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 1 januari 2025 is het gemiddeld energielabel van ons woningbezit label B (EP2 = 175,68 kwh/m², per 01-01-2024 was dit 180 kwh/m²). Hieronder het overzicht van de energetische kwaliteit van de totale

voorraad van De Volmacht per 1 januari 2025

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 31-12-2024. (Niet alle uitgevoerde energetische maatregelen van het begrotingsjaar 2024 zijn per genoemde peildatum verwerkt in onderstaand overzicht, projecten worden pas afgemeld indien alle woningen gereed zijn en fysiek getoetst (bezoekt en opgenomen).



Maatregelen klimaat en energie

In 2024 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 wetwijziging met betrekking tot de salderingsregeling is deze maatregel gematigder uitgevoerd als voorgaande jaren.

In 2024 zijn er verduurzamingprojecten gerealiseerd waarbij in totaal 75 woningen in combinatie met planmatig onderhoud energetisch zijn verbeterd.

Hiervan zijn 25 woningen opgewaardeerd naar energielabel A.

De woningen zijn o.a. voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, pv-panelen, HR++ glas 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 € 268.719,- geïnvesteerd in deze verduurzamingsmaatregel.

Indien mogelijk wordt er gebruik gemaakt van subsidieregelingen. (Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE), niet van toepassing in 2024).

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 2024 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 2024 op dit punt een B status, met bedrijfslasten van € 1.089,- 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 2024 heeft De Volmacht in totaal 1517 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 46 zorgwoningen in Rolde rechtstreeks verhuurd aan Zorggroep Drenthe te Assen. Een aantal van 1471 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 2024					
Regio	Soort woningen				totaal
	eengezins- woningen	ouderen- woningen	jongeren- woningen	zorg- woningen	
Gasselte	309	112	30	35	486
Gieten	461	92	32	35	620
Rolde	197	97	71	46	411
Totaal	967	301	133	116	1517

Naast het genoemde woningbezit heeft De Volmacht ultimo 2024 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 € 454,47 per maand tot de "goedkope voorraad". De gemiddelde huurprijs van ons woningbezit bedraagt circa € 608,--per maand. Dit was in 2023 gemiddeld € 574,--

Als betaalbare voorraad worden de woningen beschouwd met een huurprijs tot € 697,07 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 2024					
typering bezit	huurprijs €	Regio's Gasselte	Gieten	Rolde	Totaal
totaal		486	620	411	1517
goedkoop	< 454,47	25 5%	34 5%	30 7%	89 6%
betaalbaar	>= 454,47 < 697,07	417 85%	504 81%	295 72%	1216 79%
duur tot huurtoeslaggrens	>= 697,07 <= 879,66	44 9%	82 13%	86 21%	212 14%
duur boven huurtoeslaggrens	>= 879,66	0	0	0	0 0%

b. De vraag naar huurwoningen

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

Dit toewijzingsmodel is aanbod gerelateerd, voor het afgelopen jaar hadden we gemiddelde 88,8 reacties op een geadverteerde woning van De Volmacht, dit is lager dan het gemiddelde op alle advertenties bij Thuiscompas.(= 130,2).

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 2024

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 2024 en 2023								
Plaats	Eengezinswoningen		Ouderenwoningen		Jongerenwoningen		Totaal	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Regio Gasselte								
Gasselte	9	9	5	9		1	14	19
Gasselternijveen	7	18	4	2	2		13	20
Gasseltern.mond	6	1					6	1
	22	28	9	11	2	1	33	40
Regio Gieten								
Gieten	29	27	6	12	3	1	38	40
Gieterveen	4	3	1		1	2	6	5
Nieuwediep							0	0
	33	30	7	12	4	3	44	45
Regio Rolde								
Rolde	15	9	5	4	3	4	23	17
Grolloo	1	1			2	2	3	3
Ekehaar	1						1	0
Schoonloo			1				1	0
	17	10	6	4	5	6	28	20
Totaal werkgebied								
	72	68	22	27	11	10	105	105

Vanaf 1 januari 2016 moeten wij bij toewijzing voldoen aan de passendheidstoets. Daarnaast heeft De Volmacht in het verslagjaar ruim 98 procent van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de vastgestelde maximale inkomensgrenzen.

Met ingang van 1 januari 2024 mogen we in totaal 7,5 % van onze vrijkomende woningen toewijzen aan personen met een inkomen boven € 47.699,- (1 pers. huishouden) en meerpersoons huishoudens met een inkomen boven € 52.671,- (cat. 2).

In 2024 hebben wij bij 2 toewijzingen aan meerpersoonshuishoudens gebruik gemaakt van de 7,5% regeling.

Conform de Woningwet wijst De Volmacht woningen in de "betaalbare voorraad" (€ 650,43 tot € 697,07 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 2024 kwamen er van de bestaande woningvoorraad 101 woningen vrij voor verhuur, dat is 6,9 procent. In 2023 was dit 7,0 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	12	12	8		1	2
Gieten	17	8	9	3	2	18
Rolde	12	8	4	2	3	2
Totaal	41	28	21	5	6	22

Leegstand van 3 maanden en langer heeft betrekking op 33 woningen, 9 woningen met extra mutatie onderhoud, 4 woningen verkoop, 12 woningen in Deelgebied D van Wijk van de Toekomst (in beheer bij Ad Hoc) en 8 overig.

e. Huisvesting vergunninghouders

In 2024 zijn door De Volmacht 8 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 12 zogenoemde 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 2024 zijn er 4 woningen verkocht. (Hoornkampen 11 in Rolde, Tuinstraat 16 te Gasselternijveen, Zuiderstraat 5 te Grolloo en W. Bronningerlaan 6 te Gasselte). Het aantal te verkopen woningen op deze lijst bedraagt op 31 december 2024 nog 31.

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 2024 en de financiële meerjarenplanning zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

De definitieve cijfers over het jaar 2024 wijken op onderdelen in negatieve zin af van de begroting. Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening is circa € 2.600.000,-- 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 *

	2024		2023
	DAEB	Norm	Volmacht
ICR(liquiditeit)	3,2	> 1,40	2,0
Loan to value(vermogen)**	19,6	< 85 %	26,3%
Solvabiliteit(vermogen) **	77,5	> 15 %	67,8%
Dekkingsratio ***	17,2	< 70%	14,0%

/ ** gebaseerd op de beleidswaarde / *** gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat

De ratio's in het overzicht zijn ontleend aan de jaarrekening over boekjaar 2024

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 2024 bedraagt de solvabiliteit(gebaseerd op de beleidswaarde) 77,5 %. Voor de komende jaren zal dit percentage rond de 70 % blijven. De ontwikkeling van de solvabiliteit wordt voornamelijk beïnvloed door schommelingen in de marktwaarde. Minimum norm WSW bedraagt 15 %.

b. Rentabiliteit

Het resultaat over 2024 voor belastingen bedraagt € 6.033.000,- dit is een stijging ten opzichte van het resultaat over 2023 van € 16.144.000,--. De rentabiliteit over het eigen vermogen bedraagt 3,4 . Voor een specificatie van de toekomstige ontwikkeling van het resultaat wordt verwezen naar de in de begroting 2024 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 2024 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 € 697,07 of zijn op basis van passend toewijzen verlaagd naar maximaal € 650,43.

De huur van de overige woningen hebben we gemiddeld met 4,5 % verhoogd.

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

e. Huurachterstand

De totale huurachterstand van de zittende huurders bedroeg op 31 december 2024 € 10.629,--. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur is de huurachterstand van onze woningen 0,10 procent (in 2023 was dit 0,11 procent). Een nadere uitsplitsing naar het aantal huurders en aantal maanden achterstand is opgenomen in de toelichting op de balans.

Mede door de strakke incassoprocedure is de huurachterstand van onze woningen ultimo 2024 licht gedaald ten opzichte van 2023. 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 2024 in handen van de deurwaarder is gesteld, blijkt uit het volgende overzicht:

Specificatie huurinvorderingen						
Regio	2024			2023		
	Vorderingen	Ontruiming aangezegd	uitgevoerd	Vorderingen	Ontruiming aangezegd	uitgevoerd
Gasselte	6	0	0	5	0	0
Gieten	5	1	1	5	0	0
Rolde	13	0	0	9	0	0
	24	1	1	19	0	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 2024 positief beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

h. Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar 2024 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 4 woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht. Per saldo staan er per

eind 2024 nog 31 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	3
2. Prestatie-afspraken	Aandacht voor jaarplanning *)	2	3
3. Verstrekking gegevens	*)	1	3
4. Leefbaarheid in de wijken	Aandacht voor spreiding *)	1	3
5. Niet voldoen aan wet- en regelgeving	Controle op invoering nieuwe woningwet *)	0	2
6. Juridische toets	*)	0	2
7. Faillissement leverancier	Controle bedrijfsgegevens, toezicht en letten op signalen *)	0	7
8. IT storingen	Informerende medewerkers inzake hackers *)	0	3
9. Aansluiting op huurderwensen	Controle huurverleden woningzoekenden en aandacht voor spreiding *)	1	4
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	6,5

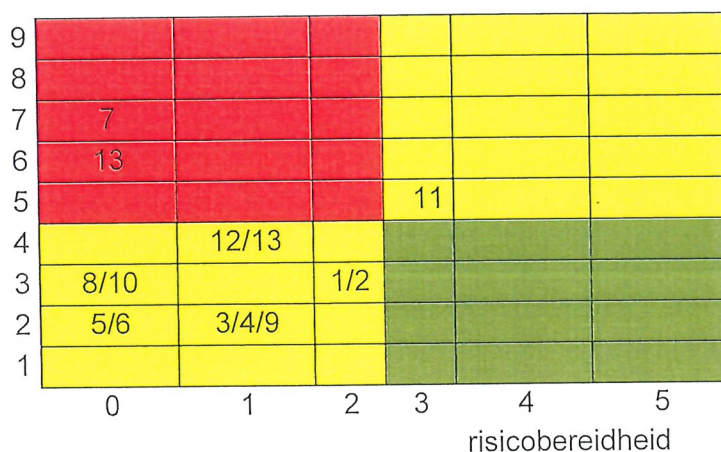
14. Energiecrisis	Problemen op financieel, organisatorisch en maatschappelijk vlak	1	4
-------------------	--	---	---

*) 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



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 2024.
- 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,D2, de verbouw 2^{de} kap in C1 en de nieuwbouw van 6 huurwoningen in Grolloo is voor een bedrag van € 3.652.000,-- 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 2024 zijn prestatieafspraken tussen Gemeente Aa en Hunze, Huurdersvereniging De Deelmacht en De Volmacht opgesteld conform de nieuwe BTIV. Deze zijn in combinatie met Woonborg en Huurdersvereniging Woon tot stand gekomen. Vanuit het ambitiekader voor de prestatieafspraken in Aa en Hunze 2023-2026, zijn jaarafspraken voor 2025 opgesteld. De prestatieafspraken zijn in december 2024 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 2024 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 2025 van De Volmacht;
- jaarverslag 2023 van De Volmacht;
- huuraanpassing per 1 juli 2024;
- jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2023;
- voortgang woonvisie en prestatieafspraken met de gemeente Aa en Hunze;

Aan de Huurdersvereniging De Deelmacht is voor het naar behoren zelfstandig kunnen functioneren in het verslagjaar een financiële bijdrage beschikbaar gesteld van afgerond € 27.000,-- 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 nieuwsbrieven.

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 2024 bedraagt de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten € 7.428,--

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 aangesloten bij De Regionale Geschillen Commissie, waarbinnen in 2024 naast De Volmacht nog zeven andere Drentse corporaties functioneren. In 2024 zijn er 2 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 2024 waren:

- de vaststelling van het nieuwe huurbeleid en de huurverhogingen per 1 juli 2024;
- het vaststellen van de jaarrekening 2023 en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
- voorstel tot vaststelling van de begroting 2025
- investeringsvoorstel bouw 15 woningen Gieten (fase D2)
- 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 gemeentebied.

Overeenkomstig onze doelstelling hebben de in 2024 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 2024 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 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 2024 kwam uit op 13,3 procent, dit betreft met name lang ziekteverzuim van 1 fulltime medewerker.

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
- Aedes Benchmark resultaten
- Projecten nieuwbouw en renovatie
- Toekomst organisatie

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

Opleiding Directeur bestuurder.

In 2024 heeft onze bestuurder, de heer J. Boekholt, 45 PE punten behaald. Over 2023 bedroeg het aantal PE punten 21 en in 2022 43 (totaal is daarmee 109 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 2024 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 2024 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 4 medewerkers die in het bezit zijn van het VCA diploma (2 uitvoerend en 2 leidinggevenden). 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.

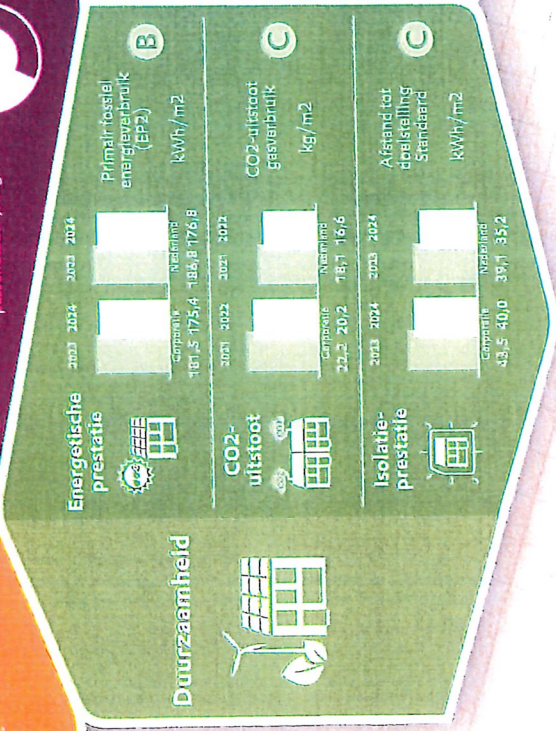
ARBO

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.

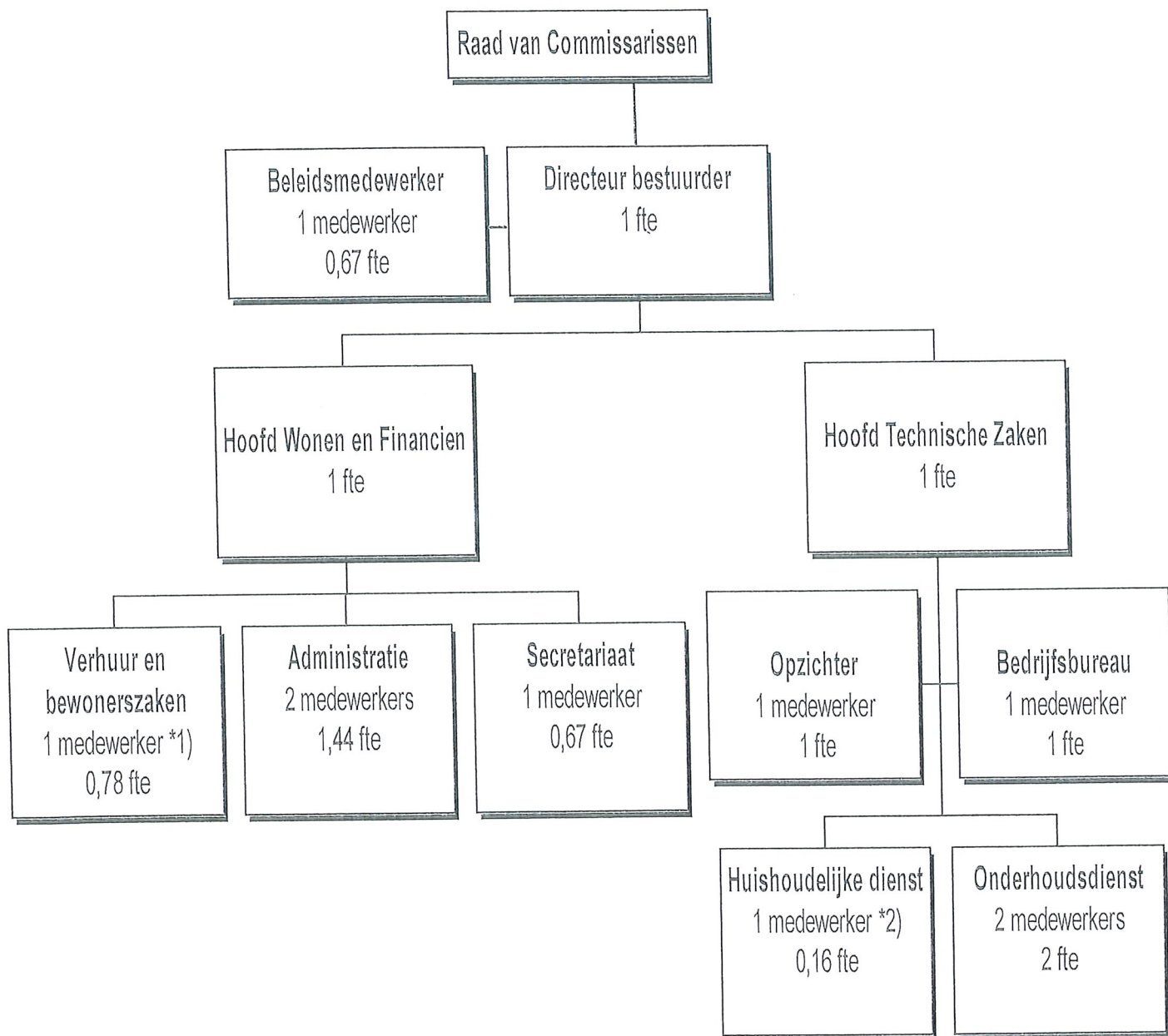
Zie de volgende pagina voor de Aedes-benchmark scores 2024 van De Volmacht.



2024
De Volmacht

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

Organisatieschema Woningstichting De Volmacht per 31-12-2024



*1) exclusief 1 ingehuurd medewerker voor 16 uur per week

*2) exclusief 2 ingehuurd medewerkers voor 4 uur per week

g. Woningbezit en overig bezit

Woningen

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	1504
verkocht in het verslagjaar	4
nieuwbouw Wijk van de Toekomst C1	23
nieuwbouw Grolloo	6
gesloopt in Wijk van de Toekomst(D2)	<u>12</u>
totaal in exploitatie aan het eind van het verslagjaar	<u>1517</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 Beleidswaarde

De beleidswaarde van onze woningen bedraagt ultimo 2024 € 151.022.000,-

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor: • Eengezinswoningen • Meergezinswoningen.	€ 661,63
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.152,-
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.864,-
Aantal verhuureenheden met EFG label	19

Streefhuur

Het streefhuurbeleid is als volgt:

Bij mutatie hanteren we streefhuur die is bepaald op minimaal 71% van de maximale huur.

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud(exclusief verduurzaming)

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting(MJOB).

De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. De kosten voor verduurzaming die geactiveerd mogen worden zijn hierop al in mindering gebracht.

Wij beschikken over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 5 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden maken we gebruik van o.a. de input van onze opzichter, onderhoudsmedewerkers en de derden dit voor ons werkzaamheden aan de woningen verrichten.

Bij het opstellen van de MJOB is rekening gehouden met prijspeil 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houden we rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Installaties	16 jaar
Dak vervanging	40 - 50jaar
Voegwerk	20 - 30 jaar
Kozijnvervanging	6 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar
Dakgoten	25 -30 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop.

Onze MJOB is vastgesteld voor de komende 5 jaar. Voor het bepalen van de onderhoudsnorm zijn we uitgegaan van de cijfers uit de MJOB tot en met jaar 10. De MJOB voor een periode van 60 jaar is nog onderhanden, waarbij een kwalitatieve slag gemaakt moet worden in de doorrekening na jaar 10. We hebben wel de intentie om de eerstkomende MJOB op te gaan stellen voor 60 jaar.

EFG labels

Wij hebben nog 19 woningen waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is geen rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2030.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DAEB
€ 150,- hogere onderhoudskosten per vhe	-/- € 5.712.000,--
0,5% hogere disconteringsvoet	-/- € 19.973.000,--

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, 30 april 2025

w.g. J. Boekholt, directeur-bestuurder

HOOFDSTUK 3 JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemene toelichting

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder van de woningcorporatie en de algemene gang van zaken binnen de organisatie, vervult de werkgeversrol en is klankbord voor de directeur-bestuurder. De bevoegdheden van de RvC staan omschreven in de statuten. Deze vormen de basis voor het handelen. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement en het toezichtkader. 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. Daarnaast hanteert de RvC o.a. het ondernemingsplan en het jaarplan als kader voor het toezicht. De RvC toetst of het beleid van de directeur-bestuurder aan de wettelijke, statutaire en andere interne voorschriften voldoet en de accountant controleert in opdracht van de RvC de jaarrekening. De RvC onderschrijft de bepalingen over intern toezicht, zoals vastgelegd in de Governancecode.

De RvC van De Volmacht bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn aangewezen op voordracht van huurdersvereniging *De Deelmacht*. De RvC is zodanig samengesteld dat de RvC als geheel alle relevante aandachtsgebieden kan bedienen en waarbij wordt voldaan aan de eisen die de Autoriteit Wonen (Aw) stelt aan de samenstelling van de RvC. De RvC van De Volmacht werkt met twee subcommissies, te weten de remuneratie- en auditcommissie.

De auditcommissie behandelt o.a. de begroting, de jaarrekening, de managementletter, het treasury jaarplan, overige relevante zaken, voert het overleg met de accountant en brengt hierover verslag en advies uit aan de RvC.

De remuneratiecommissie behandelt o.a. het plannings-, perspectief- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder, samenstelling RvC en rooster van aftreden, voorstel bezoldiging directeur-bestuurder, toepassing van wet- en regelgeving WNT, voorstel vergoedingen RvC, zelfevaluatie, werving en selectie en herbenoeming RvC-leden en brengt hierover verslag en advies uit aan de RvC.

De RvC heeft acht reguliere RvC vergaderingen per jaar, daarnaast is er een jaarlijks bezoek aan het werkgebied en zijn er bijeenkomsten zoals: bijeenkomsten en evenementen contact met o.a. huurdersvereniging De Deelmacht, huurders, de Ondernemingsraad, stakeholders, medewerkers, ketenpartners, en collega-corporaties.

Ten aanzien van de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de leden van de RvC volgt De Volmacht de beroepsregels van de VTW. Daarnaast stelt de woningcorporatie middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van verplichte educatie, zelfevaluatie RvC, reiskosten en een bestuurders-aansprakelijkheidsverzekering RvC.

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. Door de accountant zijn ook geen bijzonderheden gemeld. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang in de RvC. De RvC-leden hebben verklaard geen nevenfuncties te hebben die tegenstrijdig zijn aan het belang van de woningcorporatie. De directeur-bestuurder en de leden van de RvC hebben geen vastgoedbelangen.

Jaarlijks organiseert de RvC een zelfevaluatie. Onderwerpen hierbij zijn het functioneren van de RvC zowel individueel als collectief en de relatie met het bestuur. De RvC-leden zijn lid van de VTW en ontvangen digitaal vaktijdschriften en brochures. De RvC-leden nemen deel aan opleidingen, trainingen en masterclasses, excursies van het Aedes kennisnetwerk woningcorporaties en ledenbijeenkomsten van de VTW. RvC-leden dienen te voldoen aan de VTW-eisen t.a.v. van Permanente Educatie. De uitvraag binnen de RvC heeft aangetoond dat de RvC-leden voldoen aan de PE-norm.

Samenstelling RvC per einde verslagleggingsjaar

Naam	Geb. jaar	Profiel	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
De heer M. Poorthuis Voorzitter RvC Huurderscommissaris	1963	Financieel Bedrijfseconomisch Openbaar bestuur	Concerncontroller - Waterschap Drents Overijsselse Delta	Lid RvC GRID-ICT Lid RvT Onderwijs Voorzitter Rekenkamer
Mevrouw A. Evenhuis Lid RvC Vicevoorzitter Voorzitter Remuneratie	1980	Volkshuisvestelijk Ruimtelijke ordening	Manager - Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan	
Mevrouw B. L. Rengers Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	1977	Juridisch	Interim juridisch adviseur – Linda Rengers juridisch advies	
De heer M. van Klinken Lid RvC Huurderscommissaris Lid Remuneratie	1979	Sociaal Maatschappelijk	Strategisch Business Partner Treant	Lid RvT Onderwijs, voorzitter onderwijscommissie; Vice voorzitter RvT, voorzitter remuneratiecommissie Ouderenzorg; Voorzitter bestuur Stichting Zorg Westerwolde, Gehandicaptenzorg.
De heer E. de Haas Lid Auditcommissie	1965	Financieel Bedrijfseconomisch	Development Leader/ Sr. R&D Engineer Ophtec BV	Lid bestuur Kennisnetwerk woningcorporaties

Zittingstermijnen en behaalde PE-punten (norm is 5 PE op jaarbasis)

functie	naam	lid sinds	benoemd tot	termijn	herbenoembaar	PE-punten
Voorzitter	Dhr. M. Poorthuis	1-jan-18	1-jan-26	2e	Nee	5
lid	Mw. A. Evenhuis	19-aug-19	19-aug-27	2e	Nee	15
lid	Mw. L. Rengers	1-jan-20	1-jan-28	2e	Nee	11
lid	Dhr. M. van Klinken	1-mrt-24	1-mrt-28	1e	Ja	15
lid	Dhr. E. de Haas	1-jun-24	1-jun-28	1e	Ja	5

Verslag van besluiten en activiteiten van de RvC over verslagleggingsjaar

- Opdracht aan adviesbureau voor uitvoeren woningmarktverkenning en portefeuillestrategie;
- Aantrekken van een WSW-geborgde financiering tot € 10,2 mln. en het aanpassen van de obligolening;
- Benoeming van dhr. M. van Klinken als RvC-lid per 1 maart 2024;
- Herstarten van de werving- en selectieprocedure voor de RvC-vacature met financieel profiel;

- Het introductieprogramma voor nieuwe RvC-leden;
- Het jaarverslag RvC 2023;
- De keuzes in het herijkte ondernemingsplan en uitstel van overleg met stakeholders tot de presentatie van het nieuwe SVB;
- Het inhoudelijk jaarverslag en mandateert de auditcommissie om het financiële jaarverslag af te handelen;
- De benoeming van dhr. E. de Haas als RvC-lid per 1 juni 2024;
- De voorgestelde huuraanpassing voor 2024;
- De jaarrekening en accountantsverslag 2023;
- De dechargeverlening van de directeur-bestuurder voor 2023;
- De extra investering van € 126.000,- voor de EPV-pilot;
- Het advies om de tegenprestatie van de gemeente explicieter op te nemen in het volkshuisvestelijk bod;
- Het advies van de auditcommissie en de begroting voor 2025;
- De realisatie van Deelgebied D2, de totale investering en de bouw van 15 woningen te Gieten;
- De verlenging van de overeenkomst van de secretaris en RvC-ondersteuner voor 2025;
- Het verder uitwerken van de portefeuillestrategie met financiële onderbouwing van de ratio's.
- De beoordeling en bezoldiging directeur-bestuurder en de vergoeding RvC-leden;
- De RvC heeft een zelfevaluatie onder externe begeleiding uitgevoerd;
- De RvC heeft samen met de directeur-bestuurder de vervolgstappen bepaald om te komen tot de uitwerking van een toekomstvisie voor De Volmacht.
- De huurderscommissarissen hebben deelgenomen aan een ALV en een bestuursvergadering van huurdersvereniging De Deelmacht;
- Er is een afstemmingsoverleg geweest met de Ondernemingsraad.

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Woningstichting De Volmacht op 6 februari 2025.

VASTSTELLING DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2024 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 2024 onderzocht en heeft hierbij kennisgenomen van de door BDO afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in deze jaarrekening.

De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2024 vastgesteld.

Gieten, 16 juni 2025

3.2 Kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit							
Aantal verhuureenheden in exploitatie							
- woningen en woongebouwen	1.517	1.504	1.521	1.554	1.534	1.537	1.538
- garages	113	113	113	133	133	133	133
- praktijkruimtes	3	3	3	3	3	3	3
- winkels	-	-	-	-	-	-	-
- kinderdagverblijf	-	-	-	-	-	-	1
Totaal	1.633		1.637	1.690	1.670	1.673	1.675
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting	€ 180.607	€ 180.815	€ 154.266	€ 139.200	€ 128.989	€ 121.410	€ 116.083
Mutaties in het bezit							
- nieuwbouw /verbouw	29		6	22	3	2	
- aankoop bestaand							32
- aantal verkocht	4	3	3	2	6	3	
- aantal woningen uit exploitatie	12	14	36		-	-	
- aantal garages uit exploitatie			20		-	-	
Aantal woningen naar huurklasse							
1. goedkoop < 454,47 p/mnd	89	165	141	190	138	167	174
2. betaalbaar van 454,47 =< 697,07	1.216	1.181	1.201	1.285	1.195	1.213	1.215
3. duur tot hts grens >=697,07 =< 879,66	212	158	179	79	201	157	149
4. duur boven hts grens >= 879,66							
	1.517	1.504	1.521	1.554	1.534	1.537	1.538
Kwaliteit							
kosten niet planmatig onderhoud per woning							
derden + eigen dienst t.d. uitvoerend	€ 1.161	€ 1.156	€ 808	€ 660	€ 593	€ 862	€ 748
kosten planmatig onderhoud per woning	€ 2.355	€ 2.455	€ 1.715	€ 1.363	€ 1.648	€ 2.207	€ 1.477
totaalkosten onderhoud per woning	€ 3.516	€ 3.611	€ 2.523	€ 2.023	€ 2.241	€ 3.069	€ 2.225
Het verhuren van woningen							
huurachterstand in % jaarhuur	0,10	0,11	0,10	0,15	0,16	0,21	0,24
huurderving in % jaarhuur	1,39	1,27	3,34	3,03	2,85	1,70	0,74
Personeelsbezetting							
36 uren formatieplaatsen per 1000 won.							
Administratief (incl schoonmaaksters)	3,8	3,7	3,3	3,3	3,6	3,9	3,9
Technisch	3,3	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1	2,6
Totaal	7,0	7,0	6,6	6,5	6,8	7,1	6,5

Hoofdstuk 4

Jaarrekening en toelichting

4.1 Balans 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

	2024	2023		2024	2023
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Vastgoedbeleggingen			Herwaarderingsreserve	107.423	117.865
DAEB vastgoed in exploitatie	183.421	173.612	Overige reserves	43.879	43.937
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.603	2.474	Resultaat boekjaar	5.293	10.500-
Vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl.	2.538	1.846	Totaal eigen vermogen	156.595	151.302
Onr en roerende zaken t.d.v. exploitatie	211	203			
			VOORZIENINGEN		
			Voorziening voor onrendabele		
			investering en herstructureringen	2.423	3.653
			Personeelsaangelegenheden	33	31
Som der vaste activa	188.773	178.135	Totaal voorzieningen	2.456	3.684
VLOTTENDE ACTIVA			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Voorraden			Leningen Kredietinstellingen	29.186	22.772
Overige voorraden	50	50			
			KORTLOPENDE SCHULDEN		
Vorderingen			Schulden leveranciers	1.479	777
Huurdebiteuren	11	11	Belastingen en premies		
Belastingen en premies soc. Verz.	475	552	sociale verzekeringen	496	487
Overige vorderingen	40	148	Overige schulden	232	213
Overlopende activa	222	122	Overlopende passiva	586	439
			Totaal kortlopende schulden	2.793	1.916
Liquide middelen	1.459	656			
Som der vlottende activa	2.257	1.539			
Totaal activa	191.030	179.674	Totaal passiva	191.030	179.674

4.2 Winst-en-Verliesrekening over 2024

	2024	2023	
Huuropbrengsten	10.690	10.451	
Opbrengsten servicecontracten	175	175	
Lasten servicecontracten	373	377	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.232	1.106	
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.270	5.047	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	796	786	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.194	3.310	
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	1.043	707	
Toegerekende organisatiekosten	0	0	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-528	-403	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	515	304	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.122-	2.397-	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.556	10.192-	
Niet gerealiseerde waardeverandering v.o.v.	0	0	
Niet gerealiseerde waardeverandering bestemd voor verkoop	0	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.434	12.589-	
Opbrengst overige activiteiten	0	0	
Kosten overige activiteiten	0	0	
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	
Overige organisatiekosten	190	185	
Leefbaarheid	25	24	
Bedrijfsresultaat	6.928	9.184-	
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	29	11	
Rentelasten en soortgelijke kosten	924	938	
Saldo financiële baten en lasten	895	927	
Resultaat voor belastingen	6.033	10.111-	
Belastingen	740	389	
Resultaat na belastingen	5.293	10.500-	
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	0	0	
Nettoresultaat	5.293	10.500-	

4.3 Kasstroomoverzicht

	2024	2023
(in duizenden euro's)		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	10.725	10.508
Vergoedingen	175	175
Overige bedrijfsontvangsten	20	16
Rente ontvangsten	11	-
Saldo ingaande kasstromen	10.931	10.699
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	888	752
Onderhoudsuitgaven	4.778	5.234
Overige bedrijfsuitgaven	2.057	1.996
Rente uitgaven	777	899
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	18	41
Verhuurdersheffing		
Leefbaarheidsuitgaven	25	24
Vennootschapsbelasting	663	832
Saldo uitgaand kasstromen	9.206	9.778
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.725	921
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA inkomende kasstromen:		
Verkoop huurwoningen	1.049	710
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur gelegenheden	8.303	492
Aankoop huur gelegenheden		
Woningverbetering	46	921
Investerings overig	36	28
	8.385	1.441
Kasstroom uit (des)investerings	-7.336	-731
Financieringsactiviteiten		
Inkomend:		
WSW geborgde lening	8.000	1.000
Uitgaand:		
Aflossing WSW geborgde leningen	1.586	1.710
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.414	-710
Mutatie liquide middelen	803	-520
Liquide middelen per 1 januari	656	1.176
Liquide middelen per 31 december	1.459	656

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 april 2025.

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.

1.1.A Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 52 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

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 waarderen 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 marktwaarde 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%.

1.4.B. Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens ons huidige beleid. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitateur-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op de kosten vanuit de MJOB tot en met 2035. 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' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening. In onze nieuwe MJOB zullen een inschatting gaan maken van de onderhoudskosten voor een periode van 60 jaar.

De Volmacht heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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 2024. De beleidswaarde 2024 is € 63.963.000,-- gestegen ten opzichte van 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het

waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 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 herstructureringskosten. 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: € 186.024.000;
- Boekwaarde volgens fiscale grondslagen 31 december: € 163.286.222; 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 waardeverminderingverliezen. 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 geïnteriseerde 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 2024 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 130,6 procent.

Leningen

De leningen worden hetzij ineens afgelost hetzij in gedeelten en wel op basis van het annuïteitsstelsel. 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-afrekbare 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****Vastgoedbeleggingen**

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie	183.421	173.612
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.603	2.474
3. Vastgoed in ontwikkeling	2.538	1.846
Totaal	<u>188.562</u>	<u>177.932</u>

1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	173.613	184.369
Mutaties:		
Opleveringen (1)	4.857	-
Investerings (2)	918	591
Desinvesteringen (3)	-1.833	-403
Aanpassing marktwaarde i.v.m sloop Wijk van de Toekomst	-	-1.767
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	5.742	-9.561
Overige mutaties (4)	123	384
Totaal van de mutaties	<u>9.808</u>	<u>-10.756</u>
Boekwaarde 31 december	<u>183.421</u>	<u>173.613</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		

1) Oplevering Nieuwbouw De Pol en WvdT C	4.857	-
2) activering geriefsverbetering + duurzame investering	918	591
3) verkoop, sloop D2	1.833-	403-
4) Wijk van de toekomst deelgebied A bestaand bezit	123	384

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:	2.474	1.444
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	129	1.030
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	<u>129</u>	<u>1.030</u>
Boekwaarde 31 december	<u>2.603</u>	<u>2.474</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		

2.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde van onze woningen bedraagt ultimo 2024 € 151.022.000,-

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor: • Eengezinswoningen • Meergezinswoningen.	€ 661,63
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.152,-
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.864,-
Aantal verhuureenheden met EFG label	19

Streefhuur

Het streefhuurbeleid is als volgt:

Bij mutatie hanteren we streefhuur die is bepaald op minimaal 71% van de maximale huur.

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud(exclusief verduurzaming)

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting(MJOB).

De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. De kosten voor verduurzaming die geactiveerd mogen worden zijn hierop al in mindering gebracht.

Wij beschikken over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 5 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden maken we gebruik van o.a. de input van onze opzichter, onderhoudsmedewerkers en de derden dit voor ons werkzaamheden aan de woningen verrichten.

Bij het opstellen van de MJOB is rekening gehouden met prijspeil 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houden we rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Installaties	16 jaar
Dak vervanging	40 - 50jaar
Voegwerk	20 - 30 jaar
Kozijnvervanging	6 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar
Dakgoten	25 -30 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop.

Onze MJOB is vastgesteld voor de komende 5 jaar. Voor het bepalen van de onderhoudsnorm zijn we uitgegaan van de cijfers uit de MJOB tot en met jaar 10. De MJOB voor een periode van 60 jaar is nog onderhanden, waarbij een kwalitatieve slag gemaakt moet worden in de doorrekening na jaar 10. We hebben wel de intentie om de eerstkomende MJOB op te gaan stellen voor 60 jaar.

EFG labels

Wij hebben nog 19 woningen waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is geen rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2030.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DAEP
€ 150,- hogere onderhoudskosten per vhe	-/- € 5.712.000,--
0,5% hogere disconteringsvoet	-/- € 19.973.000,--

4.5 Toelichting op de Balans

- 55 -

bedragen x € 1000,-

	31-12-2024	31-12-2023
3. Vastgoed in ontwikkeling		
Boekwaarde 1 januari:	1.846	1.489
Mutaties:		
Opleveringen	4.857-	-
Investerings *	9.202	1.481
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-	-
Onrendabele investering toevoeging voorziening	-	-
Onrendabele investering onttrekking voorziening	3.653-	-1.124
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	<u>692</u>	<u>357</u>
Boekwaarde 31 december	<u>2.538</u>	<u>1.846</u>
*) Dit betreft:		
- Wijk van de toekomst Deelgebied C	4.946	901
- Wijk van de toekomst Deelgebied C 2^1 kap	350	17
- Wijk van de toekomst Deelgebied D 1	1.859	436
- Wijk van de toekomst Deelgebied D 2	451	17
- 6 woningen Grolloo	1.337	27
- Wijk van de toekomst sloop/nieuwbouw	22	25
- Wijk van de toekomst herinrichting	34	
- Verbouw Hoogte der Heide 31	8	
- Project Asserstraat 5 Gieten	200	54
- Project Gaarlandtlaan	4-	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. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand en werkplaats	Inventaris Alg. Beheer	Inventaris TD	totaal
Saldo per 1 januari 2024				
- aanschafwaarde	816	325	283	1.424
- cumulatieve afschrijvingen	690	295	239	1.221
Boekwaarde	126	30	44	203
Mutaties in het boekjaar:				
■ <u>mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving</u>				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-
■ ■ <u>mutatie boekwaarde</u>				
- investering	+	11	44	55
- desinvesteringen				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	+	-	-	-
- afschrijvingen	-	16	21	47
Saldo	5-	23	10-	8
Saldo per 31 december 2024				
- aanschafwaarde	827	369	283	1.479
- cumulatieve afschrijvingen	706	316	249	1.268
Boekwaarde	121	53	34	211

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
vervanging toegangsdeur
uitbreiding observatiecamera's

Inventaris algemeen beheer
2 burestoelen aanschaf iphone 14
vervanging AED invoering RGS
Vervanging beeldschermen Klantvenster online

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2024 voor circa € 1,45 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2024.

Zekerheden

Het kantoorpand is niet bezwaard met hypothecaire zekerheid.
De WOZ waarde gebaseerd op de OZB taxatie met als peildatum 1 januari 2024 bedraagt circa € 370.000,--

4.5 Toelichting op de Balans

- 57 -

bedragen x € 1000,=

Vlottende Activa	31-12-2024	31-12-2023
Vorraden		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	50	50
Totaal voorraden	50	50

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Huurdebiteuren	11	11
2. Overige vorderingen	40	148
3. Overlopende activa	222	122
4. Belastingen en premies soc. Verz.	475	-
Totaal	748	281

1. Huurdebiteuren

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

tijdsduur	aantal huurders	aantal huurders	huurachterstand x € 1.000,=	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
1 maand	5	7	3	4
2 maanden	4	5	5	5
3 maanden	1	-	1	-
4 maanden	1	1	2	2
5 maanden of meer	-	-	-	-
Totaal	11	13	11	11

De totale huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,096 % (2023 0,11 %) van de bruto jaarhuur.

2. Overige vorderingen	31-12-2024	31-12-2023
Deze post is als volgt samengesteld:		
a. vertrokken bewoners	32	43
b. rente financiële instellingen 4e kwartaal voorgaand boekjaar	-	-
c. diversen WMO subsidievorderingen	8	8
diverse vorderingen	-	97
Totaal	40	148

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

4.5 Toelichting op de Balans

- 58 -

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:

	31-12-2024	31-12-2023
2007 *)	-	-
2008 *)	1	1
2010 *)	-	10
2015 *)	-	-
2020 *)	-	1
2021 *)	1	2
2022 *)	5	8
2023 *)	18	21
2024 *)	7	-
	<u>32</u>	<u>43</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:

	31-12-2024	31-12-2023
a. vooruitbetaalde kosten	12	12
b. overig	210	110
Totaal	<u>222</u>	<u>122</u>

4. Belastingen en premies soc.verz.

Nog te ontvangen Vpb

Totaal	<u>475</u>	<u>552</u>
--------	------------	------------

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a. Direct opvraagbaar:		
- kas	1	-
- rekening-courant Rabobank	425	163
- Rabo bedrijfsbonusrekening	526	246
- Rabo bedrijfstespaarrekening	507	247
	<u>1.459</u>	<u>656</u>

4.5 Toelichting op de Balans

- 59 -

bedragen x € 1000,=

PASSIVA

Eigen vermogen	31-12-2024	31-12-2023
Herwaarderingsreserve	107.423	117.865
Overige reserves	43.879	43.937
Resultaat boekjaar	5.293	10.500-
	<u>156.595</u>	<u>151.302</u>

Het voorstel van de resultaatbestemming met betrekking tot het resultaat van 2024 is € 7.000.227 toevoegen aan herwaarderingsreserve en € 1.706.493,- onttrekken aan de overige reserves.

Herwaarderingsreserve	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal	
Stand per 1 januari 2024	117.894	29-	117.865	
Realisatie door verkoop	450-		450-	
Realisatie door sloop	1.118-		1.118-	
Mutaties op basis resultaat boekjaar	8.874-		8.874-	
Stand per 31 december 2024	<u>107.452</u>	<u>29-</u>	<u>107.423</u>	

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

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

Overige reserves	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	43.937	41.311
Realisatie door verkoop	450	359
Realisatie door sloop	1.118	1.549
Mutatie vanuit resultaat	1.626-	718
Stand 31 december	<u>43.879</u>	<u>43.937</u>
Resultaat boekjaar		
Beginstand 1-1	10.500-	16.662-
Toekenning aan overige en herwaarderingsreserve	10.500	16.662
Resultaat	5.293	10.500-
Eindstand 31-12	<u>5.293</u>	<u>10.500-</u>
Totaal vermogen	<u>156.594</u>	<u>151.301</u>

4.5 Toelichting op de Balans

- 60 -

bedragen x € 1000,=

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
Onrendabele deel investeringen en herstructureringen		
Stand 1 januari	3.653	2.100
Dotatie ORT	1.230-	1.553
Stand 31 december	<u>2.423</u>	<u>3.653</u>
Overig		
- Jubileum uitkeringen	11	12
- Loopbaanverplichtingen	22	19
Totaal voorzieningen	<u>33</u>	<u>31</u>

Toelichting Overige voorzieningen

	Jubileum uitkering	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2024	12	19	31
Dotatie	1-	3	
Toevoeging			-
Onttrekking			-
Vrijval			
Stand 31 december 2024	<u>11</u>	<u>22</u>	<u>31</u>

Waarvan:

looptijd < 1 jaar

looptijd > 5 jaar

Langlopende schulden

	schuldrestant 31-12-2024		schuldrestant 31-12-2023	
	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	29.186	27.841	22.772	22.047
Totaal	<u>29.186</u>	<u>27.841</u>	<u>22.772</u>	<u>22.047</u>

	<u>totaal</u>	<u>overheid</u>	<u>kredietinstellingen</u>
saldo 1 januari 2024	22.772	-	22.772
mutaties boekjaar			
- BNG Fix 10 jaar	2.500		2.500
- BNG lin 50 jaar	3.000		3.000
- NWB lin 16 jaar	3.500		3.500
- Roll over lening 2022 € 2 miljoen, waarvan teruggestort in 2023	1.000		-
- aflossing regulier	1.586	-	1.586
saldo 31 december 2024	<u>29.186</u>	<u>-</u>	<u>29.186</u>

4.5 Toelichting op de Balans

- 61 -

bedragen x € 1000,=

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,59 % (2023 3,85 %) .

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 € 31.892.738,--

Aflossingsbestanddeel 2025

Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het jaar 2025 zal circa € 1.715.000 ,= bedragen.

De reguliere aflossing zal zich tot het jaar 2029 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 € 27.175.000,- (2023 € 19.539.000,--) geborgd door het WSW.

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

Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
1. Schulden aan derden (aannemers/installateurs/leveranciers etc.)	1.479	777
2. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen	496	487
3. Overige schulden	232	213
4. Overlopende passiva	586	439
Totaal	2.793	1.917

De specificaties zijn als volgt:

1. Schulden aan leveranciers

- leveringen betreffende administratie-algemeen beheer	-	121
- leveringen betreffende onderhoudsmaterialen	-	3
- verrichte onderhoudswerkzaamheden	1.479	652
	1.479	776

2. Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen

- nog te betalen (verlegde) omzetbelasting	454	454
- nog te betalen vennootschapsbelasting	-	-
- nog af te dragen loonheffing	32	23
- nog te betalen premies sociale verzekeringen en pensioen	10	10
	496	487

3. Overige schulden

- overig	212	195
- agio Vestia lening	18	18
- voorziening niet opgenomen verlofdagen	2	-
	232	213

4. Overlopende passiva

- niet vervallen rente	498	358
- vooruitontvangen huur	88	86
	586	444

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 valutatarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

Jaar	jaaraflossing	eindaflossing	renteconversies
2024	1.586.055		-
2025	1.714.002	-	-
2026	2.085.047	-	-
2027	2.350.510		882.484
2028	2.545.998	-	880.450
2029	2.631.077		
2030	2.806.939		126.614

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 € 31.892.738,-- 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 2024 € 29.185.895 ,-- (2023: € 22.771.950,--).

Niet in de balans opgenomen rechten 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 2024. 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 € 220.000,--

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

Nieuwbouw

Ten behoeve van de bouw van 15 woningen in Wijk van de toekomst Deelgebied D2 is er met Hunebouw een aannemingsovereenkomst afgesloten voor een bedrag van afgerond € 3.200.000,-- .

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2024	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	10.689	10.441
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	149	143
Subtotaal	<u>10.838</u>	<u>10.584</u>
Huurderving	<u>148-</u>	<u>133-</u>
Totaal	<u>10.690</u>	<u>10.451</u>

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd met afgerond -/- € 254.000=.

- Dit als gevolg van :
- jaarlijkse huurverhoging garages en overige bedrijfsruimten
 - jaarlijkse huurverhoging woningen
 - plaatsen pv-installaties, verhoogde toiletten, dakramen etc.
 - huurharmonisatie diverse woningen
 - sloop wijk van de toekomst
 - verkoop 4 huurwoningen
 - oplevering Nieuwbouw 23 woningen Gieten en 6 woningen in Grolloo
 - aanpassing huurcontract Algemene ruimte Maandhoes

De huurderving bedraagt 1,39 % (2023 1,27 %) van de te ontvangen huur.

Opbrengsten servicecontracten

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

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

De vergoedingsderving bedraagt 2,0 % (2023- 1,09 %) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>373</u>	<u>377</u>
Totaal	<u>373</u>	<u>377</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

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Verhuurderheffing	-	-
Overig	509	505
Toegerekend naar onderhoud	287-	246-
subtotaal	<u>222</u>	<u>259</u>
Lonen en salarissen		
Salarissen	679	592
Sociale lasten	142	118
Pensioenen	83	76
Overige personeelskosten	106	61
subtotaal	<u>1.010</u>	<u>847</u>
Totaal	<u>1.232</u>	<u>1.106</u>

In 2024 waren 13 werknemers in dienst(in 2023 ook 13), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in het verslagjaar 10,72

	aantal	fte
Directie	1	1,00
Beleid	1	0,67
Wonen, verhuur, secretariaat en financiën	5	3,88
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 2024 129,0 %(ultimo 2023 128,8%)

De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW leeftijd.

Deelneming in het bedrijfstakpensioen is verplicht gesteld voor werknemers.

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

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2024	2023
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.455	3.286
Mutatie onderhoud	213	109
Reparatie-/ en klachtenonderhoud	234	291
Woningverbetering/woonomgeving/ cv onderhoud	1.081	1.115
Toegerekende organisatiekosten	287	246
Totaal	<u>4.270</u>	<u>5.047</u>
 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	596	594
Verzekeringen	73	71
Juridische kosten	51	29
Dubieuze overige debiteuren	12	13
Overige directe kosten	17	23
Afschrijving MVA t.d.v. exploitatie	47	56
Totaal	<u>796</u>	<u>786</u>
 Netto geraliseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.043	707
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	528-	403-
Totaal	<u>515</u>	<u>304</u>
 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele top projecten in ontwikkeling	2.122	2.397
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	4.556-	10.192
Totaal	<u>2.434-</u>	<u>12.589</u>
 Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage	4	1
Accountantskosten	84	75
Treasury kosten	18	13
Kosten RvC	84	96
Totaal	<u>190</u>	<u>185</u>
 Leefbaarheid		
Overige leefbaarheidsbijdragen	25	24
Totaal	<u>25</u>	<u>24</u>

Belastingen		
Acute belastingen boekjaar	740	389
Aanpassing acute belasting vorige boekjaren	-	-
Mutatie latente belastingen	-	-
	<u>740</u>	<u>389</u>

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

Toerekening jaarresultaat		
Totaal	5.293	10.500-

	2024	2023
	BDO	BDO
	Accountants	Accountants
Onderzoek jaarrekening	84.000	73.700
Andere controleopdrachten	11.603	1.187
Adviesdiensten op fiscaal terrein	8.475	26.530
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	104.078	101.417

4.7. WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Woningstichting De Volmacht. Het voor Woningstichting De Volmacht toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 137.000,- (op basis van het WNT maximum voor woningcorporaties klasse C).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2024 bedragen x € 1	
J. Boekholt	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.325
Beloningen betaalbaar op termijn	18.070
Subtotaal	135.395
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	
Bezoldiging	135.395
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	
N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	
N.v.t.	

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	J. Boekholt
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.406
Beloningen betaalbaar op termijn	17.352
<i>Subtotaal</i>	<i>129.758</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
Bezoldiging	129.758

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	Y. Dijkshoorn	E. Wiersma	M.G. Poorthuis	M.G. Poorthuis
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-05	1-1 t/m 29-02	1-1 t/m 31-05	1-6 t/m 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.773	1.800	4.500	9.482
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.534	2.246	5.690	12.016
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag				
Bezoldiging	6.773	1.800	4.500	9.482
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	Y. Dijkshoorn	E. Wiersma	M.G. Poorthuis	M.G. Poorthuis
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.600	10.400	10.400	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100	N.v.t.

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	A. Evenhuis-Pol	B.L. Rengers	E. de Haas	M.J. van Klinken
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-6 t/m 31-12	1-3 t/m 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.800	10.800	6.300	9.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	13.700	8.010	11.454
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag				
Bezoldiging	10.800	10.800	6.300	9.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023				
bedragen x € 1	A. Evenhuis-Pol	B.L. Rengers	E. de Haas	M.J. van Klinken
Functiegegevens	Lid	Lid	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.400	10.400	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100	13.100	N.v.t.	N.v.t.

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wv totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2024	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
E. Wiersma	lid

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	E. Wiersma
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Lid
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	250
Individueel toepasselijk maximum	13100
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	250
Waarvan betaald in 2024	250
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking 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 2024	Aantal VHE 2023
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	2024				2023			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	10.542	148	0	10.690	10.308	143	0	10.451
Opbrengsten servicecontracten	175		0	175	175		0	175
Lasten servicecontracten	373		0	373	377		0	377
Overheidsbijdragen	0		0	0	0		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.226	6	0	1.232	1.101	5	0	1.106
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.256	14	0	4.270	5.039	8	0	5.047
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	796		0	796	786		0	786
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	4.066	128	0	4.194	3.180	130	0	3.310
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.043	0	0	1.043	707	0	0	707
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0		0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	528	0	0	528	403	0	0	403
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	515	0	0	515	304	0	0	304
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.122		0	2.122	2.397		0	2.397
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. portefeuille	-4.556		0	-4.556	10.192		0	10.192
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. portefeuille v.o.v.			0	0			0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. verkoop		0	0			0	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.434	0	0	-2.434	12.589	0	0	12.589
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	190	0	0	190	185	0	0	185
Kosten omtrent leefbaarheid	25	0	0	25	24	0	0	24
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	29	0	0	29	11	0	0	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	924	0	0	924	938	0	0	938
Saldo financiële baten en lasten	895	0	0	895	927	0	0	927
Totaal van resultaat voor belastingen	5.905	128	0	6.033	-10.241	130	0	-10.111
Belastingen	740	0	0	740	389	0	0	389
Resultaat uit deelnemingen				0				0
Totaal van resultaat na belastingen	5.165	128	0	5.293	-10.630	130	0	-10.500

Kasstroomoverzicht bedragen x € 1000	2024				2023			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huren	10.577	148	-	10.725	10.365	143	-	10.508
Vergoedingen	175	-	-	175	175	-	-	175
Overige bedrijfsontvangsten	20	-	-	20	16	-	-	16
Rente ontvangsten	11	-	-	11	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	10.783	148	-	10.931	10.556	143	-	10.699
Uitgaven:								
Personeelsuitgaven	888	-	-	888	752	-	-	752
Onderhoudsuitgaven	4.764	14	-	4.778	5.226	8	-	5.234
Overige bedrijfsuitgaven	2.051	6	-	2.057	1.991	5	-	1.996
Rente uitgaven	777	-	-	777	899	-	-	899
Sectorspecifieke heffing onafh. van res.	18	-	-	18	41	-	-	41
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheidsuitgaven	25	-	-	25	24	-	-	24
Vennootschapsbelasting	663	-	-	663	832	-	-	832
Saldo uitgaand kasstromen	9.186	20	-	9.206	9.765	13	-	9.778
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.597	128	-	1.725	791	130	-	921
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA inkomende kasstromen:								
Verkoop huurwoningen	1.049	-	-	1.049	710	-	-	710
MVA uitgaande kasstromen:								
Nieuwbouw huur gelegenheden	8.303	-	-	8.303	492	-	-	492
Aankoop huur gelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningverbetering	46	-	-	46	921	-	-	921
Investerings overig	36	-	-	36	28	-	-	28
Kasstroom uit (des)investerings	7.336	-	-	7.336	731	-	-	731
Financieringsactiviteiten								
Inkomend:								
WSW geborgde lening	8.000	-	-	8.000	1.000	-	-	1.000
Uitgaand:								
Aflossing WSW geborgde leningen	1.586	-	-	1.586	1.710	-	-	1.710
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.414	-	-	-6.414	710	-	-	710
Mutatie geldmiddelen	675	128	-	803	-650	130	-	-520
Liquide middelen per 1 januari	656	-	-	656	1.176	-	-	1.176
Liquide middelen per 31 december	1.459	-	-	1.459	656	-	-	656
Toename/afname geldmiddelen	-803	-	-	-803	520	-	-	520

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 5 juni 2025.

w.g. J. Boekholt
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 16 juni 2025..

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting de Volmacht te Gieten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting de Volmacht op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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. 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 marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

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 en onze bevindingen moeten 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 2024 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 dat 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 en naleving wet- en regelgeving

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 verwijzen naar het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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	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;

opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van 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 risicoparagraaf 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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ 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, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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.

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;

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.

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 fraude of fouten.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, 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, 24 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA