



Woningstichting De Volmacht

Jaarverslag 2025

vastgesteld RvC 15 juni 2026

Gieten, 15 juni 2026

Inhoudsopgave Jaarverslag 2025

	Pagina
Voorwoord	1
Inleiding	2
Hoofdstuk 1 Volkshuisvestingsverslag	
1.1 Keuze in beheersstrategie per kern	3
1.2 Transformatie woningbezit	3
a. betaalbaarheid	
b. kwaliteit	
c. het bouwen	
d. het onderhoud	
1.3 Klanttevredenheid waarborgen	6
a. leefbaarheid	
1.4 Energie- en milieumaatregelen	7
1.5 Bedrijfsvoering	8
1.5.1 Het verhuren van woningen	9
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	12
a. huurverhoging	
b. huurachterstand	
c. verbinding met andere rechtspersonen	
d. garantie	
e. meldingsplichtige besluiten	
f. verkoop woningen	
g. bijdrage leefbaarheid	
h. risico's en onzekerheden	
i. onrendabel deel investering en herstructurering	

1.6 Samenwerking met belangenhouders	17
1.6.1 wonen en zorg	
1.6.1 a. overleg met bewoners	
b. overleg met huurders	
c. voorlichtingsactiviteiten	
d. kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor	
e. verhuiskostenvergoeding	
f. algemeen sociaal plan renovatieprojecten	
g. regionale geschillencommissie	
 Hoofdstuk 2 Jaarverslag van het bestuur	 19
2.1 Algemeen	19
2.2 Organisatie	19
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 Verklaring van het bestuur	26
 Hoofdstuk 3 Jaarverslag van de Raad van Commissarissen	 27
3.1 Algemeen	
- taak en bevoegdheden	
- samenstelling	
- zittingstermijnen	
- vergaderingen en overleg	
- vaststelling door de Raad van Commissarissen	
3.2 Kengetallen	31
 Hoofdstuk 4 Jaarrekening en toelichting	 32
4.1 Balans	32
4.2 Winst- en - verliesrekening	33
4.3 Kasstroomoverzicht	34
4.4 Waarderingsgrondslagen	35
4.5 Toelichting op de balans	45
4.6 Toelichting op de winst- en - verliesrekening	58
4.7 Wet Normering Topinkomens	62
4.8 Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten	65

Hoofdstuk 5	Overige gegevens	68
5.1	Voorstel resultaatbestemming	68
5.2	Ondertekening van de jaarrekening Accountantsverklaring	69

Voorwoord

Het bestuur van Woningstichting De Volmacht is trots op de prestaties die de organisatie in 2025 heeft neergezet. Een jaar met veel bouwactiviteiten; het opleveren van 14 circulaire woningen (fase D1) in Gieten. Het starten van de bouw van 15 woningen (fase D2) in Gieten. De aanvraag voor Omgevingsvergunning voor de bouw van 33 woningen Asserstraat is in 2024 in procedure gebracht en hiervoor zijn verschillende verdiepingsonderzoeken aangeleverd.

Naast deze positieve ontwikkelingen moeten wij ook constateren dat er een toename is van maatschappelijke en sociale problemen. In 2025 is door de structurele personele uitbreiding op de afdeling Verhuur- en bewonerszaken het mogelijk geweest om reactief en preventief op te treden. De regio is van lichte krimp verandert naar lichte groei en de woningvoorraad zal ook aangepast moeten worden van gezinnen naar oudere alleenstaanden. Dit vraagt een ander type woningbezit. In de Prestatieafspraken voor 2026 kreeg dit vorm in de discussie over de bouwopgave tot 2032. Wij onderscheiden hierin de 2 categorieën; als eerste de feitelijke uitbreiding en daarnaast de transitie van de voorraad, hierbij zal door uitbreiding van het verkooparsenaal gezinswoningen worden verkocht en nieuwe kleinere nultrede woningen worden gebouwd.

In 2025 is het nieuwe ondernemingsplan "Groene groei" opgesteld,. De Volmacht wil hiermee richting geven aan duurzaam uitbreiden voor meer woonkansen in een veranderende regio.

Om beter vorm en focus te kunnen geven aan de taken van De Volmacht is in 2025 besloten om vanaf 1 januari 2026 de structuur van de organisatie te wijzigen naar een 3 poot; Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De personele wijziging hiervoor is inmiddels gerealiseerd.

Door het aangekondigde vertrek van mij als Bestuur van De Volmacht is in 2025 het profielschets voor de nieuwe bestuurder opgesteld en is gestart met de werving procedure.

De organisatie heeft aangetoond flexibel en weerbaar te zijn bij verandering. Wij geloven vooral in de kracht van onszelf.

Hartelijke groet,

Jaap Boekholt
Directeur - bestuurder

INLEIDING

Hierbij treft u het jaarverslag van Woningstichting De Volmacht over 2025 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 2025 heeft De Volmacht in de wijze van presentatie van bovengenoemde jaarstukken de bestendige gedragslijn gevolgd en in overeenstemming met de AedesCode gehandeld.

HOOFDSTUK 1 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Verantwoording van de prestaties

1.1 Keuze in beheers strategie per kern

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

1.2. Transformatie woningbezit

Woningaanbod laten aansluiten op de vraag; De doelgroep verandert de komende jaren sterk qua samenstelling. De gezinssamenstelling gaat meer naar 1 persoon huishoudens, de leeftijd van de huurder neemt toe en de financiële mogelijkheden nemen af. De Volmacht zal daarom bij de ontwikkeling van nieuwbouw voornamelijk inzetten op levensloopbestendige woningen in een huurprijs onder € 650,43 per maand (aftoppingsgrens 1 en 2 personen prijspeil 2025). De vraag naar kleinere nultrede woningen neemt toe en de vraag naar gezinswoningen neemt af. De Volmacht heeft daarom het verkooparsenaal in 2025 vergroot ten behoeve van de opgave. Bij de verkoop van woningen zorgt De Volmacht ervoor dat de stijgende lijn in de groei van het aantal sociale huurwoningen vastgehouden wordt.

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 provinciaal verband is het thema circulair en biobased bouwen op de agenda gezet. In Gieten zijn in de wijk van de toekomst in 2025 14 woningen gerealiseerd onder het project "Drenthe Woont Circulair".

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 beperkte behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen in de regio, maar zal de woningvraag wel wijzigen van gezinswoningen naar grondgebonden seniorenwoningen. Het Ondernemingsplan "Groene Groei" welke opgesteld is in 2025 door Woningstichting De Volmacht en de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze geven antwoord op de toekomstige vraag.

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 2025 14 woningen (fase D1) in deze wijk opgeleverd en verhuurd en is gestart met 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. In 2025 zijn

diverse vervolg onderzoeken uitgevoerd op terrein van archeologie, watertoets en welstand. Deze hebben vertragend effect gehad op de procedure.

1.2 d. Het onderhoud

Planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde planmatig onderhoud in 2025 bedragen inclusief maatregelen klimaat en energie € 3.230.000,--. Dit komt neer op gemiddeld € 2.118,-- per woning. In 2024 was dit € 2.154,--. Zonder kosten voor maatregelen klimaat en energie ad € 881.000 ,-- bedragen de gemiddelde directe kosten voor planmatig onderhoud per woning in 2025 € 1.540.-- en in 2024 € 1.619,--.

Onderhoud aan cv- en overige installaties

Ultimo 2025 bedroeg het totaal aantal cv-installaties met een c.v- ketel op gas 1453 (95%). Totaal 214 van de 1453 woningen zijn voorzien van een hybride- of ventilatiewarmtepomp en 644 woningen hebben pv-panelen. Het aantal c.v.-installaties met een warmtepomp als primaire energieopwekker (gasloos) bedraagt totaal 76 (5%). Het totaalbedrag aan onderhoudskosten bedraagt afgerond totaal € 482.299,-

Woningstichting De Volmacht heeft het preventief en correctief onderhoud van alle installaties (cv-installaties, warmtepompen, ventilatiesystemen, veiligheidskeuringen etc.) middels een all-in service contract voor correctief en preventief onderhoud ondergebracht bij Feenstra (binnen en buiten kantoor tijden).

Preventief worden installaties periodiek gecontroleerd en onderhouden waarbij het uitgangspunt is het onderhoud per adres te clusteren waardoor er minder bezoeken momenten zijn voor de huurder. Correctief worden alle voorkomende storingen zo spoedig mogelijk verholpen. De resultaten van het onderhoud worden gemeten op basis van prestatie indicatoren (KPI's) die ieder kwartaal worden geëvalueerd.

Het huidige preventief en correctief all-in servicecontract eindigt op 31 december 2025.

In het najaar van 2025 is het werk opnieuw in de markt gezet middels onderhandse aanbesteding met voorselectie, hiervoor zijn drie partijen uitgenodigd.

Het nieuwe contract gaat in per 1 april 2026 voor een periode van 5 jaar.

CV vervanging onvoorzien en planmatig

In 2025 zijn er 48 c.v.-ketels begroot voor planmatig vervangen, deze zijn alle vervangen. Er zijn 11 c.v.- ketels en 1 hybride warmtepomp onvoorzien vervangen.

Niet-planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde niet-planmatig onderhoud in 2025 bedragen € 1.550.000,-- Hiervan heeft € 234.000,- betrekking op de directe kosten van de eigen technische dienst uitvoerend en € 1.316.000- heeft betrekking op door derden uitgevoerde werkzaamheden. Het totale niet-planmatig onderhoud 2025 bedraagt gemiddeld € 1.016,- per woning. In 2024 was dit € 1161,- per woning.

Reparatieverzoeken

In 2025 zijn er 1.417 meldingen geweest voor een reparatieverzoek.

De totale kosten voor reparatieverzoeken bedroegen in 2025 € 300.000,-

Dit is gemiddeld € 212,- 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 2025 zijn er 86 mutaties geweest. De met het totale mutatieonderhoud gemoeide kosten bedroegen € 146.823- Dit is gemiddeld per mutatie € 1.707,- In 2024 was dit € 2.328,--.

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

In 2025 zijn er 8 woningen bij mutatie ingrijpend verbeterd.
De mutatiekosten variëren van € 12.400,- tot € 145.500,- per woning.

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

Meldingen	2025	2024
Reparatieverzoeken	1417	1667
Mutatieonderhoud	107	192
Serviceonderhoud	465	454
Aanpassing WMO	0	1
Geriefverbeteringen	10 (met huurverhoging)	13 (met HV)
Ligging en woonomgeving	29	17
Ingrijpende verbetering	14 (zonder huurverhoging)	34 (zonder HV)
Totaal	2.042	2.378

Het gemiddelde aantal dagen waarbinnen onze technische dienst de dagelijkse meldingen afwerkte was 2,7 (in 2024 2,8 dagen) In de Aedes Benchmark wordt herstel van reparatieverzoeken (voor eigen dienst en derden) beoordeeld met een 7,9. In 2024 was dit een 7.4. Voor de reparatieverzoeken in het kader van het fonds kleine herstellingen duurde de afhandeling na de melding gemiddeld 1,5 dag (in 2024 2,1 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 2025 een exploitatietekort van circa € 23.350,-- (in 2024 tekort van circa € 8.300,-). Ondanks het beter verantwoorden van de kosten zien we dat het tekort toch groter wordt, dit komt hoofdzakelijk door stijging premie glasverzekering en bestrijding ongedierte (wespen/steenmarters).

Keukenbeleid

Voor 2025 zijn er totaal 70 keukens begroot voor keukenvervanging.

Totaal hebben 60 huurders gebruik gemaakt van het keukenbeleid. Van deze 60 nieuwe keukens hebben 51 huurders gekozen voor een basiskeuken en 9 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 2025 zijn er 17 aansluitingen op individueel verzoek aangebracht, zijn er 60 loze aansluitpunten aangebracht bij keukenvervanging en zijn er 30 aansluitingen planmatig aangebracht in combinatie met verduurzamingsmaatregelen.

Brandveiligheid

De aanwezigheid van zachtboard is een potentieel gevaar bij brand. Sinds enkele jaren zijn zachtboardplafonds in combinatie met planmatig onderhoud verwijderd en bij mutatie wordt eventueel nog aanwezig zachtboard standaard verwijderd. Bij een aantal huurders is vanwege persoonlijke omstandigheden het zachtboard niet planmatig verwijderd. Deze bewoners zijn schriftelijk geïnformeerd

over de gevaren van zachtboard. Eind 2025 zijn er nog 6 woningen met zachtboard plafonds aanwezig.

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 2025 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 2025 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 2025 totaal € 63.561,-- 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 2025 heeft 1 huurder van dit aanbod gebruik gemaakt op individueel verzoek en 2 in combinatie met doucherenovatie bij planmatig onderhoud. Totaal 7 huurders hebben tegenhuurverhoging gebruik gemaakt van een verhoogde toiletpot.

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 neemt sinds 2014 deel aan de Aedes Benchmark, waarin onderzoek wordt gedaan naar de klanttevredenheid van onze huurders en waarin we onze prestaties kunnen vergelijken met andere corporaties. Op dit thema heeft De Volmacht een B-score behaald. Dit is een flinke verbetering ten opzichte van 2024, waarin we een C-score behaalden.

Klanttevredenheid staat voor ons centraal. Daarom voeren we doorlopend een klantervaringsonderzoek uit onder onze huurders. Dit onderzoek heeft betrekking op verschillende processen: algemene tevredenheid, nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders. Dit doen wij samen met het onderzoeksbureau Magis Marketing & Research. Op deze wijze krijgen wij inzicht wat goed gaat en wat

beter kan en voeren we verbeteringen door. Over 2025 werd de dienstverlening van De Volmacht door huurders beoordeeld met minimaal een 8,4.

1.3.a. Leefbaarheid

De Volmacht is medeverantwoordelijk voor het behouden van leefbare wijken. Een slecht woon- en leefklimaat in de wijk heeft een negatief effect op de bewoners, de buurt en sociale samenhang en heeft brede maatschappelijke gevolgen. Sinds 2025 wordt er binnen De Volmacht meer ingezet op het vergroten van de leefbaarheid in de wijken door de komst van een extra medewerker op de afdeling Wonen. Door middel van wekelijkse leefbaarheidsrondes in de wijken worden niet eerder opgemerkte leesbaarheidsissues geconstateerd, waarna de hieruit voortvloeiende acties opgepakt worden. De kosten hiervan ter hoogte van € 29.800 worden toegerekend aan leefbaarheid. Aan leefbaarheidsprojecten is € 1.000 besteed in het verslagjaar.

Er wordt ook aandacht besteed aan tuinonderhoud. Het project tuinonderhoud, waarin de bewoners wordt aangeboden tegen een gereduceerd tarief hun kunnen laten onderhouden, is in 2025 voortgezet. In dat jaar maakten gemiddeld 57 huurders gebruik van deze mogelijkheid. De eigen bijdrage vanuit De Volmacht ter hoogte van € 22.800 wordt ook toegerekend onder leefbaarheidskosten.

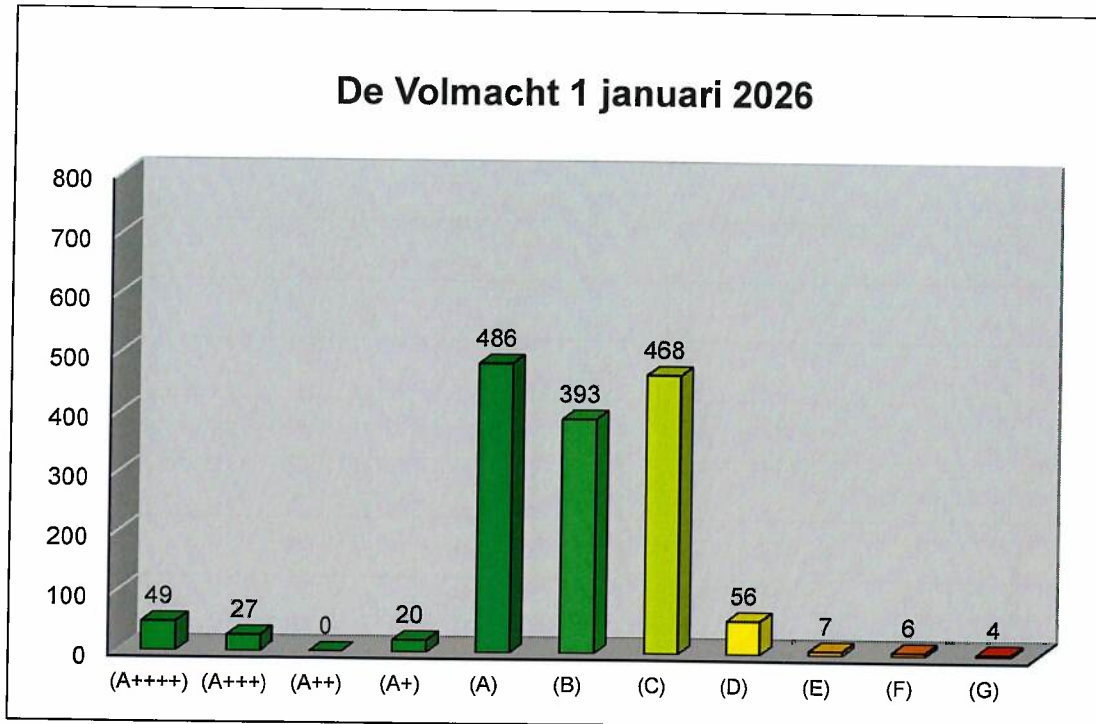
Sinds oktober 2007 is er in de gemeente Aa en Hunze een OGGz-zorgnetwerk actief. OGGz staat voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg en richt zich op de ondersteuning van kwetsbare groepen in de samenleving. Het gaat onder meer om personen met psychische problemen, mensen die vereenzamen of in een sociaal isolement raken, personen die vreemd of zorgwekkend gedrag vertonen, slachtoffers en betrokkenen bij huiselijk geweld, mensen met verslavingsproblematiek, personen met ernstige schulden die geen hulp zoeken, bewoners die hun woning laten vervuilen en dak- en thuislozen. Naast diverse organisaties en instellingen neemt ook De Volmacht maandelijks deel aan het overleg binnen dit 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.

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.

Per 1-01-2026 is het gemiddeld energielabel van ons woningbezit label B (EP2 = 167,89 kwh/m², per 1-01-2025 was dit 175,68 kwh/m²). Niet alle uitgevoerde energetische maatregelen van het begrotingsjaar 2025 zijn per genoemde peildatum verwerkt in onderstaand overzicht, projecten worden pas afgemeld indien alle woningen gereed zijn en fysiek getoetst (bezocht en opgenomen). Onderstaande grafiek is een overzicht van de energielabels van de totale voorraad van De Volmacht per 1 januari 2026.



Maatregelen klimaat en energie

In 2025 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 2025 zijn er verduurzamingsprojecten gerealiseerd waarbij in totaal bij 94 eengezinswoningen en 3 woongebouwen (voor algemeen gebruik) in combinatie met planmatig onderhoud energetische maatregelen zijn toegepast.

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.

Daarnaast wordt gelijktijdig met de grote schilderbeurt alle nog aanwezige enkele beglazing standaard vervangen door HR++ glas. In totaal is er € 268.719,- geïnvesteerd in deze verduurzamingsmaatregel.

Indien mogelijk wordt er gebruik gemaakt van subsidieregelingen. (Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE), niet van toepassing in 2025).

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 Elder Woningbouw ook in 2025 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 2025 op dit punt een B status, met bedrijfslasten van € 1.183,- per woning. Kostenbeheersing zit bij ons ook verweven in het inkoopbeleid, maar ondanks dat zijn de kosten wel iets gestegen. 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 2025 heeft De Volmacht in totaal 1525 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 46 zorgwoningen in Rolde rechtstreeks verhuurd aan Zorggroep Drenthe te Assen. Een aantal van 1.479 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 2025					
Regio	Soort woningen				totaal
	eengezins-woningen	ouderen-woningen	jongeren-woningen	zorg-woningen	
Gasselte	309	112	30	35	486
Gieten	469	92	32	35	628
Rolde	197	97	71	46	411
Totaal	975	301	133	116	1525

Naast het genoemde woningbezit heeft De Volmacht ultimo 2025 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 € 477,20 per maand tot de "goedkope voorraad". De gemiddelde huurprijs van ons woningbezit bedraagt circa € 641,--per maand. Dit was in 2024 gemiddeld € 608,--

Als betaalbare voorraad worden de woningen beschouwd met een huurprijs tot € 731,93 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 2025					
typering bezit	huurprijs €	Regio's Gasselte	Gieten	Rolde	Totaal
totaal		486	628	411	1525
goedkoop	< 477,20	29 6%	35 6%	31 8%	95 6%
betaalbaar	>= 477,21 < 731,93	424 86%	509 81%	290 71%	1223 79%
duur tot huurtoeslaggrens	>= 731,94 <= 900,07	33 7%	84 13%	90 22%	207 14%
duur boven huurtoeslaggrens	>= 900,07	0	0	0	0 0%

b. De vraag naar huurwoningen

Onze woningen worden verhuurd via Thuis Kompas. Dit is het gezamenlijke platform van woningcorporaties in Drenthe en huurdersorganisaties. Woningzoekenden die een sociale huurwoning in Drenthe zoeken, kunnen zich daar kosteloos inschrijven en reageren op het beschikbare aanbod. Vanaf het moment van inschrijving wordt automatisch inschrijftijd opgebouwd.

In het afgelopen jaar ontvingen we gemiddeld 161 reacties op een geadverteerde woning. Dit ligt lager dan het gemiddelde aantal reacties op alle advertenties binnen Thuis Kompas, dat uitkomt op 213. Gemiddeld stonden woningzoekenden in 2025 5,25 jaar ingeschreven op het moment dat ze een woning van De Volmacht toegewezen kregen. Dit gemiddelde geeft een vertekend beeld, omdat sommige woningzoekende ruim 20 jaar passief ingeschreven stonden, voordat men actief op zoek ging naar een woning. Vanaf 2025 is er data omtrent de zoektijd beschikbaar. De zoektijd is de periode tussen het moment dat de woningzoekende voor het eerst reageert op een sociale huurwoning en het moment dat de betreffende woningzoekende een woning toegewezen krijgt. Als men een jaar niet reageert, staat de zoektijd weer op 0 maanden. De gemiddelde zoektijd bij De Volmacht in 2025 was 16 maanden.

Van alle woningzoekenden in Drenthe is bijna 60% alleenstaand. Ons woningbezit bestaat echter grotendeels uit (grote) eengezinswoningen.

Aanvragen voor urgentie verlopen via Thuis Kompas. In 2025 heeft De Volmacht 7 verhuringen verricht aan woningzoekenden met een urgentie.

c. Mutaties en toewijzingen in 2025

In 2025 hebben 111 sociale huurwoningen gemuteerd. Van deze 111 verhuringen werden 91 sociale huurwoningen toegewezen op grond van inschrijftijd, 13 sociale huurwoningen werden toegewezen middels bemiddeling en 7 sociale huurwoningen werd toegewezen op grond van urgentie.

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

Overzicht vrijgekomen huurwoningen van De Volmacht in 2025 en 2024								
Plaats	Eengezinswoningen		Ouderenwoningen		Jongerenwoningen		Totaal	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Regio Gasselte								
Gasselte	3	9	8	5			11	14
Gasselternijveen	9	7		4	1	2	10	13
Gasseltern.mond	1	6					1	6
	13	22	8	9	1	2	22	33
Regio Gieten								
Gieten	35	29	11	6		3	46	38
Gieterveen	5	4	2	1	3	1	10	6
Nieuwediep							0	0
	40	33	13	7	3	4	56	44
Regio Rolde								
Rolde	10	15	5	5	6	5	21	25
Grolloo	1	1					1	1
Ekehaar		1					0	1
Schoonloo				1		1	0	2
	11	17	5	6	6	6	22	29
Totaal werkgebied	64	72	26	22	10	12	100	106

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 2025 mogen we in totaal 7,5 % van onze vrijkomende woningen toewijzen aan personen met een inkomen boven € 49.669,- (1 pers. huishouden) en meerpersoons huishoudens met een inkomen boven € 54.847,- (cat. 2).

In 2025 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" (€ 682,96 tot € 731,93 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 2025 kwamen er van de bestaande woningvoorraad 100 woningen vrij voor verhuur, dat is 6,6 procent. In 2024 was dit 6.9 procent.

d. Leegstand

Ondanks dat we voor het verhuren van onze woningen gebruik maken van Thuis Kompas is het aansluitend verhuren van vrijkomende woningen niet altijd mogelijk. Dit komt onder andere omdat de woningzoekende steeds hogere eisen stelt aan de woning en/of de directe woonomgeving. In sommige gevallen is aansluitend verhuur ook niet mogelijk door veel mutatieonderhoud en het verwijderen van asbest. Indien de eerste twee kandidaten de woning weigeren wordt er een interessepeiling gedaan onder de overgebleven kandidaten, dit versnelt het proces aanzienlijk.

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	10	6	4	2	1	4
Gieten	25	12	9	4	3	7
Rolde	12	7	2	2	0	1
Totaal	47	25	15	8	4	12

Leegstand van 3 maanden en langer heeft betrekking op 25 woningen, 13 woningen met extra mutatie onderhoud, 4 woningen verkoop, 3 woningen ten behoeve nieuwbouw Asserstraat 5(in beheer bij Ad Hoc) en 4 overig.

e. Huisvesting vergunninghouders

In 2025 zijn door De Volmacht 8 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 22 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.

In 2025 is op basis van het beleidsplan en het daarbij behorende voorraadbeleid de verkooplijst herzien. De verwachting is dat we van deze lijst de komende jaren jaarlijks enkele woningen gaan verkopen. In het boekjaar 2025 zijn er 3 woningen verkocht. (Scheperijweg 1 en Naweg 17 te Gieten en Veenakkers 18 te Gieterveen). Het aantal te verkopen woningen op de herziene lijst bedraagt op 31 december 2025 nog 110.

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 2025 en de financiële meerjarenplanning zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

De definitieve cijfers over het jaar 2025 wijken op onderdelen in positieve zin af van de begroting. Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening is circa € 42.066.000,-- hoger uitgevallen dan begroot. Dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere marktwaarde of te wel niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille.

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 *

	2025		2024
	DAEB	Norm	Volmacht
Interest Coverage Ratio (ICR)	3,9	> 1,40	3,2
Loan to value (LTV)	24,2 %	< 85 %	19,6 %
Solvabiliteit	73,6 %	> 15 %	77,5 %
Dekkingsratio *	13,1 %	< 70%	17,2 %

/ * gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat

De ratio's in het overzicht zijn ontleend aan de jaarrekening over boekjaar 2025

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. Huurverhoging/Verlaging

In 2025 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 € 731,93 of zijn op basis van passend toewijzen verlaagd naar maximaal € 682,96.

De huur van de overige woningen hebben we gemiddeld met 4,0 % verhoogd.

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

b. Huurachterstand

De totale huurachterstand van de zittende huurders bedroeg op 31 december 2025 € 12.059,--. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur is de huurachterstand van onze woningen 0,10 procent (in 2024 was dit ook 0,10 procent). Een nadere uitsplitsing naar het aantal huurders en aantal maanden achterstand is opgenomen in de toelichting op de balans.

Ondanks de strakke incassoprocedure is de huurachterstand van onze woningen ultimo 2025 licht gestegen ten opzichte van 2024. 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 2025 in handen van de deurwaarder is gesteld, blijkt uit het volgende overzicht:

Specificatie huurinvorderingen						
2025			2024			
Regio	Vorderingen	Ontruiming aangezegd	uitgevoerd	Vorderingen	Ontruiming aangezegd	uitgevoerd
Gasselte	5			6	0	0
Gieten	2			5	1	1
Rolde	7			13	0	0
	14	0	0	24	1	1

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

b. Verbindingen met andere rechtspersonen

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

d. Garantie

Woningstichting De Volmacht is in 2025 positief beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

e. Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar 2025 werden geen meldingsplichtige besluiten genomen.

f. Verkoop woningen

Eind 2025 is er op basis van ons beleidsplan de verkooplijst herzien en goedgekeurd. In het verslagjaar zijn er 3 woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht. Per saldo staan er per eind 2025 nog 110 woningen op de verkooplijst.

g. Bijdrage leefbaarheid

In het kader van de leefbaarheid in de dorpen waar wij huurwoningen bezitten, is het mogelijk dat De Volmacht een financiële bijdrage verstrekt aan bewonerscommissies.

h. 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):

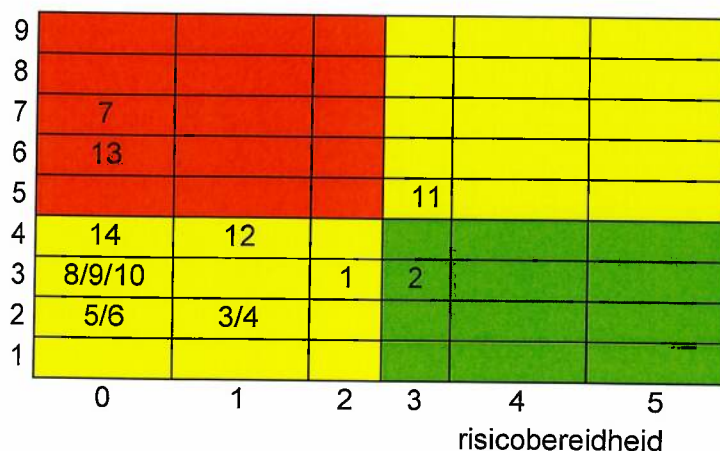
Risico:	Beheersingsmaatregelen:	Risico- bereidheid (0 - 5)	Risico- Score (1 – 9)
Strategische risico's			
1. Betaalbaarheid	*)	2	3
2. Prestatie-afspraken	Aandacht voor jaarplanning *)	2	4
3. Verstrekking gegevens	*)	1	3
4. Leefbaarheid in de wijken	Aandacht voor spreiding *)	1	3
5. Niet voldoen aan wet- 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	Informeren medewerkers inzake hackers *)	0	3
9. Aansluiting op huurderwensen	Controle huurverleden woningzoekenden en aandacht voor spreiding *)	1	3
10. Operationele strategie	*)	0	3
Externe risico's			
11. Toestroom vluchtelingen	Aandacht voor spreiding *)	3	5
12. Zorg vastgoed	Goede afspraken maken met de partners *)	1	4
13. Lange juridische procedures	Op de hoogte blijven van wet- en regelgeving *)	0	7
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 2025.
- 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 en D2 is voor een bedrag van € 3.091.000,-- als onrendabele investering verwerkt. Een gedeelte hiervan is gecorrigeerd op de investering en een gedeelte is als voorziening opgenomen.

1.6 Samenwerking met belanghouders

Eind 2025 zijn er kaderafspraken 2026-2032 tot stand gekomen. De Gemeente Aa en Hunze, Woonborg, Woonzorg, Huurdersvereniging De Deelmacht, Algemene Huurdersvereniging Woon en De Volmacht zijn hierin partij. Er zijn eveneens prestatieafspraken voor 2026 tot stand gekomen. Daarnaast zijn de belanghouders meegenomen in het proces in het opstellen van ons nieuw ondernemingsplan.

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. De samenwerking tussen De Volmacht en De Deelmacht is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

In het verslagjaar 2025 heeft De Volmacht met de huurdersvereniging De Deelmacht periodiek overleg gevoerd.

Het overleg had onder meer betrekking op de volgende zaken:

- onderhanden projecten (onderhoud, renovatie en nieuwbouw);
- Ondernemingsplan 2026 – 2032;
- huuraanpassing per 1 juli 2025;
- voortgang kader- en prestatieafspraken.

Aan de Huurdersvereniging De Deelmacht is voor het naar behoren zelfstandig kunnen functioneren in het verslagjaar een financiële bijdrage beschikbaar gesteld van € 28.200,-- 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.

Daarnaast neemt de afdeling Wonen het initiatief om bewonerscommissies op te stellen in verschillende complexen

c. Voorlichtingsactiviteiten

De belangrijke schakel in de voorlichting tussen De Volmacht en haar huurders is de website. Daarnaast verschijnt er tweemaal per jaar het bewonersblad 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.

Daarnaast is er in 2025 tweemaal een energiecafé georganiseerd in samenwerking met de gemeente Aa en Hunze, Woonborg, Huurdersvereniging De Deelmacht en Algemene Huurdersvereniging Woon. Tijdens deze bijeenkomsten, verspreid over de gemeente Aa en Hunze, worden huurders geïnformeerd over verschillende wijze waarop energie bespaard kan worden of bevorderen van een gezond binnenklimaat.

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 28 februari 2025 werd de verhuiskostenvergoeding verhoogd naar € 7.673,-. 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. In 2025 is er een start gemaakt met het opstellen van een nieuw algemeen sociaal statuut.

g. Regionale Geschillencommissie

Wij zijn aangesloten bij De Regionale Geschillen Commissie. Hierbij zijn 2025 in totaal 8 Drentse corporaties aangesloten. In 2025 zijn er 2 klachten over Woningstichting De Volmacht bij de klachtencommissie ingediend. Eén klacht is vervolgens door onszelf behandeld en opgelost en de tweede klacht is niet aan ons doorgestuurd door de regionale geschillencommissie. De reden hiervan kan zijn dat nadere informatie door de regionale geschillencommissie bij de huurder is opgevraagd, maar niet verkregen, de klacht conform het reglement niet in behandeling genomen kon worden of dat de klacht betrekking heeft op het beleid.

HOOFDSTUK 2 JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR

2.1 ALGEMEEN

In 2025 is het Ondernemingsplan "Groene Groei" opgesteld, hiermee geeft De Volmacht koers voor duurzaam uitbreiden voor meer woonkansen in een veranderende regio. Ook in dit ondernemingsplan blijven wij onze missie nastreven; De Volmacht is een lokaal sterk verankerde aanbieder van goed wonen. Wij vinden wonen een eerste levensbehoefte. Het is onze missie om huurders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning te voorzien van woonruimte in een prettige leefomgeving. Als kleinschalige, open en betrokken organisatie staan wij dicht bij onze huurders en het leven in de dorpsgemeenschappen. Onze inzet verschilt van kerk tot kern, afhankelijk van de omvang een karakter van de dorpen.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2025 waren:

- de vaststelling van het nieuwe huurbeleid per 1 januari 2026 en de huurverhoging per 1 juli 2025;
- het vaststellen van de jaarrekening 2024 en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
- voorstel tot vaststelling van de begroting 2026
- Uitbreiding verkooplijst bestaande huurwoning tbv transitie woningvoorraad
- prestatieafspraken voor 2026 met Gemeente Aa en Hunze en Huurdersvereniging De Deelmacht
- opstellen treasuryjaarplan

2.2 ORGANISATIE

a. Algemene organisatiegegevens

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

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

Op 25 oktober 2023 heeft de laatste statuten wijziging plaatsgevonden.

Toegelaten instelling

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

Handelsregister

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

Stichtingenregister

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

b. Contacten met de gemeente

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

Overeenkomstig onze doelstelling hebben de in 2025 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;
- uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- verkoopbeleid
- 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 2025 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)
- 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 2025 kwam uit op 2,26 procent, dit betreft met name lang ziekteverzuim van 1 part-time 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 2025 heeft onze bestuurder, de heer J. Boekholt, 46 PE punten behaald. Over 2024 bedroeg het aantal PE punten 45 en in 2023 21 (totaal is daarmee 112 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 2025 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 2025 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 in 2025 voor de meeste personeelsleden plaatsgevonden, een aantal staan nog ingepland in 2026. 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.

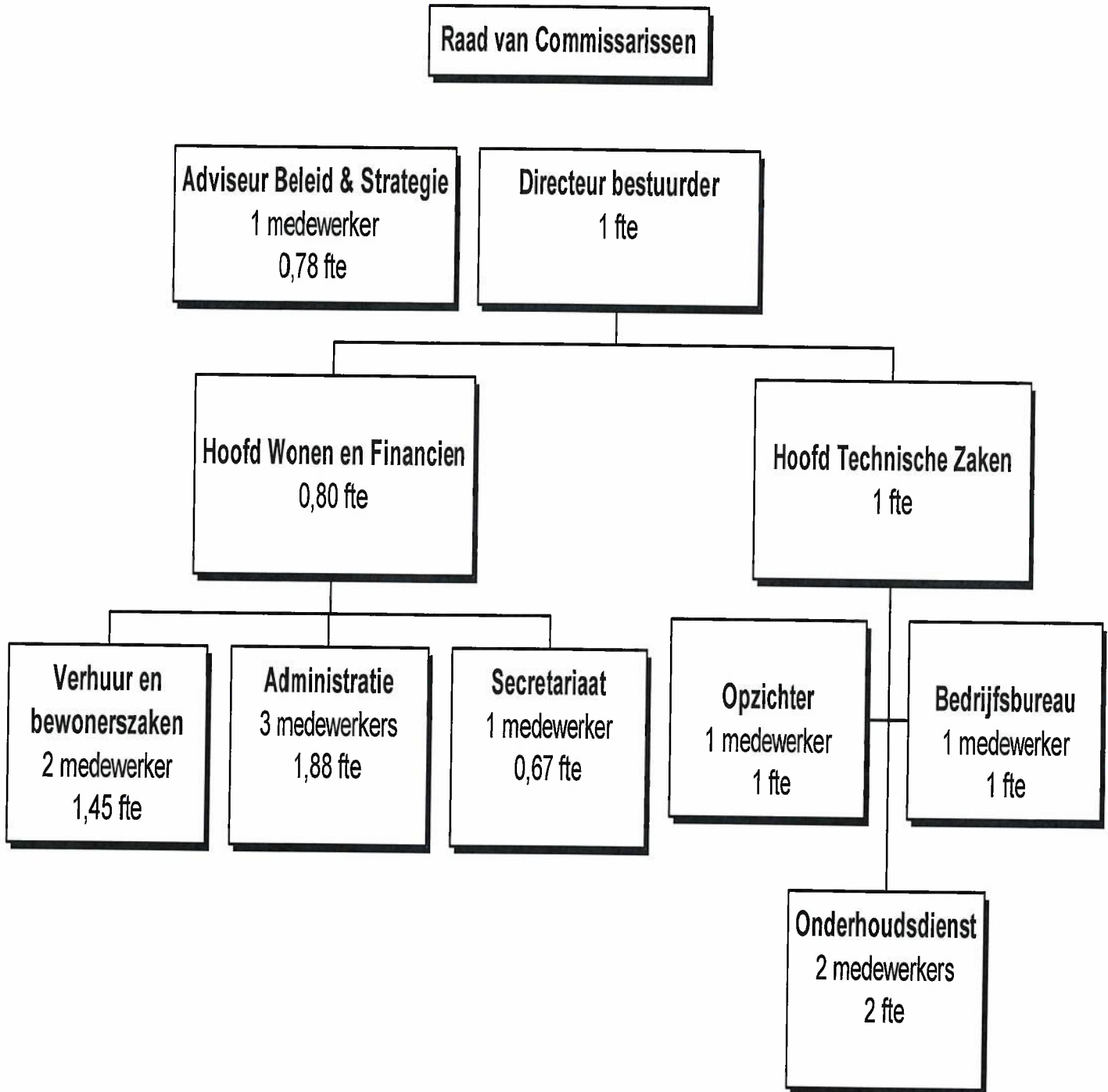
Zie de volgende pagina voor de Aedes-benchmark scores 2025 van De Volmacht.

Organisatieschema

-23-

Woningstichting De Volmacht

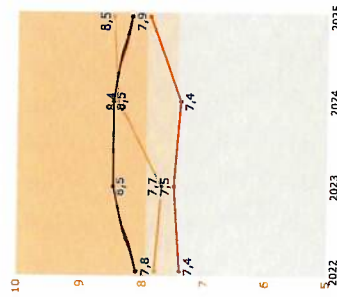
per 31-12-2025



Woningstichting De Volmacht

2025

● Nieuwe huurders
● Huurders met een reparatieverzoek
● Vertrokken huurders



Nieuwe huurders **8,5** A

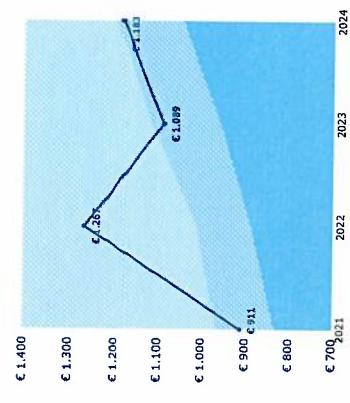
Reparatieverzoek **7,9** B

Vertrokken huurders **8,2** A

HUURDERSOORDEEL

B

Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe **€ 1.183**

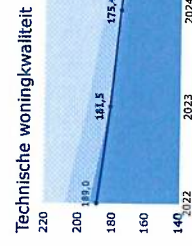


B

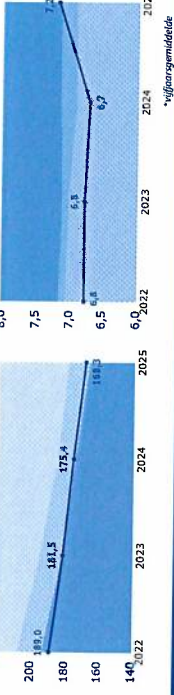
Uitgaven onderhoud, verbetering en verduurzaming [€/vhe]* **€ 2.536** A

Technische woningkwaliteit (EP2) [kWh/m2] **168,3** B

Ervaren woningkwaliteit **7,2** A



Ervaren woningkwaliteit **7,2** A



ONDERHOUD & VERBETERING

A

DUURZAAMHEID

C

Isolatieprestatie [kWh/m2] **37,2** C

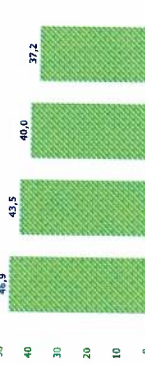
Energetische prestatie (EP2) [kWh/m2] **168,3** B

CO2-uitstoot gas [kg/m2] **17,2** C

Energetische prestatie



Isolatieprestatie



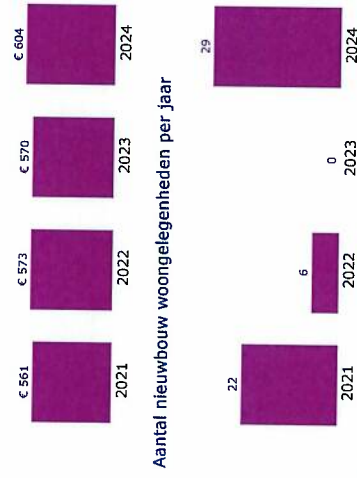
CO2-uitstoot gas



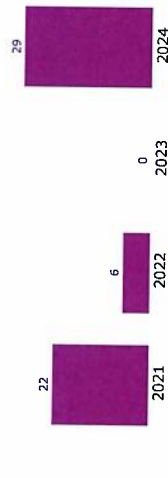
BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID

Verhouding huur / maximaal toegestane huur **60,0%**

Gemiddelde huur (DAEB)



Aantal nieuwbouw wooneenheden per jaar



LEEFBAARHEID

Veiligheidsgevoel **7,9** **8,0**

Ervaren overlast **7,5** **7,7**

Schone en nette buurt **7,0** **7,0**

Ervaren inzet corporatie **6,4** **6,5**

Leefbaarheidsuitgaven **€ 16** **€ 16**

2024 2025

g. Woningbezit en overig bezit

Woningen

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	1517
verkocht in het verslagjaar	3
nieuwbouw Wijk van de Toekomst D1	14
gesloopt t.b.v. Asserstraat	<u>3</u>
totaal in exploitatie aan het eind van het verslagjaar	<u>1525</u>

Garages

aantal garageboxen	113
--------------------	-----

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.

Al 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 VERKLARING VAN HET BESTUUR

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

Gieten, 20 april 2026

w.g. J. Boekholt, directeur-bestuurder

HOOFDSTUK 3 JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2025

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 benoemd 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 van RvC-leden en de directeur-bestuurder 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 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 voorziter RvT, voorzitter remuneratiecommissie Ouderenzorg; Voorzitter bestuur Stichting Zorg Westerwolde, Gehandicaptenzorg. Lid RvT gezondheidscentrum; Lid adviesraad sociaal domein gemeente Borger-Odoorn
De heer E. de Haas Lid Auditcommissie	1965	Financieel Bedrijfseconomisch	Development Leader/ Sr. R&D Engineer Ophtec	Lid bestuur Kennisnetwerk woningcorporaties

Zittingstermijnen en behaalde PE-punten (norm is 5 PE op jaarbasis bij een volledig zittingsjaar)

functie	naam	lid sinds	benoemd tot	termijn	herbenoembaar	Behaalde 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	6
lid	Mw. L. Rengers	1-jan-20	1-jan-28	2e	Nee	14
lid	Dhr. M. van Klinken	1-mrt-24	1-mrt-28	1e	Ja	7
lid	Dhr. E. de Haas	1-jun-24	1-jun-28	1e	Ja	7

Verslag van besluiten en activiteiten van de RvC over verslagleggingsjaar

De Raad van Commissarissen heeft de volgende onderwerpen vastgesteld en besloten:

- Verslagen, actie- en besluitenlijsten van de RvC vergaderingen;
- Verslag zelfevaluatie 2024;
- Verslag remuneratiecommissie – gesprek bestuurder december 2024;
- Verslagen van meerdere strategiesessies;
- Bij een volgende statutenherziening de mogelijkheid tot het verlenen van decharge aan de RvC te bespreken;
- De algemene profielschets Raad van Commissarissen;
- De vacaturetekst voor lid RvC profiel huurderscommissaris;
- Verslag remuneratiecommissie – gesprek bestuurder juni 2025;
- Treasury Jaarplan
Aantrekken van een WSW-geborgde financiering tot 30 juni 2026 tot maximaal € 15.1 mln. En het overeenkomen van een nieuwe opslag, dan wel aflossen en eventueel herfinancieren van een roll-over lening;
- De jaarrekening en jaarverslag 2024 incl. accountantsverslag;
- Decharge aan de directeur-bestuurder inzake het gevoerde bestuur over het jaar 2024;
- De voorgestelde huuraanpassing voor 2025;
- Het verhogen van de volmacht bij het WSW tot € 132 miljoen;
- Bod van De Volmacht voor de prestatieafspraken 2026;;
- Het uitbreiden van de verkooplijst van 30 woningen met een aanvulling van 80 woningen;
- De voorgenomen benoeming van K. de Groot;
- De aanwijzing van de heer E. de Haas als vicevoorzitter van de RvC per 1 januari 2026;
- Het voorstel van het externe bureau voor de begeleiding bij de werving- en selectieprocedure voor de vacature van directeur- bestuurder;
- Verleent haar goedkeuring aan het ondernemingsplan, onder voorwaarden;
- De begroting en het jaarplan voor 2026;
- Een voorgenomen besluit voor het nieuwe huurbeleid;
- Jaarplanning 2026 RvC vergaderingen;
- Het voorstel procesvoorstel Profile Dynamics;
- Het voorgenomen besluit over de taakverdeling en commissies van de RvC voor 2026;
- Het verlengen van de overeenkomst van opdracht van de RvC-ondersteuner voor 2026;
- Definitieve benoeming de heer K. de Groot per 1 januari 2026 als lid van de Raad van Commissarissen na ontvangst van positieve zienswijze Aw;
- Het profiel van directeur bestuurder;
- Bezoldiging directeur-bestuurder 2026;
- De vergoeding RvC 2026.

Overige activiteiten:

- Heeft diverse onderwerpen besproken in haar vergaderingen;
- Een delegatie van de RvC heeft deelgenomen aan een stakeholdersbijeenkomst over het ondernemingsplan;
- Een delegatie van de RvC heeft deelgenomen aan de bijeenkomst van de D9 corporaties over opgaven en middelen;
- De RvC heeft een zelfevaluatie uitgevoerd;
- Een rondleiding in het werkgebied en bezoek aan projecten/complexen;
- Heeft samen met de directeur-bestuurder meerdere strategiesessies uitgevoerd om te komen tot diverse scenario's en meerjarenprognoses voor De Volmacht;

- De huurderscommissarissen hebben deelgenomen aan een ALV en een bestuursvergadering van huurdersvereniging De Deelmacht;
- De remuneratiecommissie heeft een afstemmingsoverleg gehad met de ondernemingsraad en huurdersvereniging de Deelmacht over het proces van werving en selectie van de vacature directeur bestuurder.
- Heeft een positief advies ontvangen van de OR en de Deelmacht op het profiel van directeur-bestuurder;
- Heeft de vacature voor opvolging van de directeur-bestuurder uitgezet.

Tot slot

De Raad van Commissarissen wil zijn waardering uitspreken voor de inzet, betrokkenheid en professionaliteit van de directeur-bestuurder, het management en alle medewerkers in het afgelopen jaar. Dankzij hun toewijding zijn belangrijke stappen gezet in het realiseren van onze strategische doelen.

Wij danken ook onze stakeholders, waaronder huurders, samenwerkingspartners zoals huurdersvereniging De Deelmacht en de gemeente Aa en Hunze en maatschappelijke organisaties, voor hun waardevolle inbreng en constructieve samenwerking. Hun betrokkenheid helpt ons om onze maatschappelijke opdracht met zorg en verantwoordelijkheid te vervullen.

Wij waarderen het vertrouwen in ons en blijven ons inzetten voor goed toezicht en continuïteit.

Gieten, 21 januari 2026

Andrea Evenhuis
Voorzitter Raad van Commissarissen

3.2 Kengetallen

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Gegevens woningbezit							
Aantal verhuureenheden in exploitatie							
- woningen en woongebouwen	1.525	1.517	1.504	1.521	1.554	1.534	1.537
- garages	113	113	113	113	133	133	133
- praktijkruimtes	3	3	3	3	3	3	3
- winkels	-	-	-	-	-	-	-
- kinderdagverblijf	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	1.641	1.633	1.620	1.637	1.690	1.670	1.673
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting	193.396	180.607	180.815	154.266	139.200	128.989	121.410
Mutaties in het bezit							
- nieuwbouw /verbouw	14	29		6	22	3	2
- aankoop bestaand							
- aantal verkocht	3	4	3	3	2	6	3
- aantal woningen uit exploitatie	3	12	14	36		-	-
- aantal garages uit exploitatie				20		-	-
Aantal woningen naar huurklasse							
1. goedkoop < 477,20 p/mnd	95	89	165	141	190	138	167
2. betaalbaar van 477,21 =< 731,93	1.223	1.216	1.181	1.201	1.285	1.195	1.213
3. duur tot hts grens >=731,94 =< 900,07	207	212	158	179	79	201	157
4. duur boven hts grens >= 900,07							
	1.525	1.517	1.504	1.521	1.554	1.534	1.537
Kwaliteit							
kosten niet planmatig onderhoud per woning							
derden + eigen dienst t.d. uitvoerend	1.016	1.161	1.156	808	660	593	862
kosten planmatig onderhoud per woning	2.118	2.355	2.455	1.715	1.363	1.648	2.207
totaalkosten onderhoud per woning	3.134	3.516	3.611	2.523	2.023	2.241	3.069
Het verhuren van woningen							
huurachterstand in % jaarhuur	0,10	0,10	0,11	0,10	0,15	0,16	0,21
huurderving in % jaarhuur	0,41	1,39	1,27	3,34	3,03	2,85	1,70
Personeelsbezetting							
36 uren formatieplaatsen per 1000 won.							
Administratief	4,3	3,8	3,7	3,3	3,3	3,6	3,9
Technisch	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1
Totaal	7,5	7,0	7,0	6,6	6,5	6,8	7,1

Hoofdstuk 4

Jaarrekening en toelichting

4.1 Balans 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

	2025	2024		2025	2024
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Vastgoedbeleggingen			Herwaarderingsreserve	118.705	112.217
DAEB vastgoed in exploitatie	227.727	183.421	Overige reserves	37.890	39.085
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.657	2.603	Resultaat boekjaar	44.982	5.293
Vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl.	1.978	2.538	Totaal eigen vermogen	<u>201.577</u>	<u>156.595</u>
Onr en roerende zaken t.d.v. exploitatie	238	211			
			VOORZIENINGEN		
			Voorziening voor onrendabele investering en herstructureringen	230	2.423
Som der vaste activa	<u>232.600</u>	<u>188.773</u>	Personeelsaangelegenheden	36	33
			Totaal voorzieningen	<u>266</u>	<u>2.456</u>
VLOTTENDE ACTIVA			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Voorraden			Leningen Kredietinstellingen	<u>30.072</u>	<u>29.186</u>
Overige voorraden	54	50			
Vorderingen			KORTLOPENDE SCHULDEN		
Huurdebiteuren	11	11	Schulden leveranciers	590	1.479
Belastingen en premies soc. Verz.	-	475	Belastingen en premies sociale verzekeringen	571	496
Overige vorderingen	53	40	Overige schulden	264	232
Overlopende activa	215	222	Overlopende passiva	1.988	586
			Totaal kortlopende schulden	<u>3.413</u>	<u>2.793</u>
Liquide middelen	2.395	1.459			
Som der vlottende activa	<u>2.728</u>	<u>2.257</u>			
Totaal activa	<u>235.328</u>	<u>191.030</u>	Totaal passiva	<u>235.328</u>	<u>191.030</u>

4.2 Winst-en-Verliesrekening over 2025

	2025	2024	
Huuropbrengsten	11.526	10.690	
Opbrengsten servicecontracten	191	175	
Lasten servicecontracten	395	373	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.320	1.232	
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.912	4.270	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	824	796	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.266	4.194	
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	833	1.043	
Toegerekende organisatiekosten	0	0	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-337	-528	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	496	515	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	767	-2.122	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.684	4.556	
Niet gerealiseerde waardeverandering v.o.v.	0	0	
Niet gerealiseerde waardeverandering bestemd voor verkoop	0	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.451	2.434	
Opbrengst overige activiteiten	0	0	
Kosten overige activiteiten	0	0	
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	
Overige organisatiekosten	206	190	
Leefbaarheid	54	25	
Bedrijfsresultaat	46.953	6.928	
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	29	
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.070	924	
Saldo financiële baten en lasten	1.041	895	
Resultaat voor belastingen	45.912	6.033	
Belastingen	930	740	
Resultaat na belastingen	44.982	5.293	
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	0	0	
Nettoresultaat	44.982	5.293	

4.3 Kasstroomoverzicht

	2025	2024
(in duizenden euro's)		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	11.549	10.725
Vergoedingen	191	175
Overige bedrijfsontvangsten	46	20
Rente ontvangsten	29	11
Saldo ingaande kasstromen	11.815	10.931
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	1.099	888
Onderhoudsuitgaven	4.531	4.778
Overige bedrijfsuitgaven	2.015	2.057
Rente uitgaven	1.004	777
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	9	18
Leefbaarheidsuitgaven	1	25
Vennootschapsbelasting	388	663
Saldo uitgaand kasstromen	9.047	9.206
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.768	1.725
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA inkomende kasstromen:		
Verkoop huurwoningen	922	1.049
Subsidie Nij Begun	1.364	-
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur gelegenheden	4.916	8.303
Aankoop huur gelegenheden	-	-
Woningverbetering	30	46
Investerings overig	58	36
Kasstroom uit (des)investerings	-2.718	-7.336
Financieringsactiviteiten		
Inkomend:		
WSW geborgde lening	2.600	8.000
Uitgaand:		
Aflossing WSW geborgde leningen	1.714	1.586
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	886	6.414
Mutatie liquide middelen	936	803
Liquide middelen per 1 januari	1.459	656
Liquide middelen per 31 december	2.395	1.459

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 31 maart 2026.

1.1 . Oordelen en schattingen

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

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

1.2 Integrale vennootschapsbelasting

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

1.3 Financiële instrumenten

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

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

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

1.4. A. Marktwaarde

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 2025'). 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 2025 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 exploitatie-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 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op de kosten vanuit het 60-jarig MJOB. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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 2025. De beleidswaarde 2025 is € 26.652.000,-- gedaald ten opzichte van 2024.

2 BALANS

2.1 Materiële Vaste Activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

De Volmacht hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de

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

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

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

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

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

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

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

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 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

2.1.1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

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

Commercieel-fiscaal verschil in waardering

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

- Boekwaarde volgens marktwaarde in verhuurde staat 31 december: € 230.079.000;
- Boekwaarde volgens fiscale grondslagen 31 december: € 174.177.000; en
- VPB-tarief is 25%.

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

2.1.2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het kantoor en de werkplaats aan de Gasselterweg 24 te Gieten zijn met ingang van 1 februari 1992 in exploitatie genomen en zijn gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve lineaire afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen. De inventaris en de

houtbewerkingsmachines zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde. Op deze goederen wordt het lineaire afschrijvingssysteem toegepast volgens onderstaand overzicht:

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

2.4 Financiële Vaste Activa

2.4. Vlottende activa

2.4.1. Voorraden

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

2.4.2. Vorderingen

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

2.4.3. Liquide middelen

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

PASSIVA

2.5.1. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een

voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings. 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 2025 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 143,6 procent.

Leningen

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

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

2.5.2. Schulden op korte termijn

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

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

3. ALGEMENE WINST-EN-VERLIESREKENING

3.1. Algemeen

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

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

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

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

3.2. Bedrijfsopbrengsten

3.2.1 Huuropbrengsten

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

3.2.3. Opbrengsten servicecontracten

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

3.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

3.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

3.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

3.2.7. Opbrengst verkoop woningen

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

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

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

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

3.3. Bedrijfslasten

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

3.5 Belastingen

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

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

ACTIVA

Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie	227.727	183.421
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.657	2.603
3. Vastgoed in ontwikkeling	1.978	2.538
Totaal	232.362	188.562

1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	183.421	173.613
Mutaties:		
Opleveringen (1)	3.097	4.857
Investerings (2)	831	918
Desinvesteringen (3)	-549	-1.833
Aanpassing marktwaarde i.v.m sloop Wijk van de Toekomst	-	-
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	40.756	5.742
Overige mutaties (4)	171	123
Totaal van de mutaties	44.306	9.808
Boekwaarde 31 december	227.727	183.421
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		
1) Oplevering Nieuwbouw WvdT D1+afroding De Pol	2.620	4.857
2) activering geriefsverbetering + duurzame investering	831	918
3) verkoop, sloop D2	549-	1.833-
4) Wijk van de toekomst deelgebied A bestaand bezit	171	123

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:	2.603	2.474
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	54	129
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	54	129
Boekwaarde 31 december	2.657	2.603
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		

Beleidswaarde

De beleidswaarde van ons totaalbezit bedraagt ultimo 2025 € 124.370.000,-

Bezit	Beleidswaarde
DAEB	€ 121.713.000,-
Niet-DAEB	€ 2.657.000,-

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

	DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor: • Eengezinswoningen • Meergezinswoningen.	€ 695,19
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.351,-
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.458,-
Aantal verhuureenheden met EFG label	17

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 het 60-jarig 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 2025.

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 60 jaar 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. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Voor Ingrijpende verbouwingen en renovaties is per jaar vast bedrag ingerekend.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

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 60.

EFG labels

Wij hebben nog 17 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 waarden 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 2026 – 2036.

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 2025:

	Totaal
€25,- hogere beleidshuur per vhe	€ 9.114.000,--
€25,- lagere beleidshuur per vhe	-/- € 9.736.000,--
0,5% hogere disconteringsvoet	-/- € 11.472.000,--
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 13.456.000,--
€100,- hogere beheerskosten per vhe	-/- € 5.831.000,--
€100,- lagere beheerskosten per vhe	€ 5.831.000,--
€100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-/- € 5.831.000,--
€100,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 5.831.000,--

4.5 Toelichting op de Balans

- 49 -

bedragen x € 1000,=

3. Vastgoed in ontwikkeling

	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde 1 januari:	2.538	1.846
Mutaties:		
Opleveringen	3.998-	-4.857
Investerings *)	5.629	9.202
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-	-
Onrendabele investering toevoeging voorziening	-	-
Onrendabele investering onttrekking voorziening	2.191-	-3.653
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	<u>-560</u>	<u>692</u>
Boekwaarde 31 december	<u>1.978</u>	<u>2.538</u>
*) Dit betreft:		
- Wijk van de toekomst Deelgebied B	157	-
- Wijk van de toekomst Deelgebied C	306	4.945
- Wijk van de toekomst Deelgebied C 2^1 kap	12	350
- Wijk van de toekomst Deelgebied D 1	2.932	1.859
- Wijk van de toekomst Deelgebied D 2	1.723	451
- 6 woningen Grolloo	44	1.337
- Wijk van de toekomst sloop/nieuwbouw	-	22
- Wijk van de toekomst herinrichting	258	34
- Verbouw Hoogte der Heide 31	18	8
- Project Asserstraat 5 Gieten	175	200
- Project Gaarlandtlaan	4	4-
	<u>5.629</u>	<u>9.202</u>

Toekomstige verkopen

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

4.5 Toelichting op de Balans

- 50 -

bedragen x € 1000,-

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand en werkplaats	Inventaris Alg. Beheer	Inventaris TD	totaal
Saldo per 1 januari 2025				
- aanschafwaarde	827	369	283	1.479
- cumulatieve afschrijvingen	706	316	249	1.268
Boekwaarde	121	53	34	211
Mutaties in het boekjaar:				
■ <u>mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving</u>				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-
■ ■ <u>mutatie boekwaarde</u>				
- investering	+ 41	13	25	80
- desinvesteringen				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	+ -	-	-	-
- afschrijvingen	- 18	24	11	53
Saldo	23	11-	14	27
Saldo per 31 december 2025				
- aanschafwaarde	868	382	308	1.559
- cumulatieve afschrijvingen	724	340	260	1.321
Boekwaarde	144	42	48	238

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

verbouwing kantoor mdw Beleid
vervanging 3 cv ketels en asbestsanering

Inventaris algemeen beheer

hooglaagbureaus iPhones verhu Single Sign on div applicaties
picknicktafel laptops verhuur

Tech uitvoerend/vervoer

Fiat 500 tbv bewonerszaken

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2025 voor circa € 1,52 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2025.

Zekerheden

Het kantoorpand is niet bezwaard met hypothecaire zekerheid.

De WOZ waarde gebaseerd op de OZB taxatie met als peildatum 1 januari 2025 bedraagt circa € 380.000,-

4.5 Toelichting op de Balans

- 51 -

bedragen x € 1000,=

Vlottende Activa

31-12-2025

31-12-2024

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

- Voorraad onderhoudsmaterialen

Totaal voorraden

54

54

50

50

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Huurdebiteuren

11

11

2. Overige vorderingen

53

41

3. Overlopende activa

215

222

4. Belastingen en premies soc. Verz.

-

475

Totaal

279

749

1. Huurdebiteuren

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

tijdsduur	aantal huurders	aantal huurders	huurachterstand x € 1.000,=	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
1 maand	14	5	8	3
2 maanden	3	4	2	4
3 maanden	1	1	1	1
4 maanden	-	1	-	2
5 maanden of meer	-	-	-	-
Totaal	18	11	11	10

De totale huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,102 % (2024 0,096 %) van de bruto jaarhuur.

2. Overige vorderingen

31-12-2025

31-12-2024

Deze post is als volgt samengesteld:

a. vertrokken bewoners

27

32

b. rente financiële instellingen 4e kwartaal voorgaand boekjaar

-

-

c. diversen: WMO subsidievorderingen

-

8

diverse vorderingen

26

-

Totaal

53

40

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

4.5 Toelichting op de Balans

- 52 -

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:

	31-12-2025	31-12-2024
2008 *)	1	1
2021 *)	-	1
2022 *)	3	5
2023 *)	16	18
2024 *)	3	7
2025 *)	4	
	<u>27</u>	<u>32</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:

	31-12-2025	31-12-2024
a. vooruitbetaalde kosten	11	12
b. overig	204	210
Totaal	<u>215</u>	<u>222</u>

4. Belastingen en premies soc.verz.

Nog te ontvangen Vpb

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

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a. Direct opvraagbaar:		
- kas	-	1
- rekening-courant Rabobank	225	425
- Rabo bedrijfsbonusrekening	675	526
- Rabo bedrijfstelespaarrekening	1.495	507
	<u>2.395</u>	<u>1.459</u>

4.5 Toelichting op de Balans

- 53 -

bedragen x € 1000,=

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
Herwaarderingsreserve	118.705	112.217
Overige reserves	37.890	39.085
Resultaat boekjaar	44.982	5.293
	<u>201.577</u>	<u>156.595</u>

Het voorstel van de resultaatbestemming met betrekking tot het resultaat van 2025 is € 40.147.000 toevoegen aan herwaarderingsreserve en € 4.835.000 toevoegen aan de overige reserves.

Herwaarderingsreserve

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2025 *)	112.246	29-	112.217
Realisatie door verkoop	322-		322-
Realisatie door sloop	189-		189-
Mutaties op basis resultaat boekjaar	7.000		7.000
Stand per 31 december 2025	<u>118.734</u>	<u>29-</u>	<u>118.705</u>

*) In de vergelijkende cijfers 2024 is sprake van een herclassificatie van € 4.794.000 tussen de herwaarderingsreserve en overige reserves. De herclassificatie heeft geen impact op de vermogenspositie en het resultaat.

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

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

Overige reserves

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	39.085	39.143
Realisatie door verkoop	322	450
Realisatie door sloop	189	1.118
Mutatie vanuit resultaat	1.706-	1.626-
Stand 31 december	<u>37.890</u>	<u>39.085</u>

Resultaat boekjaar

Beginstand 1-1	5.293	10.500-
Toekenning aan overige en herwaarderingsreserve	5.293-	10.500
Resultaat	44.982	5.293
Eindstand 31-12	<u>44.982</u>	<u>5.293</u>
Totaal vermogen	<u>201.577</u>	<u>156.594</u>

4.5 Toelichting op de Balans

- 54 -

bedragen x € 1000,=

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

Onrendabele deel investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari

Dotatie ORT

Stand 31 december

Overig

- Jubileum uitkeringen

- Loopbaanverplichtingen

Totaal voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
Onrendabele deel investeringen en herstructureringen		
Stand 1 januari	2.423	3.653
Dotatie ORT	2.193-	1.230-
Stand 31 december	230	2.423
Overig		
- Jubileum uitkeringen	13	11
- Loopbaanverplichtingen	23	22
Totaal voorzieningen	36	33

Toelichting Overige voorzieningen

	Jubileum uitkering	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2025	11	22	31
Dotatie			
Toevoeging			-
Ottrekking			-
Vrijval			
Stand 31 december 2025	11	22	31

Waarvan:

looptijd < 1 jaar

looptijd > 5 jaar

Langlopende schulden

	schuldrestant 31-12-2025		schuldrestant 31-12-2024	
	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	30.072	27.841	29.186	27.841
Totaal	30.072	27.841	29.186	27.841

	<u>totaal</u>	<u>overheid</u>	<u>kredietinstellingen</u>
saldo 1 januari 2025	29.186	-	29.186
mutaties boekjaar			
NWB lin 50 jaar	3.000		3.000
-	-		-
-	-		-
- Roll over lening 2022 € 2 miljoen, waarvan teruggestort in 2025	400		400
- aflossing regulier	1.714	-	1.714
saldo 31 december 2025	30.072	-	30.072

4.5 Toelichting op de Balans

- 55 -

bedragen x € 1000,=

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,58 % (2024 3,59 %).
Er wordt naar gestreefd dit percentage te verlagen.

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

Op de leningen zijn de volgende aflossingssystemen van toepassing :

- annuïteiten systeem
- fixe + annuïteitensysteem

Reële waarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo boekjaar € 30.613.941,--

Aflossingsbestanddeel 2026

Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het jaar 2026 zal circa € 1,824.000 ,= bedragen.

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

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 26,692,000,- (2024 € 27.175.000,--) 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:

	31-12-2025	31-12-2024
1. Schulden aan derden (aannemers/installateurs/leveranciers etc.)	590	1.479
2. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen	571	496
3. Overige schulden	264	232
4. Overlopende passiva	1.988	586
Totaal	3.413	2.794
De specificaties zijn als volgt:		
1. Schulden aan leveranciers		
- leveringen betreffende administratie-algemeen beheer	-	-
- leveringen betreffende onderhoudsmaterialen	-	-
- verrichte onderhoudswerkzaamheden	590	1.478
	590	1.478
2. Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
- nog te betalen (verlegde) omzetbelasting	454	454
- nog te betalen vennootschapsbelasting	68	-
- nog af te dragen loonheffing	39	32
- nog te betalen premies sociale verzekeringen en pensioen	10	10
	571	496
3. Overige schulden		
- overig	242	212
- agio Vestia lening	18	18
- voorziening niet opgenomen verlofdagen	4	2
	264	232
4. Overlopende passiva		
- niet vervallen rente	553	498
- vooruitontvangen huur	71	88
- Nij begun	1.364	-
	1.988	586

Financiële instrumenten*Algemeen*

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

Jaar	jaaraflossing	eindaflossing	renteconversies
2025	1.714.388	-	-
2026	1.823.166	-	-
2027	2.179.294		882.484
2028	2.662.933	-	880.450
2029	2.914.575		
2030	3.088.618		126.614
2031	3.209.313		

Marktrisico

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen ad € 30.613.941,-- 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 2025 € 30.071.507 ,-- (2024: € 29.185.895,--).

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 2025. 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 € 208.000,--

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

Eind februari kwamen de nadelige gevolgen voor de gezondheid van het gebruik van UF-schuim in het nieuws. De Volmacht heeft dit isolatiemiddel niet toegepast.

Op 13 maart heeft De Volmacht een 5 jarig onderhoudscontract met Feenstra afgesloten.

In 2026 en 2027 zal er vanuit maatregel 29 Nij Begun nog een vergoeding worden uitbetaald, ieder voor ruim € 1,3 miljoen.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2025	2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	11.420	10.689
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	153	149
Subtotaal	<u>11.573</u>	<u>10.838</u>
Huurderving	47-	148-
Totaal	<u>11.526</u>	<u>10.690</u>

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd met afgerond +/- € 735.000=.

- 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 3 woningen
 - verkoop 3 huurwoningen
 - oplevering Nieuwbouw 14 woningen Gieten
 - aanpassing huurcontract Algemene ruimte Maandhoes

De huurderving bedraagt 0,41 % (2024 1,39 %) van de te ontvangen huur.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	192	179
Doorberekende uren td uitvoerend	-	-
Derving wegens oninbaarheid	1-	4-
Totaal	<u>191</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 0,01 % (2024- 2,0 %) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	395	373
Totaal	<u>395</u>	<u>373</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

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overig	521	509
Toegerekend naar onderhoud	330-	287-
Toegerekend naar leefbaarheid	53-	-
subtotaal	<u>138</u>	<u>222</u>
Lonen en salarissen		
Salarissen	814	679
Sociale lasten	175	142
Pensioenen	102	83
Overige personeelskosten	91	106
subtotaal	<u>1.182</u>	<u>1.010</u>
Totaal	<u>1.320</u>	<u>1.232</u>

In 2025 waren 14 werknemers in dienst(in 2024 13), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in het verslagjaar 11,69

	aantal	fte
Directie	1	1,00
Beleid	1	0,78
Wonen, verhuur, secretariaat en financiën	7	4,91
Technische zaken inclusief huishoudelijke dienst	5	5,00

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 2025 143,1 %(ultimo 2024 129,0 %)

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

	2025	2024
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.206	2.455
Mutatie onderhoud	113	213
Reparatie-/ en klachtenonderhoud	415	234
Woningverbetering/woonomgeving/ cv onderhoud	848	1.081
Toegerekende organisatiekosten	330	287
Totaal	<u>3.912</u>	<u>4.270</u>
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	627	596
Verzekeringen	75	73
Juridische kosten	12	51
Dubieuze overige debiteuren	34	12
Overige directe kosten	23	17
Afschrijving MVA t.d.v. exploitatie	53	47
Totaal	<u>824</u>	<u>796</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	833	1.043
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	337-	528-
Totaal	<u>496</u>	<u>515</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	767-	2.122
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	40.684-	4.556-
Totaal	<u>41.451-</u>	<u>2.434-</u>
Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage	2	4
Accountantskosten	88	84
Treasury kosten	22	18
Kosten RvC	94	84
Totaal	<u>206</u>	<u>190</u>
Leefbaarheid		
Toegerekende organisatiekosten en leefbaarheidsbijdragen	54	25
Totaal	<u>54</u>	<u>25</u>

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2025	2024
Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29	29
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- rente leningen kredietinstellingen	1.057	913
- belastingrente VpB	-	-
- borgstellingsvergoeding	13	11
Totaal	1.041-	895-

Belastingen

Acute belastingen boekjaar	930	740
Aanpassing acute belasting vorige boekjaren	-	-
Mutatie latente belastingen	-	-
	930	740

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2025

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening over 2025		44.245.178
Bij:		
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	8.592	
- Fiscaal lagere afschrijvingen	4.849	
- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	3.000	
- Vrijval (disagio op leningen kredietinstellingen (bate)	4.160	
	20.601	
Af:		
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-309.692	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-39.784.178	
- Fiscaal aanwending herinvesteringsreserve	-504.269	
	-40.598.139	
Belastbare winst 2025		3.667.640
Extracomptabele correcties		
Af:		
- Dotatie herinvesteringsreserve	504.269	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	15.321	
	519.590	
Bij:		
- Beperkt aftrekbare kosten	5.600	
- Onttrekking herinvesteringsreserve	504.269	
	509.869	
	3.657.919	
	tarief	belastbaar
1e schijf --> tot € 200.000	19%	200.000
2e schijf --> vanaf € 200.000	25,80%	3.457.919
		38.000
		892.143
		930.143
Winst na belasting 2025		2.727.776

Toerekening jaarresultaat

Totaal	44.982	5.293
---------------	---------------	--------------

Accountantskosten

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

	2025	2024
	BDO	BDO
	Accountants	Accountants
Onderzoek jaarrekening	88.200	84.000
Andere controleopdrachten	-	11.603
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	8.475
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	88.200	104.078

4.7 Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Woningstichting De Volmacht. Het voor Woningstichting De Volmacht toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 145.000,- (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 2025	
bedragen x € 1	J. Boekholt
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.550
Beloningen betaalbaar op termijn	19.014
<i>Subtotaal</i>	<i>142.564</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	145.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	142.564
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 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)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.325
Beloningen betaalbaar op termijn	18.070
<i>Subtotaal</i>	<i>135.395</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
Bezoldiging	135.395

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025				
bedragen x € 1	M.G. Poorthuis	A. Evenhuis-Pol	B.L. Rengers	E. de Haas
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.400	11.600	11.600	11.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.750	14.500	14.500	14.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.400	11.600	11.600	11.600
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 2024				
bedragen x € 1	M.G. Poorthuis	M.G. Poorthuis	A. Evenhuis-Pol	B.L. Rengers
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-05	1-6 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	4.500	9.482	10.800	10.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.690	12.016	13.700	13.700

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	M.J. van Klinken
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging	
Bezoldiging	11.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	11.600
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 2024		
bedragen x € 1	E. de Haas	M.J. van Klinken
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-6 t/m 31-12	1-3 t/m 31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	6.300	9.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.010	11.454

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4.8 Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten

Woningstichting De Volmacht bezit de volgende niet DAEB activiteiten

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2025	Aantal VHE 2024
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	2025				2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.374	152	0	11.526	10.542	148	0	10.690
Opbrengsten servicecontracten	191		0	191	175		0	175
Lasten servicecontracten	395		0	395	373		0	373
Overheidsbijdragen	0		0	0	0		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.314	6	0	1.320	1.226	6	0	1.232
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.900	12	0	3.912	4.256	14	0	4.270
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	824		0	824	796		0	796
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.132	134	0	5.266	4.066	128	0	4.194
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	833	0	0	833	1.043	0	0	1.043
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0		0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	337	0	0	337	528	0	0	528
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	496	0	0	496	515	0	0	515
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-767		0	-767	2.122		0	2.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. portefeuille	-40.684		0	-40.684	-4.556		0	-4.556
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg.portefeuille v.o.v.			0	0			0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. verkoop		0	0			0	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-41.451	0	0	-41.451	-2.434	0	0	-2.434
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	206	0	0	206	190	0	0	190
Kosten omtrent leefbaarheid	54	0	0	54	25	0	0	25
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	29	0	0	29
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.070	0	0	1.070	924	0	0	924
Saldo financiële baten en lasten	1.041	0	0	1.041	895	0	0	895
Totaal van resultaat voor belastingen	45.778	134	0	45.912	5.905	128	0	6.033
Belastingen	930	0	0	930	740	0	0	740
Resultaat uit deelnemingen				0				0
Totaal van resultaat na belastingen	44.848	134	0	44.982	5.165	128	0	5.293

Kasstroomoverzicht bedragen x € 1000	2025				2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huren	11.397	152	-	11.549	10.577	148	-	10.725
Vergoedingen	191	-	-	191	175	-	-	175
Overige bedrijfsontvangsten	46	-	-	46	20	-	-	20
Rente ontvangsten	29	-	-	29	11	-	-	11
Saldo ingaande kasstromen	11.663	152	-	11.815	10.783	148	-	10.931
Uitgaven:								
Personeelsuitgaven	1.099	-	-	1.099	888	-	-	888
Onderhoudsuitgaven	4.519	12	-	4.531	4.764	14	-	4.778
Overige bedrijfsuitgaven	2.009	6	-	2.015	2.051	6	-	2.057
Rente uitgaven	1.004	-	-	1.004	777	-	-	777
Sectorspecifieke heffing onafh. van res.	9	-	-	9	18	-	-	18
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheidsuitgaven	1	-	-	1	25	-	-	25
Vennootschapsbelasting	388	-	-	388	663	-	-	663
Saldo uitgaand kasstromen	9.029	18	-	9.047	9.186	20	-	9.206
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.634	134	-	2.768	1.597	128	-	1.725
(Des) investeringsactiviteiten								
MVA inkomende kasstromen:								
Verkoop huurwoningen	922	-	-	922	1.049	-	-	1.049
Subsidie Nij Begun	1.364	-	-	1.364	-	-	-	-
MVA uitgaande kasstromen:								
Nieuwbouw huur gelegenheden	4.916	-	-	4.916	8.303	-	-	8.303
Aankoop huur gelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningverbetering	30	-	-	30	46	-	-	46
Investerings overig	58	-	-	58	36	-	-	36
Kasstroom uit (des) investeringen	2.718	-	-	2.718	7.336	-	-	7.336
Financieringsactiviteiten								
Inkomend:								
WSW geborgde lening	2.600	-	-	2.600	8.000	-	-	8.000
Uitgaand:								
Aflossing WSW geborgde leningen	1.714	-	-	1.714	1.586	-	-	1.586
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-886	-	-	-886	-6.414	-	-	-6.414
Mutatie geldmiddelen	802	134	-	936	675	128	-	803
Liquide middelen per 1 januari	1.459	-	-	1.459	656	-	-	656
Liquide middelen per 31 december	2.395	-	-	2.395	1.459	-	-	1.459
Toename/afname geldmiddelen	-936	-	-	-936	-803	-	-	-803

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 20 april 2026.

J. Boekholt
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 15 juni 2026.

A. Evenhuis, voorzitter

E. de Haas, vice-voorzitter

L. Rengers, lid

M. van Klinken, lid

K. de Groot, lid