

Jaarverslag 2016

Inhoudsopgave Jaarverslag 2016

	Pagina
Voorwoord	4
Hoofdstuk 1 Volkshuisvestingsverslag	
1.1 Keuze in beheersstrategie per kern	5
1.2 Transformatie woningbezit	
a. betaalbaarheid	
b. kwaliteit	
c. het bouwen	
d. het onderhoud	
1.3 Klanttevredenheid waarborgen	8
a. leefbaarheid	
1.4 Energie- en milieumaatregelen	9
1.5 Bedrijfsvoering	10
1.5.1 Het verhuren van woningen	
a. woningvoorraad	
b. vraag naar huurwoningen	
c. mutaties en toewijzingen	
d. leegstand	
e. huisvesting vergunninghouders	
f. huurtoeslag	
g. verkoop en aankoop woningbezit	
1.5.2 Financieel beleid en beheer	15
a. solvabiliteit	
b. rentabiliteit	
c. liquiditeit	
d. huurverhoging	
e. huurachterstand	
f. verbinding met andere rechtspersonen	
g. garantie	
h. meldingsplichtige besluiten	
i. verkoop woningen	
j. bijdrage leefbaarheid	
k. risico's en onzekerheden	
l. beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde	

1.6 Samenwerking met belangenhouders	19
1.6.1 wonen en zorg	
1.6.1 a. overleg met bewoners	
b. overleg met bewonerscommissie	
c. overleg met huurders	
d. voorlichtingsactiviteiten	
e. kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor	
f. verhuiskostenvergoeding	
g. algemeen sociaal plan renovatieprojecten	
h. regionale geschillencommissie	

Hoofdstuk 2 Jaarverslag van het bestuur

2.1 Algemeen	22
2.2 Organisatie	
a. algemene organisatiegegevens	
b. contacten met de gemeente	
c. contacten met andere corporaties	
d. lidmaatschap / bijeenkomsten etc.	
e. het bestuur	
f. organisatie en overige personeelsaangelegenheden	
g. het woningbezit	
h. de administratie	
2.3 Verklaring van het bestuur	27

Hoofdstuk 3 Jaarverslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Algemeen	28
a. toezicht, toetsing en governance	
b. verslag vanuit de toezichthoudende rol	
c. verslag vanuit de werkgeversrol	
d. over de Raad van Commissarissen	
e. samenstelling	
f. functioneren	
g. bezoldiging	
h. vergaderingen en overleg	
i. tot slot	
3.2 Goedkeuring Raad van Commissarissen	33

3.3	Kengetallen	34
Hoofdstuk 4 Jaarrekening en toelichting		
4.1	Balans	35
4.2	Winst- en - verliesrekening	36
4.3	Kasstroomoverzicht	37
4.4	Waarderingsgrondslagen	38
4.5	Toelichting op de balans	49
4.6	Toelichting op de winst- en - verliesrekening	64
Hoofdstuk 5 Overige gegevens		
5.1	Voorstel resultaatbestemming	70
5.2	Ondertekening van de jaarrekening	71
5.3	Accountantsverklaring	72

VOORWOORD

Hierbij treft u het jaarverslag van Woningstichting De Volmacht over 2016 aan.

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

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

Het betreft:

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

Met ingang van 2007 is de Governancecode Woningcorporaties van kracht. Op basis hiervan moeten corporaties in het jaarverslag zich verantwoorden over hun governancestructuur en de mate waarin zij voldoen aan de Governancecode.

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

1. Keuze in beheersstrategie 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 2016 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 beheersstrategie per kern

Woningstichting De Volmacht heeft in de prestatie afspraken met Gemeente Aa en Hunze en Huurdersvereniging De Deelmacht voor de komende jaren vastgelegd dat in de kernen Gieten en Rolde ingrijpende woningverbeteringen en aanvullingen op de woningvoorraad door middel van nieuwbouw mogelijk is en dat in de overige kernen uitgaan van een beheersscenario. Het nieuwe strategische voorraadbeleid met de daarin gemaakte specifieke keuzes zal nog worden ontwikkeld.

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 persoonhuishoudens, de leeftijd van de huurder neemt toe en de financiële mogelijkheden nemen af. De Volmacht zal daarom bij de ontwikkeling van nieuwbouw inzetten op levensloopbestendige woningen in een huurprijs onder de huurprijs van € 586,- per maand (aftoppingsgrens 1 en 2 personen prijspeil 2016). Daarnaast is De Volmacht gestart met het onderzoek "wijk van de toekomst" in Gieten. Hierbij zullen de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid in een bestaande wijk worden onderzocht om vervolgens te worden aangepast.

1.2 a Betaalbaarheid

In 2014 is vorm gegeven aan ons nieuwe huurprijzen beleid en is de omvang van onze goedkope woningvoorraad benoemd. Door de invoering van de nieuwe Woningwet met daarbij de criteria voor passend toewijzen hebben wij vervolgens in 2016 aanvullende maatregelen moeten doorvoeren. (in sommige gevallen huurverlaging)

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 huurders tevredenheid in de Aedes Benchmark. De energie kwaliteit van de woningen is bij De Volmacht ook uitstekend gezien de scores vanuit de Sheare Benchmark, wel zal door de energietransitie welke is ingezet met de "Drentse deal" een herbezinning en versnelling op dit punt moeten plaatsvinden.

1.2 c. Het bouwen

De plaatselijke verhoudingen op de woningmarkt bepalen de mate waarin gebouwd, gesloopt, verkocht of gerenoveerd moet worden. Tot 2020 is er nog een geringe behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen in de regio, maar zal de woningvraag wel wijzigen van gezinswoningen naar grondgebonden seniorenwoningen. Het Ondernemingsplan 2014-2019 van Woningstichting De Volmacht (Duurzaam dichtbij 2.0) en de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze geven antwoord op de toekomstige vraag. Daarnaast hebben wij samen met de gemeente Aa en Hunze en huurdersvereniging De Deelmacht in december 2016 prestatieafspraken ondertekend.

Herstructurering Gasselternijveen

Vanaf 2011 is De Volmacht actief om de wijk rond het nieuwe MFC in Gasselternijveen te verbeteren. Na een voorbereiding met de klankbordgroep is in 2013 gestart met de renovatie van de bestaande woningen en in 2015 is gestart met de nieuwbouw van 13 sociale huurwoningen. In begin 2016 zijn alle woningen opgeleverd en verhuurd. Als afsluiting heeft in het najaar van 2016 een officiële opening van de wijk plaats gevonden. De wijk is een voorbeeld qua; participatie van de buurt, anticiperen op krimp en duurzaamheid.

Naweg te Gieten

Woningstichting De Volmacht heeft besloten om op deze locatie een 6 tal sociale huurwoningen te realiseren. KAW architecten is in 2016 gestart met de uitwerking van een voorlopig ontwerp.

Locatie Groenekruis te Rolde

Woningstichting De Volmacht is in gesprek met stichting De Trans om te onderzoeken of op deze locatie gebouwd kan worden voor zelfstandig wonende cliënten van De Trans.

1.2 d. Het onderhoud

Planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde planmatig onderhoud in 2016 bedragen € 1.740.000,--. Dit komt neer op gemiddeld € 1.155,-- per woning. In 2015 was dit € 1.286,--.

Onderhoud aan cv- en overige installaties

Ultimo 2016 bedroeg het totaal aantal cv-installaties 1472. Dit betekent dat 97,7 % van de woningen is voorzien van centrale verwarming.

Woningstichting De Volmacht heeft het preventief en correctief onderhoud van diverse installaties; cv-installaties, pv-installaties, zonneboilers, lucht-water-warmtepompen, ventilatiesystemen, veiligheidskeuringen (gas en elektra) en de storingsdienst buiten kantoortijden, vanaf 1 januari 2016 voor een periode van 5 jaar (met de mogelijkheid voor verlenging van 5 jaar) middels een P.G.O. contract (prestatie gericht onderhoud) ondergebracht bij Feenstra Warmte Zorg uit Drachten.

Het totaalbedrag aan onderhoudskosten hiervan bedraagt afgerond totaal € 177.050,--.

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

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

CV vervanging onvoorzien en planmatig

In 2016 is 1 ketel onvoorzien vervangen, 5 cv-ketels zijn planmatig vervangen

Niet-planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde niet-planmatig onderhoud in 2016 bedragen € 909.000,--. Hiervan heeft € 351.000,-- betrekking op de directe kosten van de eigen technische dienst uitvoerend en € 558.000,-- heeft betrekking op door derden uitgevoerde werkzaamheden. Het totale niet-planmatig onderhoud 2016 bedraagt gemiddeld € 604,-- per woning. In 2015 was dit € 615,--.

Mutatieonderhoud

In 2016 zijn er 148 mutaties geweest. De met het totale mutatieonderhoud gemoeide kosten bedroegen € 100.489,--. Dit is gemiddeld per mutatie € 679,--. In 2015 was dit € 787,--.

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

Meldingen	2016	2015
Reparatieverzoeken	2.183	2.314
Mutatieonderhoud	301	350
Serviceonderhoud	833	806
Aanpassing WMO	12	9
Geriefverbeteringen	23 (met huurverhoging)	38 (met HV)
Ligging en woonomgeving	55	67
Ingrijpende verbetering	57 (zonder huurverhoging)	61 (zonder HV)
Politiekeurmerk	3	5
Totaal	3.467	3.649

Het gemiddelde aantal dagen waarbinnen onze technische dienst de dagelijkse meldingen afwerkte was 4,4 (in 2015 4,3). Voor de reparatieverzoeken in het kader van het fonds kleine herstellingen duurde de afhandeling na de melding gemiddeld 1,1 dag (in 2015 1,4).

Fonds kleine herstellingen

In het fonds zijn opgenomen:

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

- glasverzekering

Van de huurders neemt 99 procent deel aan het fonds kleine herstellingen, per maand betaalt men hiervoor € 5,77. Het fonds heeft jaarlijks een exploitatietekort, in 2016 bedraagt dit tekort circa € 39.500,-- en is ten laste van resultaat gebracht.

Keukenbeleid

Voor 2016 zijn er totaal 74 keukens van 1996 begroot voor keukenvervanging. Totaal 58 huurders hebben gebruik gemaakt van het keukenbeleid en beschikken inmiddels over een nieuwe keuken. 41 huurders hebben een basis keuken gekozen, 17 huurders hebben een basiskeuken met een uitbreiding gekozen. De uitbreiding wordt door Siwo bij de huurder in rekening gebracht en is eigendom van de huurder. In 2015 hebben 42 huurders gekozen voor een basiskeuken en 17 huurders een basiskeuken met uitbreiding.

Asbestbeleid

Woningstichting De Volmacht voelt zich verantwoordelijk voor de gezondheid en veiligheid van werknemers en huurders. In 2016 is zowel bij planmatig onderhoud als bij dagelijks onderhoud asbest gesaneerd. De gebiedsinventarisatie is in 2016 afgerond waarmee ons bezit (alle woningen voor 1994) is geïnventariseerd op asbesthoudende toepassingen. Ten gevolge van het saneren van asbest conform het asbestbeleidsplan (bij calamiteiten, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud) is in 2016 totaal € 172.630,-- 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. Zo zijn er in 2016 bij bepaalde senioren complexen éénhendelmengkranen vervangen door thermostatische douchekranen.

Ook bieden wij waar mogelijk huurders de optie voor een tweede toilet op de verdieping tegen huurverhoging.

Bij een groot seniorencomplex zijn de bergingen geïsoleerd, waarbij tevens is gekeken naar de toegankelijkheid voor senioren door het ophogen van de bergingsvloer en aanpassingen aan de onderdorpel en bestrating om de opstap zo minimaal mogelijk te houden.

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.

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 en kennis van prijzen neemt De Volmacht deel aan de inkoop werkgroep InkCor.

1.3 Klanttevredenheid waarborgen

De Volmacht is sinds 2014 deelnemers van de Aedes Benchmark, hierin wordt onderzoek gedaan naar de klanttevredenheid van onze huurders. Daarnaast kan een vergelijking worden gemaakt met collega corporaties. De Volmacht heeft na 2 jaar een A score, voor 2016 een B score ontvangen op dit thema (Bij een A score behoor je tot 1/3 van de best scorende corporaties). Het gemiddelde cijfer lag in 2016 op een 7,4. Naar aanleiding hiervan is een verbeteringstraject ingezet.

Om onze huurders beter van dienst te zijn is in 2016 gekozen voor een bredere toepassing van onze website, naast nieuwsberichten en woningen die per direct te huren zijn biedt de site de mogelijkheid om reparatieverzoeken te melden en overig vragen aan de corporatie te stellen.

De Volmacht hanteert het distributie systeem voor de toewijzing van nieuwe woningen, momenteel vind nog geen externe verantwoording plaats voor de toewijzing. Hieraan wordt in 2017 gewerkt.

1.3.a. Leefbaarheid

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

Tóch acht ook De Volmacht zich verantwoordelijk voor een goede woonomgeving. Een slecht woon- en leefklimaat in de wijk heeft een negatief effect op de verhuurbaarheid van de woningen. Aan corporaties is niet expliciet een rol toebedeeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Niettemin ziet De Volmacht het als een belangrijke opdracht om samen met de gemeente Aa en Hunze, en andere partners werkzaam binnen wonen, welzijn en zorg, uitvoering te geven aan het Wmo prestatieveld 'bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van het dorp, de wijk en de buurt'. Dit betekent niet alleen wonen in een prettige, schone en veilige omgeving, maar tevens goed toegankelijke, aanpasbare of aangepaste woningen voor ouderen en gehandicapten.

Ook in 2016 is er aandacht besteed aan het veiliger maken van het wonen door daar waar nodig inbraakwerend hang- en sluitwerk aan te brengen. Inmiddels zijn in ruim 83,6 procent van onze woningen de nodige voorzieningen aangebracht. Daarnaast worden bij alle vrijkomende woningen de cilinders van de buitendeuren vervangen.

Als het gaat om het soort van bewonersgedrag dat een ernstige inbreuk maakt op de leefbaarheid in de buurt, zoals het veroorzaken van structurele burenoverlast, dan schroomt De Volmacht niet om uiteindelijk een juridische procedure te starten.

Daarnaast wordt er actief aandacht besteed aan woonsituaties waarbij het tuinonderhoud in ernstige mate achterwege blijft. De Volmacht wijst de desbetreffende huurder in dit soort situaties nadrukkelijk op zijn verplichtingen om de tuin in een verzorgde staat van onderhoud te brengen en te houden.

Het project tuinonderhoud, waarin de bewoners wordt aangeboden tegen een gereduceerde prijs de tuin door de firma Dolmans Landscaping Noord BV te laten onderhouden, is in 2016 voortgezet. In totaal hebben in 2016 hiervan gemiddeld 40 bewoners gebruik gemaakt.

De Volmacht stelt jaarlijks een substantieel bedrag beschikbaar voor leefbaarheidsmaatregelen en bewonersinitiatieven in de kernen waarin ze woningen verhuurd. In 2016 is er onder andere een bijdrage verstrekt aan "Impuls" voor stimuleren saamhorigheid in Gasselternijveen.

Sinds oktober 2007 is er in de gemeente Aa en Hunze een OGGz-zorgnetwerk. OGGz staat voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg welke is gericht op de zorg voor kwetsbare groepen in de samenleving. Enkele doel- en risicogroepen die onder OGGz genoemd kunnen worden, zijn:

- personen met psychische problemen
- vereenzaamden/mensen in een sociaal isolement
- personen die vreemd en zorgwekkend gedrag vertonen (overlast veroorzaken)
- slachtoffers en overige betrokkenen van huiselijk geweld
- verslaafden (alcohol, drugs, gokken)
- personen die diep in de schulden zitten en geen hulp zoeken
- personen die hun woning ernstig laten vervuilen
- zwervende dak- en thuislozen

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

Voorts neemt De Volmacht eenmaal per kwartaal deel aan een zogenoemd wijkteamoverleg. Andere deelnemers in dit overleg zijn de coördinator wijk- en buurtgericht werken van de gemeente, de beleidsmedewerker openbare orde en veiligheid van de gemeente, de politie (wijkagenten), stichting Welzijn en het plaatselijk Maatschappelijk Werk.

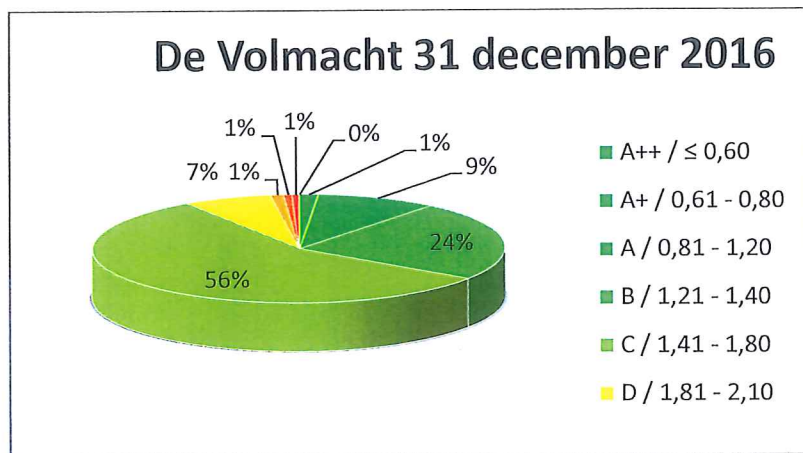
1.4 Energie- en milieumaatregelen

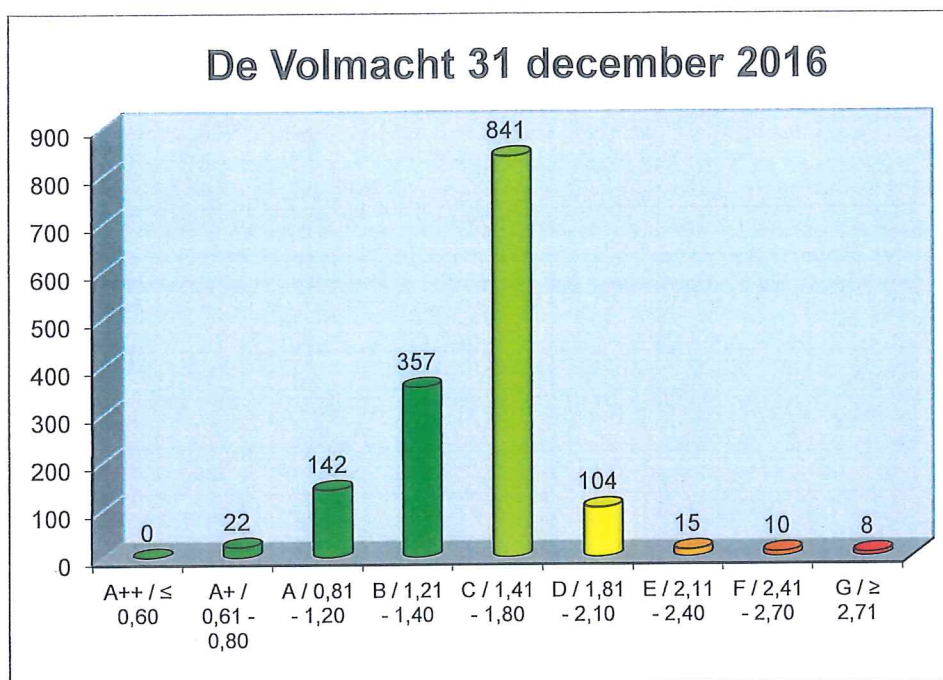
Nadat in 2008 De Volmacht de F en G labels heeft verbeterd, heeft De Volmacht zich tot 2014 gericht op het verbeteren van de D en E labels naar minimaal label C. Vanaf 2014 is De Volmacht vooral gericht op activiteiten die de label C woningen naar minimaal label B brengen. Doordat een aantal maatregelen er nog niet aan toe zijn om vervangen te worden of door ontbreken van de goedkeuring van de huurder zijn een aantal labelstappen nog niet gerealiseerd. Toch heeft De Volmacht inmiddels een gemiddelde EI index van 1,5 voor haar woningbezit.

De Volmacht heeft zich provinciaal hard gemaakt 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 2016 afspraken gemaakt om dit samen met Provincie, Gemeenten, milieufederatie en huurdersverenigingen te gaan organiseren.

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





Maatregelen klimaat en energie

In 2016 zijn er m.b.t. het energiebeleidsplan rendabele en onrendabele investeringen uitgevoerd t.b.v. de energetische kwaliteit en energielabeling van de woningen.

Als rendabele investering wordt standaard isolerende beglazing tegen huurverhoging aangeboden.

De werkzaamheden worden uitgevoerd in combinatie met de schilderbeurt.

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

Op het gebied van duurzaamheid hebben huurders sinds 2013 de mogelijkheid om tegen huurverhoging een installatie van 3 zonnepanelen te laten plaatsen (met een vooraf vastgesteld maximum van 30 installaties per jaar). In 2016 is het maximum aantal niet gehaald, totaal 10 adressen hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Bij de appartementencomplexen De Hoefslag te Gasselte en de Straatkampen te Rolde zijn PV installaties geplaatst om de energiekosten voor het algemeen gebruik (lift, verlichting etc.) te beperken. Daarnaast zijn er in 2016 collectieve energiebesparende maatregelen zonder huurverhoging (planmatig) uitgevoerd waaronder dakrenovatie, vloerisolatie, het isoleren van borstweringen en het isoleren van bergingen.

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

1.5 Bedrijfsvoering

De Volmacht heeft in 2016 het competentie management ingevoerd. Op basis van onze visie en missie vanuit ons ondernemingsplan zijn een aantal gezamenlijke competentie geformuleerd, te weten; klant- en servicegerichtheid en samenwerken en een aantal functiespecifieke, zoals; plannen & organiseren, zelfvertrouwen en vakkundig. Met dit managementsysteem verwachten wij de ontwikkeling van de huidige medewerkers te kunnen realiseren en kunnen wij bij komende vacatures gericht gaan werven.

De Volmacht heeft in 2016 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 2016 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.

In 2016 heeft De Volmacht wederom de inkomensafhankelijke huurverhoging door gevoerd en zijn de huren bij mutatie naar minimaal 71% van de maximale huur gebracht, conform ons huurbeleid zijn de huren wel afgetopt op € 628,- of zijn op basis van toepassend toewijzen verlaagd naar maximaal € 586,-. In 2016 heeft De Volmacht zijn risicomanagement systeem opnieuw tegen het licht gehouden. Hierbij is op basis van ons ondernemingsplan een analyse gemaakt van ons risicoprofiel. Vervolgens is een prioriteit selectie uitgevoerd, zijn de risico's geanalyseerd, worden acties benoemd en heeft de rapportage een plaats gekregen in de trimester rapportage.

Kostenbeheersing qua bedrijfslasten wordt sinds 2014 meegenomen in de Aedes Benchmark. De Volmacht scoorde in 2016 op dit punt een B status, met bedrijfslasten van € 884,- per woning. Kostenbeheersing zit bij ons ook verweven in het inkoopbeleid. Jaarlijks weten wij door slim aan te besteden een goede prijs/kwaliteit verhouding te kunnen waarborgen. Ondanks de hoge mutatie graad van 10% en de ziekte op de afdeling verhuur is de leegstand voor 2016 beperkt gebleven. In een aantal gevallen hebben wij naast het distributiemodel voor toewijzing moeten adverteren via eigen website of lokale kranten, voor nieuwe huurders.

1.5.1 HET VERHUREN VAN WONINGEN

Woningen die bij De Volmacht beschikbaar komen voor verhuur, maken voornamelijk deel uit van de bestaande voorraad. In het verslagjaar 2016 zijn er 13 woningen door nieuwbouw bijgekomen.

a. Woningvoorraad

Op 31 december 2016 heeft De Volmacht in totaal 1506 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 46 zorgwoningen in Rolde rechtstreeks verhuurd aan Zorggroep Drenthe te Assen. Een aantal van 1462 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 2016					
Regio	Soort woningen				totaal
	eengezins-woningen	ouderen-woningen	jongeren-woningen	zorg-woningen	
Gasselte	317	111	30	35	493
Gieten	499	86	29	35	649
Rolde	178	81	59	46	364
Totaal	994	278	118	116	1506

Naast het genoemde woningbezit heeft De Volmacht ultimo 2016 de volgende, voor verhuur bestemde, onroerende zaken in eigendom:

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

Hierna wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen uit de woningvoorraad naar hoogte van de huurprijs. Volgens het BBSH behoren de woningen met een huurprijs tot € 414,02 per maand tot de "goedkope voorraad".

Specificatie woningbezit naar hoogte van de huurprijs ultimo 2016					
typering bezit	huurprijs €	Regio's Gasselte	Gieten	Rolde	Totaal
totaal		493	649	364	1506
goedkoop	< 414,02	66 13%	70 11%	65 18%	201 13%
betaalbaar	>= 414,02 < 635,05	398 80%	540 83%	219 60%	1157 77%
duur tot huurtoeslaggrens	>= 635,05 <= 710,68	29 6%	39 6%	80 22%	148 10%
duur boven huurtoeslaggrens	>= 710,68	0	0	0	0 0%

b. De vraag naar huurwoningen

Op 31 december 2016 staan bij De Volmacht in totaal 602 woningzoekenden ingeschreven. Ondanks de afname van woningzoekenden door de jaarlijkse opschoning van het woningzoekendenbestand en verhuur na toewijzing, blijft per saldo het aantal woningzoekenden toch bijna gelijk door de nieuw ingekomen aanmeldingen. Er zijn in vergelijking met beide jaren ten opzichte van de vraag naar het type woning en voorkeur woonplaats slechts marginale verschillen in aantallen te zien.

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

Specificatie woningzoekenden ultimo 2016 en 2015						
soort woning	eengezins		ouderen		jongeren	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Regio Gasselte						
Gasselte	41	42	26	28	8	7
Gasselternijveen	23	31	16	17	1	5
Gasselternijveenschemond	6	11	2	2	0	0
	70	84	44	47	9	12
Regio Gieten						
Gieten	92	129	134	133	21	22
Gieterveen	8	2	1	4	0	0
Nieuwediep	0	0	0	0	0	0
	100	131	135	137	21	22
Regio Rolde						
Rolde	51	66	116	126	17	22
Grolloo	8	8	1	0	4	9
Ekehaar	4	4	0	0	0	0
Schoonloo	2	6	0	0	0	0
	65	84	117	126	21	31
Totaal 2016 *)	592	235	296		51	
Totaal 2015 *)	674	299	310		65	

*) 10 woningzoekenden hebben geen voorkeur voor een plaats

*) 16 woningzoekenden hebben geen voorkeur voor een plaats

Onze groep woningzoekenden bestaat grotendeels uit één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens met meer dan twee kinderen is minimaal.

Het aantal woningzoekenden dat op een zo kort mogelijke termijn een woning wenst, omvat circa 28 procent (170 huishoudens).

c. Mutaties en toewijzingen in 2016

De toewijzing van vrijgekomen woningen vindt plaats bij De Volmacht.

Woningzoekenden schrijven zich via een aanmeldingsformulier in bij de woningstichting. Op basis van een puntensysteem wordt de volgorde en urgentie van de woningaanvragen bepaald. Factoren die hierbij worden betrokken zijn onder andere de datum van aanmelding, de afstand woon-werkverkeer, en een medische of sociale indicatie. Een urgentie wegens een medische of sociale urgentie geldt alleen voor inwoners van de gemeente Aa en Hunze.

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

Overzicht vrijgekomen huurwoningen van De Volmacht in 2016 en 2015								
Plaats	Eengezinswoningen		Ouderenwoningen		Jongerenwoningen		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Regio Gasselte								
Gasselte	15	3	12	11	2	3	29	17
Gasseltemijveen	22	10	7	4	2	6	31	20
Gasseltern.mond	3	2	0	1	0	0	3	3
	40	15	19	16	4	9	63	40
Regio Gieten								
Gieten	27	36	15	13	3	3	45	52
Gieterveen	5	6	0	6	4	1	9	13
Nieuwediep	0	0	0	0	0	0	0	0
	32	42	15	19	7	4	54	65
Regio Rolde								
Rolde	13	14	6	13	4	5	23	32
Grolloo	2	1	0	1	4	5	6	7
Ekehaar	2	2	0	0	0	0	2	2
Schoonloo		2	0	0		1	0	3
	17	19	6	14	8	11	31	44
Totaal werkgebied	89	76	40	49	19	24	148	149

Vanaf 1 januari 2016 moeten wij bij toewijzing voldoen aan de passendheidstoets. Daarnaast heeft De Volmacht in het verslagjaar ruim 96 procent van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens (toetsinkomen) van € 35.739,-. Circa 2% is toegewezen aan huishoudens met inkomen tussen € 35.739,- en € 39.874,- en de resterend 2% is toegewezen aan woningzoekenden boven € 39.874,-.

Conform het BBSH wijst De Volmacht woningen in de "*betaalbare voorraad*" (€ 586,68 tot € 628,76) 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 2016 kwamen er van de bestaande woningvoorraad 148 woningen vrij voor verhuur, dat is 9,8 procent. In 2015 was dit 9,9 procent.

d. Leegstand

Het aansluitend verhuren van vrijkomende woningen is niet altijd mogelijk. Dit komt onder andere omdat de woningzoekende steeds hogere eisen stelt aan de woning en/of de directe woonomgeving. Ook door de huurharmonisatie blijkt dat met name een aantal eengezinswoningen moeilijker verhuurbaar is, vooral in die gevallen waarbij de potentiële huurder slechts voor een laag bedrag of helemaal niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. Daarnaast zorgt uitvoering van de regeling rond het passend toewijzen ook voor enige vertraging in het verhuurproces.

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	14	8	3	2	0	4
Gieten	14	11	2	1	0	0
Rolde	4	7	2	1	0	1
Totaal	32	26	7	4	0	5

Leegstand van 3 maanden en langer heeft betrekking op 9 woningen, waarvan 6 woningen wegens geen vraag, 1 woning met extra mutatie onderhoud en 2 woningen in verband met afwachting besluitvorming.

e. Huisvesting vergunninghouders

In 2016 zijn door De Volmacht 16 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 53 zogenoemde vergunninghouders. Hiermee wordt voldaan aan de 'huisvestingstaakstelling vergunninghouders' van de gemeente Aa en Hunze.

f. Huurtoeslag

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

g. Verkoop en aankoop van woningbezit

Door het Rijk wordt het eigen woningbezit via allerlei regelgeving gestimuleerd.

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

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

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

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

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

In het boekjaar 2016 zijn er geen woningen verkocht.

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 2016 en de financiële meerjarenplanning zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

De definitieve cijfers over het jaar 2016 wijken op onderdelen in positieve zin af van de begroting. Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening is circa € 9.849.000,-- hoger uitgevallen dan begroot, dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door vervallen van de afschrijving op woningen van € 1.298.000,- , niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille van € 7.594.000 , lagere kosten onderhoud van € 169.000,- en lagere betaalde vennootschapsbelasting van € 680.000,--

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

- ☐ een financieel beleidsplan;
- ☐ een leningenportefeuille;
- ☐ een technische meerjaren – onderhoudsbegroting;
- ☐ de module Financiële Meerjaren Prognose van het NCCW.

a. Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft de mate aan waarin de corporatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Voor 2016 bedraagt de solvabiliteit 81,7 %. Voor de komende jaren zal dit percentage rond de 70 % blijven. De ontwikkeling van de solvabiliteit wordt voornamelijk bepaald door het verloop en de voortgang van de projecten en de opbrengst verkoop woningen.

b. Rentabiliteit

Het resultaat over 2016 voor belastingen bedraagt € 10.479.000,- dit is een stijging ten opzichte van het resultaat over 2015 van € 8.726.000,--. De rentabiliteit over het eigen vermogen bedraagt 8,5.

Voor een specificatie van de toekomstige ontwikkeling van het resultaat wordt verwezen naar de in de begroting 2016 opgenomen financiële meerjarenbegroting.

c. Liquiditeit

De liquiditeit geeft aan in hoeverre op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan. De current ratio per 31-12-2016 bedraagt 5,2.

d. Huurverhoging

In 2016 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 € 628,- of zijn op basis van passend toewijzen verlaagd naar maximaal € 586,-. Per 1 juli 2016 zijn de huren van alle woningen met gemiddeld 1,02 procent verhoogd. De garageboxen zijn met 2,0 % en 2,5% verhoogd.

e. Huurachterstand

De totale huurachterstand van de zittende huurders bedroeg op 31 december 2016 € 32.047,--. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur is de huurachterstand van onze woningen 0,34 procent (in 2015 was dit 0,25 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 2016 gestegen ten opzichte van 2015. De procedure zal in het komende jaar worden doorgezet, mede ter bescherming van onze huurders.

Het beleid is erop gericht om op een zo kort mogelijke termijn de huurachterstand weer in te doen lopen. Dit betekent tevens dat de tijd vanaf het moment dat een achterstand ontstaat tot het moment waarop de vordering naar de deurwaarder gaat zo kort mogelijk wordt gehouden.

Het aantal vorderingen dat in 2016 in handen van de deurwaarder is gesteld, blijkt uit het volgende overzicht:

Specificatie huurinvorderingen						
Regio	2016			2015		
	Vorderingen	Ontruiming aangezegd	uitgevoerd	Vorderingen	Ontruiming aangezegd	uitgevoerd
Gasselte	12	6	2	12	2	0
Gieten	16	1	0	16	6	2
Rolde	7	1	0	4	1	2
	35	8	2	32	9	4

Een aangezegde ontruiming kan alleen worden voorkomen als een passende regeling wordt getroffen c.q. de betalingsachterstand geheel is voldaan. In 2016 is er 1 woning en 1 garagebox ontruimd wegens huurachterstand.

f. Verbindingen met andere rechtspersonen

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

g. Garantie

Woningstichting De Volmacht is in 2016 positief beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

h. Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar 2016 werden geen meldingsplichtige besluiten genomen.

i. Verkoop woningen

In 2014 is er op basis van ons beleidsplan een verkooplijst opgesteld en goedgekeurd. In het verslagjaar zijn er geen woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht.

j. Bijdrage leefbaarheid

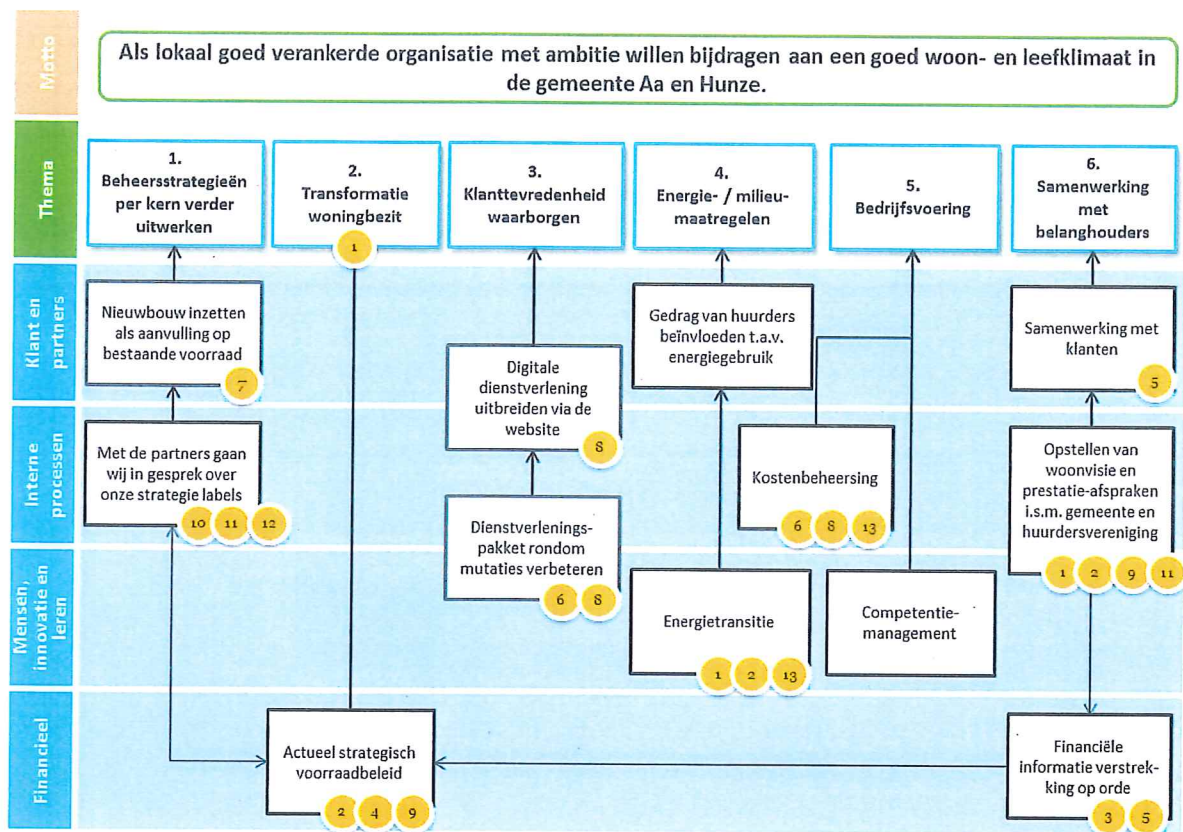
In het kader van de leefbaarheid in de dorpen waar wij huurwoningen bezitten, is er een interne notitie opgesteld voor de financiële bijdrage die De Volmacht aan de diverse verenigingen verstrekt voor het organiseren van activiteiten. Daarnaast hebben wij een toezegging gedaan inzake de jaarlijkse financiële ondersteuning van de 24-uurs zusterspost in het Maandhoes.

In het boekjaar hebben wij de volgende bijdragen verstrekt:

- Bijdrage zusterpost Maandhoes	17.500,-
- Voedselbanken Midden Drenthe	2.250,-
- Diverse activiteiten verschillende dorpen	500,-
Totaal	20.250,-

k. risico's en onzekerheden

In 2016 heeft De Volmacht haar risicomanagement systeem opnieuw tegen het licht gehouden. Samen met Nederlands Adviesbureau Risicomanagement(NAR), directie en MT en de leden van de OR is er op basis van het ondernemingsplan een risicoanalyse uitgevoerd voor Woningstichting De Volmacht.



Op basis van deze risico's wordt per trimester een rapportage opgesteld en worden eventuele maatregelen genomen. Daarnaast worden jaarlijks alle risico's tegen het licht gehouden om de relevantie te beoordelen, oude risico's kunnen hierbij vervallen en nieuwe kunnen worden toegevoegd. Tevens wordt aan het risico een waarde toegekend op de schaal van 1 tot 9 om de zwarte van het risico bij De Volmacht aan te geven (waarbij 1 de lichtste variant is) en wordt per risico ook een uitspraak gedaan naar de risicobereidheid, dit op de schaal van 0-5 (waarbij 0 de laagste bereidheid is):

Risico:	Beheersingsmaatregelen:	Risico-bereidheid (0 - 5)	Risico-Score (1 - 9)
Strategische risico's			
1. Betaalbaarheid	*)	2	4
2. Prestatie-afspraken	Aandacht voor jaarplanning *)	2	2
3. Verstrekking gegevens	*)	1	4
4. Leefbaarheid in de wijken	Aandacht voor spreiding *)	1	3
5. Niet voldoen aan wet- en regelgeving	Controle op invoering nieuwe woningwet *)	0	4
6. Juridische toets	*)	0	2
7. Faillissement leverancier	Controle bedrijfsgegevens, toezicht en letten op signalen *)	0	5
8. IT storingen	Informerend medewerkers inzake hackers *)	0	3

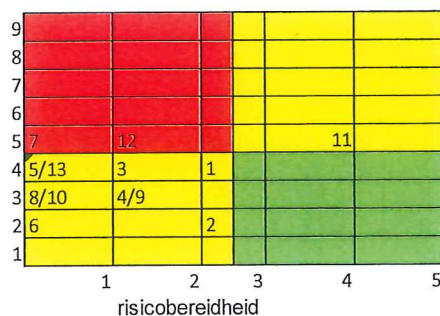
9. Aansluiting op huurderwensen	Controle huurverleden woningzoekenden en aandacht voor spreiding *)	1	3
10. Operationele strategie	*)	0	3
Externe risico's			
11. Toestroom vluchtelingen	Aandacht voor spreiding *)	3	5
12. Zorg vastgoed	Goede afspraken maken met de partners *)	1	5
13. Lange juridische procedures	Op de hoogte blijven van wet- en regelgeving *)	0	4

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

In onderstaande matrix zijn de risicoscore en de risicobereidheid ten opzichte van elkaar weergegeven. Hierbij zijn risico's in het rode gebied voor De Volmacht de meest risicovolle en vragen directe aandacht en sturing. 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(current ratio 5,2)

I. Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van De Volmacht. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. Omdat de doelstelling van De Volmacht is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van De Volmacht en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In deze paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde per ultimo 2016 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2016 € 137.502.000,--
Bedrijfswaarde 31-12-2016 € 71.004.000,--
Verschil € 66.498.000,--

Indien De Volmacht de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde ad. € 66,5 miljoen.

Analyse verschillen

Onderstaand worden de belangrijkste componenten die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde toegelicht.

Niet uitponden

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. De Volmacht heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Indien alleen het doorexploiteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 9,4 miljoen.

Lagere huur

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl bij de bedrijfswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bedraagt. Bij de bepaling van de streefhuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen.

Meer onderhoud

Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert.

Meer beheer

Daarnaast zijn de beheerslasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl De Volmacht ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid).

1.6 Samenwerking met belanghouders

In samenwerking met Impuls en Icare is in 2016 gestart met de voorbereidingen voor het programma "wijk van de toekomst" in Gieter. Hierin staan de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid centraal. Het initiatief heeft inmiddels geleid tot een projectplan welke is ingediend voor een subsidie aanvraag bij de Provincie Drenthe in het kader van de duurzaamheid, daarnaast is een aanvraag gedaan voor een uitvoeringssubsidie in het kader van Intereg (Nederlands Duitse samenwerking). Besluitvorming rond beide aanvragen zullen in het eerste kwartaal van 2017 plaatsvinden.

In 2016 zijn voor het eerst prestatieafspraken tussen Gemeente Aa en Hunze, Huurdersvereniging De Deelmacht en De Volmacht opgesteld conform de nieuwe BTIV. Daarnaast heeft afstemming met Woonborg op dit punt plaatsgevonden. De prestatieafspraken zijn op 6 december door alle partijen formeel ondertekend.

1.6.1 WONEN EN ZORG

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

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

a. Overleg met bewoners

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

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

In het verslagjaar 2016 heeft De Volmacht met de huurdersvereniging De Deelmacht twee keer het reguliere overleg gevoerd.

Het overleg had betrekking op de volgende zaken:

- onderhanden projecten (onderhoud, renovatie en nieuwbouw);
- begroting 2016 van De Volmacht;
- jaarverslag 2015 van De Volmacht;
- huuraanpassing per 1 juli 2016;
- jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2015;
- voortgang woonvisie en prestatieafspraken met de gemeente Aa en Hunze;
- voortgang vacatures leden van de Raad van Commissarissen.
- Voorstel scheiden DAEB – niet DAEB
- Passend toewijzen
- Toewijzing woningen voor vergunninghouders

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

b. Overleg met bewonerscommissies

Voor een aantal specifieke appartementcomplexen overlegt De Volmacht periodiek met een vertegenwoordiging van de bewoners.

c. Overleg met huurders

Ook werd complexgewijs met huurders overleg gevoerd en werden er afspraken gemaakt over het uit te voeren planmatig onderhoud, of werden de bewoners schriftelijk geïnformeerd over de vervanging van cv-installaties, schilderwerk etc. Bij vervanging van de keukens is voor zover mogelijk rekening gehouden met de wensen van de huurders.

d. Voorlichtingsactiviteiten

Een belangrijke schakel in de voorlichting tussen De Volmacht en haar huurders is zowel de website als het bewonersblad. Het blad verschijnt standaard twee keer per jaar en wordt verspreid onder alle huurders. De Volmacht probeert de huurders breed te informeren over onderwerpen als huurbeleid, huurtoeslag, begroting, jaarverslag, verantwoording van servicekosten, planmatig onderhoud en nieuwbouw- en verbeteringsprojecten.

De overige voorlichting aan de huurders en woningzoekenden geschiedt in sommige gevallen individueel. Dit kan zijn mondeling, telefonisch of schriftelijk. Woningzoekenden worden geïnformeerd over de toewijzingsprocedure, terwijl ook bij het aangaan en de beëindiging van de huurovereenkomst voorlichtingsmateriaal wordt verstrekt.

e. Kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor

Afgezien van een groot aantal gepubliceerde documenten en reglementen op onze website, liggen de volgende stukken voor de huurders ter inzage op het kantooradres van Woningstichting

De Volmacht:

- statuten
- treasurystatuut
- begroting
- reglement Regionale Geschillen Commissie
- samenwerkingsovereenkomst huurdersvereniging De Deelmacht

f. Verhuiskostenvergoeding

Op 31 december 2016 bedraagt de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten € 5.892,-.

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

g. Algemeen Sociaal Plan renovatieprojecten

In samenwerking met de huurdersvereniging De Deelmacht is er een Algemeen Sociaal Plan renovatieprojecten opgesteld en vastgesteld op 20 december 2011.

h. Regionale Geschillencommissie

Met ingang van 1 januari 2006 zijn wij aangesloten bij De Regionale Geschillen Commissie, waarbinnen in 2016 naast De Volmacht nog zes andere Drentse corporaties functioneren. In 2016 zijn er geen klachten over Woningstichting De Volmacht in de zin van het reglement bij de klachtencommissie ingediend.

2.1 ALGEMEEN

In 2014 is het Ondernemingsplan 2014-2019 opgesteld in samenwerking met Companen. Dit plan is opgeleverd onder de naam "Duurzaam dichtbij 2.0" en is in 2014 vastgesteld. Ook in dit ondernemingsplan blijven wij onze missie nastreven; De Volmacht is een lokaal sterk verankerde aanbieder van goed wonen in de gemeente Aa en Hunze. Als kleinschalige, open en betrokken organisatie staan wij dichtbij onze klanten en het leven in de dorpsgemeenschappen. Wij spelen in op de nieuwe woonbehoeften van een brede groep klanten die niet volledig in hun zelfstandige huisvesting kunnen voorzien. Deze inzet verschilt van kern tot kern, afhankelijk van de omvang en karakter van de dorpen en is gericht op betaalbaar wonen.

In 2015 is de visitatie door Reflex opgeleverd met een gemiddelde beoordeling van 7,1. Als algehele conclusie kan worden geconstateerd dat Woningstichting De Volmacht een evenwichtige corporatie is in het licht van de huidige taakstelling, risico's en personele en financiële mogelijkheden.

De belangrijkste bestuursbesluiten waren:

- de vaststelling van het nieuwe huurbeleid en de huurverhogingen per 1 juli 2016;
- het vaststellen van de jaarrekening 2015 en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
- voorstel tot vaststelling van de begroting 2017;

2.2 ORGANISATIE

a. Algemene organisatiegegevens

Naam van de toegelaten instelling	:	Woningstichting De Volmacht
Gemeente, waar de instelling haar vestigingsplaats heeft	:	Aa en Hunze
Adres	:	Gasselterweg 24 9461 HB GIETEN
Postadres	:	Postbus 100 9460 AC GIETEN
Telefoon	:	0592 - 263515
Fax	:	0592 - 263125
Internet	:	www.devolmacht.nl
E-mail	:	info@devolmacht.nl

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

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

Datum en kenmerk van de goedkeuring van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 18 november 1994, kenmerk INO - 18N 94007.

Datum en kenmerk van de goedkeuring van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 4 oktober 2006, kenmerk DGW/SR2006306629.

Deze statutenaanpassing heeft plaatsgevonden vanwege een voorgenomen bestuursstructuurwijziging.

Toegelaten instelling

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

Datum en kenmerk van de goedkeuring van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 8 november 2016, Deze statutenaanpassing heeft plaatsgevonden vanwege aanpassingen vanuit de nieuwe Woningwet (BTIV 2016).

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 2016 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;
- herstructurering Gasselternijveen;
- mogelijke nieuwbouw locatie Nooitgedacht te Rolde;
- uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- opvang van statushouders in de Gemeente Aa en Hunze;
- prestatieafspraken Gemeente/De Deelmacht/De Volmacht

c. Contacten met andere corporaties

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

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

Als onderdeel van het ODW neemt De Volmacht actief deel aan het Versnellingssteam Duurzaamheid Noordelijke Corporaties. Dit versnellingssteam staat voor kennisuitwisseling in de sector en intermediair tussen provincie, marktpartijen en corporaties.

Tevens is er in Drenthe het Drents Platform Wonen, hieraan nemen de Drentse gemeenten, de provincie en alle Drentse corporaties deel.

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

d. Lidmaatschap / Bijeenkomsten e.d.

Woningstichting De Volmacht is lid van de brancheorganisatie Aedes te Den Haag en van het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen. De vergaderingen werden in het verslagjaar bezocht door de directeur-bestuurder en leden van de RvC.

e. Bestuur

Bestuurssamenstelling:

In geheel 2016 was de heer J. Boekholt de directeur-bestuurder van Woningstichting De Volmacht.

f. Organisatie en overige personeelsaangelegenheden

De organisatie wordt geleid door de directeur-bestuurder.

Op grond van de CAO voor personeel in dienst van woningcorporaties bedraagt de arbeidstijd 36 uur per week.

De arbeidstijd wordt als volgt over de week verdeeld:

- maandag tot en met donderdag acht uur per dag;
- vrijdag vier uur.

Op vrijdagmiddag is het bedrijf gesloten.

Het personeel valt onder de bepalingen van de CAO voor personeel in dienst van woningcorporaties. De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW).

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2016 kwam uit op 7,1 procent.

Ondernemingsraad

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

- opzetten risicomanagement bij De Volmacht
- benoeming en herbenoeming leden RvC

Competentie management

De Volmacht heeft in 2016 het competentie management ingevoerd.

ARBO

De Volmacht heeft inzake verzuimbegeleiding en -controle een contract met Arbo-dienst Ardyn te Assen. Een aantal zaken werd in het kader van de risico-inventarisatie nader uitgewerkt. Eenmaal in de twee jaar vindt door de Arbo-dienst een medische keuring van het personeel plaats, deze heeft in 2015 voor alle personeelsleden plaatsgevonden. Binnen de organisatie is de heer R. Brunen de preventiemedewerker.

Cursus omgaan met agressie

In 2009 hebben alle medewerkers van De Volmacht deelgenomen aan een interne cursus omgaan met emotie en agressie. Deze cursus is verzorgd door Cirquest. Het onderwerp blijft onder de aandacht van de organisatie. In een aantal feitelijke situaties is dit thema in 2016 wederom met de medewerkers besproken.

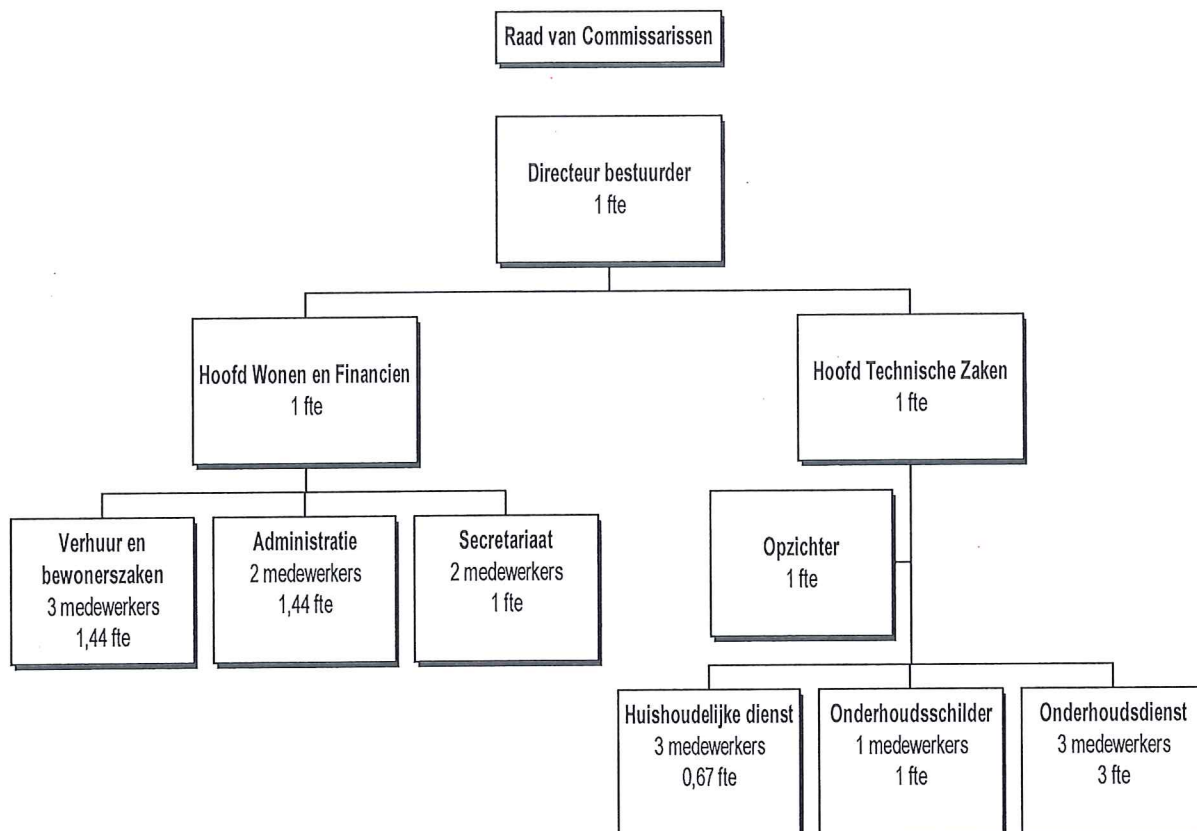
Veiligheid vaklieden eigen onderhoudsdienst

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

Bedrijfslasten

Kostenbeheersing qua bedrijfslasten wordt sinds 2014 meegenomen in de Aedes Benchmark.

**Organisatieschema
Woningstichting De Volmacht
per 31-12-2016**



g. Woningbezit en overig bezit

Woningen

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	1495
gesloopt in het herstructureringsgebied	2
in gebruik genomen in het verslagjaar	13
verkocht in het verslagjaar	<u>0</u>
totaal in exploitatie aan het eind van het verslagjaar	<u>1506</u>

Garages

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

Kinderdagverblijf

Kinderdagverblijf te Gieten (wel verbouwd)	<u>1</u>
--	----------

Bedrijfsruimte

Praktijkruimtes voor huisarts, fysiotherapeut en tandarts	3
Winkel aan de Schoolstraat te Gieten	<u>1</u>
	<u>4</u>

Centrale ruimten 1)

Ouderensteunpunt Gasselte	1
Woonzorgcentrum Rolde	1
Algemene ruimte De Hoefslag te Gasselte	<u>1</u>
	<u>3</u>

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

Het bouwen, onderhouden en exploiteren van het bezit

Voor deze activiteiten wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag.

h. De administratie

In het verslagjaar werd de administratie verzorgd door de medewerkers van De Volmacht, waarbij gebruik werd gemaakt van de volgende automatiseringsfaciliteiten van het NCCW te Almere: Huurmodule, Bedrijfsadministratiemodule, Salarismodule, Onderhoudsmodule, Woonruimteverdeling, Woning Inventarisatie Systeem, Financiële Meerjaren Prognose en Klant Informatie Systeem. Voor de kantoorautomatisering maken we gebruik van Microsoft Office 2007. Als onze documenten worden gedigitaliseerd, hiervoor maken we gebruik van E-archief van Techxx.

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

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

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

2.3 VERKLARING VAN HET BESTUUR

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

Gieten, 23 juni 2017

w.g. J. Boekholt, directeur- bestuurder

HOOFDSTUK 3 JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen van Woningstichting De Volmacht houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder van de corporatie en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad adviseert de bestuurder gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de corporatie elke vier jaar laat uitvoeren.

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. In het Reglement Raad van Commissarissen is de werkwijze van de raad beschreven. De raad en zijn leden zijn vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en willen door middel van dit jaarverslag verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

a. Toezicht, toetsing en governance

Het toezichtskader dat de raad toepast bij het uitoefenen van zijn functie is opgebouwd uit een aantal externe en interne kaders.

Extern toezichtskader:

- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtskader:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Treasury- en financieringsstatuut
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Het toetsingskader is voor de raad richtinggevend om toezicht te houden en wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader:

- Ondernemingsplan 2014-2019 "Duurzaam dichtbij"
- Strategisch voorraadbeleid
- Meerjareninvesteringsplan
- Jaarplan
- Prestatieafspraken

Beheersingskader:

- Financiële kaders in de (meerjaren)begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury- en investeringsstatuut
- Risicobeheersingssysteem

In 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de vernieuwde code is meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor de leden van Aedes (de branchevereniging van woningcorporaties) en VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en dus ook voor Woningstichting De Volmacht en zijn Raad van Commissarissen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Woningstichting De Volmacht voldoet aan de Governancecode 2015 en wijkt af bij de volgende 'pas toe of leg uit' bepaling:

- De raad heeft geen subcommissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht; deze keuze is gemaakt vanwege de beperkte omvang van de corporatie.

Als gevolg van de nieuwe Woningwet zijn de statuten dit jaar gewijzigd en door de raad goedgekeurd in de vergadering van 22 augustus 2016. Het Reglement voor financieel beleid en beheer en het Treasurystatuut zijn eveneens gewijzigd en door de raad goedgekeurd in de vergadering van 26 september 2016.

b. Verslag vanuit de toezichthoudende rol

In het najaar heeft de raad het Ondernemingsplan 2014-2019 besproken met de bestuurder en vastgesteld dat de in het plan vastgelegde maatschappelijke, operationele en financiële doelen passend zijn voor de resterende periode van het plan. In de vergadering van 18 april 2016 heeft de raad het Jaarverslag 2015 vastgesteld en het accountantsverslag besproken met de bestuurder en de extern accountant. Naar het beeld van de raad voldoet het verslag in voldoende mate aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting.

Na het verslagjaar, in de vergadering van 13 februari 2017, zijn in aanwezigheid van de externe accountant de uitkomsten van de Managementletter besproken. De accountant heeft daarin de interne beheersmaatregelen en de governance over de hele linie als adequaat beoordeeld. De beschreven verbeterpunten zullen door de corporatie worden opgepakt.

Dit jaar zijn voor het eerst prestatieafspraken gemaakt in nauwe samenwerking tussen de corporatie, de gemeente Aa en Hunze en de huurdersorganisatie De Deelmacht. Het bod en de prestatieafspraken zijn in samenspraak met de raad tot stand gekomen.

De bestuurder heeft aan de raad verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtencommissie. Er zijn bij deze commissie over dit jaar geen klachten over de corporatie binnengekomen.

De corporatie hanteert een systeem voor risicomanagement. De raad wordt via de trimesterrapportage geïnformeerd over de in kaart gebrachte risico's en de beheersing ervan. Eenmaal per jaar worden de huidige en nieuwe risico's gezamenlijk in kaart gebracht door de bestuurder en de raad.

De raad heeft dit jaar een nieuwe accountant geselecteerd. In de procedure heeft de raad diverse bureaus benaderd. BDO is in de vergadering van 24 oktober 2016 benoemd tot accountant met ingang van het boekjaar 2017 voor een periode van vier jaar. De werkzaamheden over het boekjaar 2016 zullen door EY worden uitgevoerd.

In de vergadering van 21 november 2016 is de begroting 2017 goedgekeurd door de raad.

c. Verslag vanuit de werkgeversrol

De bestuurder van de corporatie wordt jaarlijks door de raad beoordeeld op zijn functioneren. Kort na afloop van het verslagjaar heeft dit functioneringsgesprek plaatsgevonden tussen de bestuurder, de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad. De overige leden van de raad hebben vooraf hun input voor dit gesprek geleverd. Van het gesprek is een verslag opgesteld dat wordt gearchiveerd door de raad. De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In het verslagjaar gold de Wet Normering Topinkomens (WNT2). Ten aanzien van de bestuurder is er in het verslagjaar sprake van een overschrijding van het bezoldigingsmaximum. Het overgangsrecht, zoals vastgelegd in de WNT2, staat deze afwijking van de WNT2 norm toe. Met ingang van 2018 zal de overschrijding worden afgebouwd.

De corporatie beschikt over een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, beide zijn met ingang van 2009 in werking getreden. Voor zover bij de raad bekend worden de hierin gestelde normen door de bestuurder en de medewerkers nageleefd.

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

d. Over de Raad van Commissarissen

De raad heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de corporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit, ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde raad bestaat uit vijf leden, waarvan twee

voordrachtscommissarissen aan te wijzen door de huurdersvereniging De Deelmacht. De profielschets is in 2015 geëvalueerd vanwege de werving van twee nieuwe commissarissen. De raad is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

e. Samenstelling

Na een aantal jaren in dezelfde samenstelling te hebben gefunctioneerd, hebben dit jaar twee commissarissen hun functie beëindigd vanwege het bereiken van de maximum zittingsduur. De werving van twee nieuwe commissarissen heeft reeds in 2015 plaatsgevonden. De samenstelling van de raad was in het verslagjaar als volgt:

- De heer H. Fissering, 1967, voorzitter tot 1 juni 2016, deskundigheidsprofiel financieel-bedrijfseconomisch, lid sinds 1 juni 2008, benoemd tot 1 juni 2016 (tweede termijn, niet-herbenoembaar), hoofdfunctie: senior consultant, partner en mede-eigenaar van Hoffman Krul & Partners, nevenfuncties: bestuurslid Stichting Waardebehoud Onroerend Goed.
- De heer J. A. Oostmeijer, 1952, vicevoorzitter tot 1 maart 2016, deskundigheidsprofiel juridisch-bestuurlijk, lid op voordracht van de huurders sinds 1 maart 2008, benoemd tot 1 maart 2016 (tweede termijn, niet-herbenoembaar), hoofdfunctie: zelfstandig coach en adviseur in arbeidsverhoudingen en mediator, nevenfuncties: lid van de RvC van de Zorgcombinatie Noorderboog, lid RvT van de Stichting "Ambiq" (Hengelo), lid van de RvT van de "Tinten-groep", lid van de rekenkamers van de gemeenten Tynaarlo en Midden-Drenthe en lid van een aantal advies-, bezwaar- en beroepscommissies, secretaris van Kennisnetwerk Drenthe-Groningen, secretaris Stichting Farkas en secretaris Stichting Mondiale Woonhulp.
- De heer H.P. Wilms, 1966, vicevoorzitter sinds 1 maart 2016 en voorzitter sinds 1 juni 2016, deskundigheidsprofiel financieel-bedrijfseconomisch, lid op voordracht van de huurders sinds 1 januari 2010, benoemd tot 1 januari 2018 (tweede termijn, niet-herbenoembaar), hoofdfunctie: management consultant bij Ordina, nevenfuncties: geen.
- De heer K.A. Feunekes, 1970, vicevoorzitter sinds 1 juni 2016, deskundigheidsprofiel volkshuisvestelijk-ruimtelijke ordening, lid sinds 22 juni 2011, benoemd tot 22 juni 2019 (tweede termijn, niet-herbenoembaar), hoofdfunctie: projectmanager bij de gemeente Emmen, nevenfuncties: geen.
- De heer J.F. Koenders, 1975, lid sinds 1 januari 2012, deskundigheidsprofiel juridisch-bestuurlijk, benoemd tot 1 januari 2020 (tweede termijn, niet-herbenoembaar), hoofdfunctie: advocaat en vennoot bij Dorhout Advocaten, nevenfuncties: gastdocent Hanzehogeschool Groningen, lid werkveldadviescommissie, onderzoeker Energie Kenniscentrum en lid klankbordgroep LNG Noord Nederland.
- De heer E.A. Wiersma, 1957, lid op voordracht van de huurders sinds 1 maart 2016, deskundigheidsprofiel volkshuisvestelijk-ruimtelijke ordening, benoemd tot 1 maart 2020 (eerste termijn, herbenoembaar), hoofdfunctie: makelaar/taxateur en beheer onroerende zaken, nevenfuncties: Kerkrentmeester Kerk Zweeloo.
- Mevrouw Y. Dijkshoorn, 1974, lid sinds 1 juni 2016, deskundigheidsprofiel financieel-bedrijfseconomisch, benoemd tot 1 juni 2020 (eerste termijn, herbenoembaar), hoofdfunctie: financieel interim manager, nevenfuncties: geen.

De heer J.F. Koenders is in de vergadering van 15 februari 2016 herbenoemd voor een periode van vier jaar, ingaande 1 januari 2016. De heer E.A. Wiersma is in het vorige verslagjaar benoemd, mevrouw Y. Dijkshoorn is in de vergadering van 18 april 2016 benoemd. In 2017 zal de werving van een nieuw lid op voordracht van de huurders plaatsvinden. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad. Bij benoeming van een nieuwe commissaris zal, om te voldoen aan de wettelijke eis van 30% vrouwen in het toezichthoudend orgaan, de voorkeur uitgaan naar een vrouwelijke kandidaat.

f. Functioneren

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de raad. In het verslagjaar 2016 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen. De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van de corporatie.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren. De raad ziet erop toe dat de van de bestuurder ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van de corporatie. De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo heeft een delegatie van de raad jaarlijks een gesprek met de ondernemingsraad en heeft iedere voordrachtscommissaris jaarlijks een gesprek met de huurdersorganisatie. De raad ervaart de contacten met de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van de corporatie. De leden van de raad zijn lid van de VTW en ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. Individuele leden nemen deel aan bijeenkomsten en excursies van het Aedes kennisnetwerk en de VTW.

De raad is van oordeel dat de planning en control cyclus van de corporatie toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De raad heeft de bestuurder wel gevraagd om de vastgelegde doelen in het ondernemingsplan en de realisatie ervan transparanter terug te laten komen in het jaarplan, de begroting en het jaarverslag.

De raad heeft op 21 november 2016 een zelfevaluatie onder begeleiding van een externe deskundige uitgevoerd. Enkele aandachtspunten die aan de orde zijn geweest waren de planning en control cyclus, de werkgeversrol en de relatie met stakeholders.

De leden van de raad worden in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen en hebben voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de VTW. In het verslagjaar zijn de volgende PE-punten behaald:

- H.P. Wilms 11
- K.A. Feunekes 11
- J.F. Koenders 7
- E.A. Wiersma 22
- Y. Dijkshoorn 2

g. Bezoldiging

Bij Woningstichting De Volmacht bedraagt de bezoldiging over 2016 voor een lid van de raad € 6.050 en voor de voorzitter van de raad € 9.075, deze bedragen zijn inclusief BTW. De bezoldiging van de commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW is op 20 april 2015 door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De raad onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een Raad van Commissarissen van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen.

Naast de bezoldiging stelt de corporatie middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over 2016 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

h. Vergaderingen en overleg

De raad vergaderde in het verslagjaar zeven maal met de bestuurder. Daarnaast heeft de raad op 17 mei 2016 een rondgang door het werkgebied gemaakt met de bestuurder en de afdelingshoofden van de corporatie. Voorafgaand aan de vergadering van 26 september 2016 vond een overleg plaats, waaraan alleen de leden van de raad deelnamen.

i. Tot slot

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2016 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Onze accountant EY heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Woningstichting De Volmacht:

3.2 GOEDKEURING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 van de statuten, het door het bestuur vastgestelde jaarverslag over 2016 onderzocht en heeft hierbij kennis genomen van de door Ernst & Young afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in deze jaarrekening.

De Raad van Commissarissen heeft hierbij de jaarverslaglegging 2016 vastgesteld.

Gieten, 27 juni 2017

w.g. H.P. Wilms, voorzitter

w.g. K.A. Feunekes, vice-voorzitter

w.g. J.F. Koenders, lid

w.g. E.A. Wiersma, lid

w.g. Y. Dijkshoorn, lid

3.3 Kengetallen

	2016	2015	2014	2013
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- woningen en woongebouwen	1.506	1.495	1.520	1.527
- garages	133	133	133	133
- praktijkruimtes	3	3	3	3
- winkels	1	1	1	1
- kinderdagverblijf	1	1	1	1
Totaal	1.644	1.633	1.658	1.665
Verzekerde waarde per woning	nvt	nvt	nvt	nvt
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting	212	111.821	113.769	120.411
Mutaties in het bezit				
- nieuwbouw /verbouw	13	1	2	2
- aankoop bestaand			1	-
- aantal verkocht			2	2
- aantal woningen uit exploitatie	2	26	6	-
- aantal garages uit exploitatie	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurklasse				
1. goedkoop < 414,02 p/mnd	201	160	150	159
2. betaalbaar van 414,02 =< 635,05	1.157	1.180	1.136	1.162
3. duur tot hts grens >=635,05 =< 710,68	148	155	188	160
4. duur boven hts grens >= 710,68	-	-	46	46
	1.506	1.495	1.520	1.527
Kwaliteit				
kosten niet planmatig onderhoud per woning				
derden + eigen dienst t.d. uitvoerend	604	615	584	514
kosten planmatig onderhoud per woning	1.155	1.288	1.233	1.134
totaalkosten onderhoud per woning	1.759	1.903	1.817	1.648
Het verhuren van woningen				
huurachterstand in % jaarhuur	0,33	0,25	0,23	0,19
huurderving in % jaarhuur	0,92	1,06	1,10	2,80
Personeelsbezetting				
36 uren formatieplaatsen per 1000 won.				
Administratief (incl schoonmaaksters)	4,3	4,4	4,1	4,1
Technisch	4,0	4,0	4,0	3,9
Totaal	8,3	8,4	8,1	8,0

Hoofdstuk 4

Jaarrekening en toelichting

4.1 Balans 31 december 2016

bedragen x € 1.000,=

	2016	2015		2016	2015
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiele vaste activa			Herwaarderingsreserve	87.473	83.086
DAEB vastgoed in exploitatie	137.502	129.883	Overige reserves	22.769	26.537
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.712	1.738	Resultaat boekjaar	7.859	1.462
Vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl.	656	649			
Onr en roerende zaken t.d.v. exploitatie	266	323	Totaal eigen vermogen	<u>118.101</u>	<u>111.085</u>
Financiële vaste activa			VOORZIENINGEN		
Latente belastingvorderingen	0	1.473	Latente Belastingverplichtingen	873	0
Overig vorderingen	0	0	Herstructurering + ORT	0	22
			Personeelsaangelegenheden	20	23
Som der vaste activa	<u>140.136</u>	<u>134.066</u>	Totaal voorzieningen	<u>893</u>	<u>45</u>
VLOTTENDE ACTIVA			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Voorraden			Leningen Kredietinstellingen	<u>26.290</u>	<u>27.399</u>
Overige voorraden	69	64			
			KORTLOPENDE SCHULDEN		
Vorderingen			Schulden leveranciers	230	426
Huurdebiteuren	32	24	Belastingen en premies		
Belastingen en premies soc. Verz.	0	0	sociale verzekeringen	146	301
Overige vorderingen	78	111	Overige schulden	130	51
Overlopende activa	69	36	Overlopende passiva	706	741
			Totaal kortlopende schulden	<u>1.212</u>	<u>1.519</u>
Liquide middelen	6.112	5.747			
Som der vlottende activa	<u>6.360</u>	<u>5.982</u>			
Totaal activa	<u>146.496</u>	<u>140.048</u>	Totaal passiva	<u>146.496</u>	<u>140.048</u>

4.2 Winst-en-Verliesrekening over 2016

	2016	2015
Huuropbrengsten	9.478	9280
Opbrengsten servicecontracten	171	209
Lasten servicecontracten	332	305
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.742	2666
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.298	2514
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	95	96
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.182	3.908
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	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7594	823
Niet gerealiseerde waardeverandering v.o.v.	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.594	823
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	18	22
Bedrijfsresultaat	11.758	3063
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	12	35
Rentelasten en soortgelijke kosten	1291	1345
Saldo financiële baten en lasten	1.279	1310
Resultaat voor belastingen	10.479	1753
Belastingen	2620	291
Resultaat na belastingen	7.859	1462
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt: 1)	0	0
Nettoresultaat	7.859	1462

4.3 Kasstroomoverzicht

	2016	2015
(in duizenden euro's)		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	9498	9404
Vergoedingen	164	163
Overige bedrijfsontvangsten	72	85
Rente ontvangsten	21	38
Saldo ingaande kasstromen	9755	9690
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	895	915
Onderhoudsuitgaven	2294	2406
Overige bedrijfsuitgaven	2004	1711
Rente uitgaven	1307	1424
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		
Verhuurdersheffing	804	717
Leefbaarheidsuitgaven	18	0
Vennootschapsbelasting	0	-1152
Saldo uitgaand kasstromen	7322	6021
Kasstroom uit operationele activiteiten	2433	3669
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur gelegenheden	932	824
Woningverbetering	15	358
Investerings overig	16	10
Kasstroom uit (des)investerings	963	1192
Financieringsactiviteiten		
Uitgaand:		
Aflossing WSW geborgde leningen	1105	1990
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1105	1990
Mutatie liquide middelen	365	487
Liquide middelen per 1 januari	5747	5260
Liquide middelen per 31 december	6112	5747

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 17 maart 2017.

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

De Volmacht waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs/bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat De Volmacht haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
- b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen/bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- c De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 94.975,- positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 1.603,- positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 94.805,-. Dit effect alsmede het resultaatteffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1 januari 2016

	<i>Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging</i>	<i>Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging</i>	<i>Cumulatief effect</i>
DAEB vastgoed in exploitatie	29.553	129.883	100.330
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	4.269	1.738	-2.531
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.272	649	-623
Latente belastingvorderingen	3.844	1.473	-2.371
	<u>38.938</u>	<u>133.743</u>	<u>94.805</u>
Eigen vermogen: Overige reserves	-15.258	-27.998	-12.740
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	-83.086	-83.086
Voorziening latente belastingverplichtingen	-13	-	13
Voorziening onrendabele investeringen	-1.030	-22	1.008
			<u>-94.805</u>

Resultaateffect 2015

	<i>Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015</i>	<i>Baten/lasten 2015 voor vergelijkings- doeleinden aangepast</i>	<i>Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkings- doeleinden</i>
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.254	72	-1.182
Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen)	683	-	-683
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-	823	823
Belastingen	852	291	-561
			<u>-1.603</u>

Cumulatief effect 1 januari 2015

	<i>Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging</i>	<i>Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging</i>	<i>Cumulatief effect</i>
Cumulatief effect 1 januari 2016	94.805		
Waarvan resultaateffect 2015	<u>1.603</u>		
Waarvan directe vermogensmutatie 2015	<u>94.810</u>		
Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015			<u>1.598</u>
Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:			
DAEB vastgoed in exploitatie		30.779	130.702
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie		3.363	929
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.322	1.741
Latente belastingvorderingen		4.697	1.764
			<u>94.975</u>
Totaal			
Eigen vermogen: Overige reserves		-15.399	-28.818
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		-	-81.391
Voorziening latente belastingverplichtingen		-13	-
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		-1.030	-1.208
			<u>-94.975</u>
Totaal			

1.1 Oordelen en schattingen

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

1.2 Integrale vennootschapsbelasting

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

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

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.

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 verhuur 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, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. 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).

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

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

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

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

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

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 2016 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.

2.1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

2.3 Financiële Vaste Activa

2.3.1 Belastinglatenties

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

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

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

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

2.4. Vlottende activa

2.4.1. Voorraden

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

2.4.2. Vorderingen

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

2.4.3. Liquide middelen

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

PASSIVA

2.5.1. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Overige voorzieningen

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

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

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

Voorziening pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. De Volmacht heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Per 31 december 2016 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW afgerond 109,5 procent.

Leningen

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

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

2.5.2. Schulden op korte termijn

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

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

Niet verwerkte activa en verplichtingen

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 huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

3.2.3. Opbrengsten servicecontracten

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

3.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

3.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

3.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

3.2.7. Opbrengst verkoop woningen

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

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

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

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

3.3. Bedrijfslasten

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

3.5 Belastingen

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

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

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

3.6. Jaarresultaat

Het jaarresultaat geeft het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

3.7 Waarderingsgrondslagen kasstroomoverzicht

Grondslagen bij opstellen geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Begrip geldmiddelen

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

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van 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

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie
3. Vastgoed in ontwikkeling

Totaal

31-12-2016	31-12-2015
137.502	129.883
1.712	1.738
656	649
<u>139.870</u>	<u>132.270</u>

1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:

Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)

Herrekenende boekwaarde

129.883	30.779
	99.923
<u>129.883</u>	<u>130.702</u>

Mutaties:

Opleveringen

Investerings (1)

Desinvesteringen

Herclassificatie

Aanpassingen marktwaarde

Overige mutaties

Totaal van de mutaties

1.260	
139	607
6.221	-1.426
<u>7.620</u>	<u>-820</u>

Boekwaarde 31 december

Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering

<u>137.502</u>	<u>129.883</u>
----------------	----------------

1) activering geriefsverbetering

139 -

2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:

Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)

Herrekenende boekwaarde

1.738	1.322
	419
<u>1.738</u>	<u>1.741</u>

Mutaties:

Opleveringen

Investerings

Desinvesteringen

Herclassificatie

Aanpassingen marktwaarde

Overige mutaties

Totaal van de mutaties

	-30
-26	27
<u>-26</u>	<u>-3</u>

Boekwaarde 31 december

Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering

<u>1.712</u>	<u>1.738</u>
--------------	--------------

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen(full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij de mutatie aangepast naar de markthuurl of maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%
Looninflatie	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 909	€ 909	€ 909	€ 909
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 909	€ 909	€ 909	€ 909
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2518%	0,2518%	0,2518%	0,2518%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,491	0,536	0,569	0,569
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	1,20%	0,80%	0,40%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	1,20%	0,80%	0,40%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8%	xx%	xx%	xx%
Mutatiekans bij uitponden	xx%	10%	8%	8%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,7	1,7	1,7	1,7
Disconteringsvoet:	7,18	7,18	7,18	7,18

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	5,36	7,55	7,73	7,05
Mutatieonderhoud per m2 bvo	0	0	0	0
Beheerskosten % van de markthuur BOG	0	0	0	0
Beheerskosten % van de markthuur MOG	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)		0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten(% van de WOZ)	0,42%	0,26%	0,26%	0,27%
Disconteringsvoet	8,3	8,3	8,3	8,3

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud garagebox	75	78	80	81
Beheerskosten garagebox	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)	0,1156%	0,1177%	0,1199%	0,1220%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten(% van de WOZ)	0,0563%	0,0575%	0,0584%	0,0595%
Disconteringsvoet	5%	5%	5%	5%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud - €XX per m2 bvo	15,22	15,39	16,11	16,47
Mutatieonderhoud - €XX per m2 bvo	0	0	0	0
Beheerskosten	0	0	0	0
Gemeentelijke OZB(% van de WOZ)		0,1161%	0,1183%	0,1205%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten(% van de WOZ)	0,5825%	0,4720%	0,4818%	0,4917%
Disconteringsvoet	6%	6%	6%	6%

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Dit jaar zijn onze onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie De Volmacht en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Effect op reële waarde	in % van reële waarde
Netto Marktwaaarde	132.072.492		
Marktwaaarde obv 100% doorexploitatie	115.115.020	-16.957.472	-12,84%
Marktwaaarde obv 100% uitpondscenario	131.849.662	-222.830	-0,17%

Bedrijfswaarde-informatie
De bedrijfswaarde bedraagt:

	31 december 2016	31 december 2015
Commercieel vastgoed,	1.747.000	1.781.000
Sociaal vastgoed	69.257.000	65.472.600
Totaal	71.004.000	67.253.600

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van De Volmacht. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van De Volmacht is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van De Volmacht en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging van 1% (voorgaand jaar: 1%);
- jaarlijkse huurharmonisatie niet ingerekend;
- jaarlijkse huurderving van 1% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 1,1%);
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 1,07% (voorgaand jaar: 1%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 1,9% (voorgaand jaar: 1%).

Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 411,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 338,-);
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 363,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 353,00);
- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 205,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 205,00);
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017;

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,0%); disconteringsmoment: medianummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn;

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: per complex aan de hand van het type woning, grondoppervlak en gemiddelde verkoopprijs en grondwaarde bepaald. Dit geïndexeerd(3%) naar eind van de economische levensduur en weer verdisconteerd tegen 5 %;
- inrekenen sloop en uitplaatsing een bedrag genomen van € 11.000,-- per woning, geïndexeerd naar einde van de economische levensduur en weer verdisconteerd tegen 5,00%;
- inrekenen woningverkoop: de komende 5 jaar zal gemiddeld mogelijk 1 woning uit de bestaande voorraad worden verkocht, waarbij we rekening houden met een totale verkoopopbrengst van € 100.000,-- per jaar.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,-

	31-12-2016	31-12-2015
3. Vastgoed in ontwikkeling		
Boekwaarde 1 januari:	649	3.363
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		-2.434
Herrekenende boekwaarde	<u>649</u>	<u>929</u>
Mutaties:		
Opleveringen	-1.260	
Investerings	1.289	1.501
Desinvesteringen		-595
Herclassificatie		
Aanpassingen marktwaarde		
Overige mutaties	-22	-1.186
Totaal van de mutaties	<u>7</u>	<u>-280</u>
Boekwaarde 31 december	<u>656</u>	<u>649</u>
Saldo onrendabele investeringen		
Boekwaarde 31 december	<u>656</u>	<u>649</u>
Dit betreft:		
- Zuides Rolde	334	
- Naweg 10A	322	

Toekomstige verkopen

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

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand en werkplaats	Inventaris Alg. Beheer	Inventaris TD	totaal
Saldo per 1 januari 2016				
- aanschafwaarde	661	167	168	1.015
- cumulatieve afschrijvingen	<u>424</u>	<u>98</u>	<u>98</u>	<u>694</u>
Boekwaarde	<u>237</u>	<u>69</u>	<u>70</u>	<u>321</u>
Mutaties in het boekjaar:				
■ mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-
■■ mutatie boekwaarde				
- investering	+ 3	16	-	19
- desinvesteringen				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	+ -	-	-	-
- afschrijvingen	- 29	24	21	74
Saldo	<u>26-</u>	<u>8-</u>	<u>21-</u>	<u>55-</u>
Saldo per 31 december 2016				
- aanschafwaarde	664	183	168	1.034
- cumulatieve afschrijvingen	<u>453</u>	<u>122</u>	<u>119</u>	<u>768</u>
Boekwaarde	<u>211</u>	<u>61</u>	<u>49</u>	<u>266</u>

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

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:

Inventaris Alg.beheer / Automatisering

Intrawis / Inspectie app

Pc + laptop administratie

Vervanging Thin Clients

Vervanging mobiele airco serverruimte

Huisvesting kantoor

Vervanging airco td toezicht

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2016 voor circa € 1,8 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2016.

Zekerheden

Het kantoorpand is niet bezwaard met hypothecaire zekerheid.

De WOZ waarde gebaseerd op de OZB taxatie met als peildatum 1 januari 2015 bedraagt circa € 365.000,--

	31-12-2016	31-12-2015
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen		
- langlopende leningen	12-	13-
- loopbaanontwikkeling	3	3
- voorziening ORT	-	6
- willekeurige afschrijving	30	20
- nog te verrekenen verliezen	1.619	2.933
- waardering vastgoed	2.508-	1.476-
Totaal belastinglatenties	868- *)	1.473

*) Er is per 31 december 2016 sprake van een latente belastingverplichting die in jaarrekening als voorziening is gepresenteerd.

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

In het boekjaar 2016 hebben we voor de vennootschapsbelasting diverse latenties tegen een tarief van 25% opgenomen. Deze zijn als volgt:

Actieve latenties:

- Voor het waarderingsverschil in de overige materiele vaste activa(als gevolg van de mogelijkheid tot willekeurige afschrijving) is een actieve latentie opgenomen van € 30.000,--
- Eind 2016 bedraagt het saldo nog te verrekenen verliezen € 6.475.000,--. Dit verlies kan worden verrekend met de fiscale winsten van de komende zeven jaren. Hiervoor is een actieve latentie opgenomen van € 1.618.000,--

Passieve latenties:

- Voor het waarderingsverschil van € 48.000,-- in de overige langlopende schulden is een passieve latentie opgenomen van € 12.000,--

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Vlottende Activa

31-12-2016

31-12-2015

Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

- Voorraad onderhoudsmaterialen

Totaal voorraden

69	64
69	64

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Huurdebiteuren
2. Overige vorderingen
3. Overlopende activa
- Totaal

32	24
78	111
69	36
179	171

1. Huurdebiteuren

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

tijdsduur	aantal huurders	aantal huurders	huurachterstand x € 1.000,=	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
1 maand	24	24	10	10
2 maanden	8	4	9	4
3 maanden	4	3	6	8
4 maanden	1	1	2	2
5 maanden of meer	2	-	5	-
Totaal	39	32	32	24

De totale huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,33 % (2014 0,25 %) van de bruto jaarhuur.

2. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

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

Totaal

71	78
3	12
1	12
3	9
78	111

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

a. vertrokken bewoners

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

	31-12-2016	31-12-2015
2007 *)	2	2
2008 *)	4	4
2009 *)	7	7
2010 *)	15	15
2011 *)	2	2
2012 *)	9	8
2013 *)	-	2
2014 *)	10	11
2015 *)	16	27
2016 *)	5	
	<u>70</u>	<u>78</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:

	31-12-2016	31-12-2015
a. saldo fietsenplan	-	-
b. vooruitbetaalde kosten	12	11
c. overig	57	25
Totaal	<u>69</u>	<u>36</u>

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a. Direct opvraagbaar:		
- kas	-	-
- rekening-courant Rabobank	148	208
- Rabo bedrijfsbonusrekening	1.575	1.165
- Rabo bedrijfstespaarrekening	4.389	4.374
	<u>6.112</u>	<u>5.747</u>

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2016	31-12-2015
Herwaarderingsreserve	87.473	83.086
Overige reserves	22.769	26.536
Resultaat boekjaar	7.859	1.462
	<u>118.101</u>	<u>111.084</u>

Herwaarderingsreserve

	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand per 1 januari 2015	-	-	-
Stelselwijziging	80.997	394	81.391
Nieuwe stand per 1 januari 2015	<u>80.997</u>	<u>394</u>	<u>81.391</u>
Desinvesteringen	-	-	-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	1.696	1-	1.695
Stand per 31 december 2015	<u>82.693</u>	<u>393</u>	<u>83.086</u>
Stand per 1 januari 2016	82.693	393	83.086
Desinvesteringen	-	-	-
Mutatie herwaardering	4.388	1-	4.387
Stand per 31 december 2016	<u>87.081</u>	<u>392</u>	<u>87.473</u>

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

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

Overige reserves

Stand 1 januari	27.998	15.399
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	13.421
Herrekenende overige reserves	<u>27.998</u>	<u>28.820</u>
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		141-
Aanpassing resultaat voor vergelijkings-doeleinden		1.603
Aangepast resultaat 2015		<u>1.462</u>
Resultaat 2016	7.859	
Resultaat van het jaar	<u>7.859</u>	<u>1.462</u>
Realisatie uit herwaarderingsreserve	5.229-	2.284-
Stand 31 december	<u>30.628</u>	<u>27.998</u>

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Voorzieningen

	31-12-2016	31-12-2015
Deze post is als volgt samengesteld:		
Latente Vpb voorziening 1)		
- loopbaanontwikkeling	3-	3-
- langlopende leningen	12	13
- waardering vastgoed	2.508	1.476
- willekeurige afschrijving	30-	20-
- voorziening ORT	-	6-
- te verrekenen verliezen	1.614-	2.933-
	<u>873</u>	<u>1.473-</u> *)

*) Er is per 31 december 2015 sprake van een latente belastingvordering die in de jaarrekening als financieel vast actief is gepresenteerd.

Voorziening onrendabele investeringen		
- nieuwbouw ORT 13 woningen Gasselternijveen	-	22
Overig		
- Jubileum uitkeringen	9	13
- Loopbaanverplichtingen	11	10
Totaal voorzieningen	<u>893</u>	<u>1.428-</u>

	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2015	1.030	-	1.030
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	178	-	178
Herrekenende voorziening 1 januari 2015	<u>1.208</u>	<u>-</u>	<u>1.208</u>
Toevoegingen	-	-	-
Onttrekking	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	1.186-	-	1.186-
Herclassificatie	-	-	-
Stand 31 december 2015	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>22</u>
Stand 1 januari 2016	22	-	22
Toevoegingen	-	-	-
Onttrekking	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	22-	-	22-
Herclassificatie	-	-	-
Stand 31 december 2016	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Toelichting Overige voorzieningen	Jubileum uitkering	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2016	13	10	23
Dotatie			
Toevoeging	1	1	2
Onttrekking	5		5
Vrijval			
Stand 31 december 2016	9	11	20
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar		11	
looptijd > 5 jaar	6		

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

Langlopende schulden

	schuldrestant 31-12-2016		schuldrestant 31-12-2015	
	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	26.290	25.022	27.399	26.703
Totaal	26.290	25.022	27.399	26.703

	<u>totaal</u>	<u>overheid</u>	<u>kredietinstellingen</u>
saldo 1 januari 2016	27.399	-	27.399
mutaties boekjaar			
- aflossing regulier	1.109		1.109
- vervroegde aflossing	-		-
saldo 31 december 2016	26.290	-	26.290

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,76 % (2015 4,77 %).

Er wordt naar gestreefd dit percentage verder te verlagen.

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

Op de leningen zijn de volgende aflossingssystemen van toepassing :

- annuïteiten systeem
- fixe + annuïteitensysteem

Reële waarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo boekjaar € 36.264.700

Aflossingsbestanddeel 2017

Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het jaar 2017 zal € 1.165.200,= bedragen.

De reguliere aflossing zal zich tot het jaar 2021 bewegen tussen de € 1,1 en € 1,3 miljoen per jaar.

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

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 21.182.000,- (2015 € 22.016.000,-) geborgd door het WSW.

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
1. Schulden aan derden (aannemers/installateurs/leveranciers etc.)	230	426
2. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen	146	302
3. Overige schulden	130	51
4. Overlopende passiva	706	741
Totaal	<u>1.212</u>	<u>1.520</u>

De specificaties zijn als volgt:

1. Schulden aan leveranciers		
- leveringen betreffende administratie-algemeen beheer	48	65
- leveringen betreffende onderhoudsmaterialen	7	9
- verrichte onderhoudswerkzaamheden	175	352
	<u>230</u>	<u>426</u>
	31-12-2016	31-12-2015
2. Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
- nog te betalen (verlegde) omzetbelasting	97	256
- nog te betalen vennootschapsbelasting *)	-	-
- nog af te dragen loonheffing	37	34
- nog te betalen premies sociale verzekeringen en pensioen	12	12
	<u>146</u>	<u>302</u>
3. Overige schulden		
- overig (o.a. E&Y/Essent/GGZ/Dekelhem)	101	31
- voorziening niet opgenomen verlofdagen	29	20
	<u>130</u>	<u>51</u>
4. Overlopende passiva		
- niet vervallen rente	617	649
- vooruitontvangen huur	89	92
	<u>706</u>	<u>741</u>

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

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten. De toepassing van RJ 290 heeft geen effect op de jaarrekening 2015 en de vergelijkende cijfers.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

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
2016	1.109.176		-
2017	1.165.294		-
2018	1.224.323		1.017.484
2019	1.287.435		
2020	1.155.392		198.662
2021	1.213.897		
2022	1.097.727		-

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 € 37.093.800,-- is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor vergelijkbare leningen.

De boekwaarde bedraagt ultimo 2015 € 27.399.000,-- (2014: € 29.388.000).

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Borgstelling leningenportefeuille

De gemeentelijke borgstellingen van leningen met een stortingsdatum van vóór 1 april 1994 zijn door de gemeente Aa en Hunze overgedragen aan het WSW.

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

Op grond van het WSW-reglement vloeit hier een latente verplichting (obligo) uit voort van 3,85 % van het schuldrestant per ultimo boekjaar. Invordering hiervan kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt onder 0,25% van het gegarandeerde leningenvolume.

De obligoverplichting voortvloeiende uit de directe borgstelling bedraagt ultimo boekjaar € 815.511,-

De Volmacht kan gebruikmaken van de uitgebreide faciliteiten van het WSW.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Aangegane verplichtingen onderhoud

Ultimo boekjaar is er inzake het Planmatig onderhoud nog een restant verplichting van circa € 68.000,--

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2021 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2017 € 94.000,--
- 2018 € 99.000,--
- 2019 € 104.000,--
- 2020 € 108.000,--
- 2021 € 108.000,--

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

2016

2015

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen DAEB

9.398

9.209

Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB

-

46

Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB

166

117

Subtotaal

9.564

9.372

Huurderving

86-

92-

Totaal

9.478

9.280

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd door:

- de jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli 2016;
- jaarlijkse huurverhoging garages en overige bedrijfsruimten
- de aanleg van c.v.installaties, isolatievoorzieningen etc.
- huurharmonisatie diverse woningen
- oplevering nieuwbouw 13 woningen in Gasselternijveen

De inschrijfkosten voor woningzoekenden bedragen eenmalig € 30,--

De huurderving bedraagt 0,92 % (2015 -1,06%) van de te ontvangen huur.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten

166

165

Doorberekende uren td uitvoerend

7

46

Derving wegens oninbaarheid

2-

2-

Totaal

171

209

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

De vergoedingsderving bedraagt 1,31 % (2015 - 1,04 %) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Servicecontracten

332

305

Totaal

332

305

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

	2016	2015
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen exploitatie	547	547
Verzekeringen	29	28
Verhuurderheffing	804	717
Overig	478	480
subtotaal	<u>1.858</u>	<u>1.772</u>
 Lonen en salarissen		
Salarissen	632	617
Sociale lasten	113	104
Pensioenen	99	110
Overige personeelskosten	40	63
subtotaal	<u>884</u>	<u>894</u>
 Totaal	<u>2.742</u>	<u>2.666</u>

In 2016 waren 18 werknemers in dienst(2015 ook 18), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in het verslagjaar 12,56.

	aantal	fte
Directie	1	1,00
Wonen, verhuur, secretariaat en financiën	8	4,89
Technische zaken inclusief huishoudelijke dienst	9	6,67

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 2016 109,5%(ultimo 2015 101,0%)

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/premie-korting.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2016	2015
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	1.740	1.925
Mutatie onderhoud	46	51
Reparatie-/ en klachtenonderhoud	120	148
Woningverbetering/woonomgeving/ cv onderhoud	392	390
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal	<u>2.298</u>	<u>2.514</u>
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Juridische kosten	14	10
Dubieuze overige debiteuren	7	14
Overige directe kosten	74	72
Afschrijving MVA t.d.v. exploitatie	95	96
Totaal	<u>95</u>	<u>96</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
In 2015 en 2016 zijn er geen woningen verkocht.		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-7594	823
Totaal	<u>7.594</u>	<u>823</u>
Leefbaarheid		
Overige leefbaarheidsbijdragen	18	22
Totaal	<u>18</u>	<u>22</u>
Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	35
Rentelasten en soortgelijke kosten:		-
- rente leningen kredietinstellingen	1.289	1.345
- borgstellingsvergoeding	2	-
Totaal	<u>1.279</u>	<u>1.310</u>
Belastingen		
Acute belastingen boekjaar	0	0
Aanpassing acute belasting vorige boekjaren	0	0
Mutatie latente belastingen	2620	291
	<u>2620</u>	<u>291</u>
Toerekening jaarresultaat		
Totaal	<u>7.859</u>	<u>1.462</u>

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Accountantskosten

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

	2016		Totaal
	EY Accountants	EY overige	
Onderzoek jaarrekening	91.960	-	91.960
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	20.890	20.890
Andere niet-controlediensten	-	-	-
Totaal	91.960	20.890	112.850

	2015		Totaal
	EY Accountants	EY overige	
Onderzoek jaarrekening	41.290	-	41.290
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	17.666	17.666
Andere niet-controlediensten	-	-	-
Totaal	41.290	17.666	58.956

Wet Normering Topinkomens)

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

Het bezoldigingsmaximum 2016 voor Woningstichting De Volmacht is € 105.000,-- (op basis van het WNT maximum voor de woningcorporaties, klasse C. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionarissen (bedragen x €)

Naam	J. Boekholt
Functiegegevens	Dir-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Gewezen topfunctionaris	nee
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	105.000
Beloning	91.280
Belastbare onkostenvergoeding	2.335
Beloningen betaalbaar op termijn	16.468
Subtotaal	110.083
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging	110.083

Het overgangsrecht is van toepassing op basis van de in 2007 afgesloten arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder.

Gegevens 2015

Aanvang en einde functievervulling 2015	1-1 - 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Beloning	91.280
Belastbare onkostenvergoeding	2.492
Beloningen betaalbaar op termijn	18.658
Totaal bezoldiging 2015	112.430

1c Toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x €)

Naam	H. Fissering	J.Oostmeijer	H.P. Wilms	H.P. Wilms
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	voorzitter
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 / 31-5	1-1 / 28-2	1-1 / 31-5	1-6 / 31-12
Individueel WNT-maximum	6.563	1.750	4.375	9.188
Beloning	3125	833	2083	4375
Belastbare onkostenvergoeding	0	10	82	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	3125	843	2165	4375
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	3125	843	2165	4375

Gegevens 2015

Aanvang en einde functievervulling 2015	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Beloning	7500	5000	5000
Belastbare onkostenvergoeding	0	68	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015	7500	5068	5000

Naam	K.Feunekes	J. Koenders	E Wiersma	Y. Dijkshoorn
Functiegegevens	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-3 / 31-12	1-6 / 31-12
Individueel WNT-maximum	10.500	10.500	8.750	6.125
Beloning	5000	5000	3972	2972
Belastbare onkostenvergoeding	0	114	174	12
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	5000	5114	4146	2984
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	5000	5114	4146	2984

Gegevens 2015

Aanvang en einde functievervulling 2015	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Beloning	5000	5000	0	0
Belastbare onkostenvergoeding	0	68	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015	5000	5068	0	0

3, Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT- maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Hoofdstuk 5

Overige gegevens

5.1 Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat boekjaar is als onverdeeld resultaat opgenomen in het vermogen. Verdeling zal na goedkeuring door de Raad van Commissarissen aan de overige reserves worden toegevoegd, rekening houdend met de ongerealiseerde waardeveranderingen.

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

5.2 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting De Volmacht is opgesteld door het bestuur op 23 juni 2017.

w.g. J. Boekholt
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 27 juni 2017.

w.g. H.P. Wilms, voorzitter

w.g. K.A. Feunekes, vice-voorzitter

w.g. J.F. Koenders, Lid

w.g. E.A. Wiersma, Lid

w.g. Y. Dijkshoorn, Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Volmacht

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting De Volmacht te Gieten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Volmacht op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2016;
- de winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 40, 41 en 42 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat De Volmacht haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven:

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 23 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

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