

Jaarverslag 2020

Inhoudsopgave Jaarverslag 2020

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

1.6 Samenwerking met belangenhouders	21
1.6.1 wonen en zorg	
1.6.1 a. overleg met bewoners	
1.6.1 b. overleg met bewonerscommissie	
1.6.1 c. overleg met huurders	
1.6.1 d. voorlichtingsactiviteiten	
1.6.1 e. kennisneming van stukken door bewoners ter inzage op kantoor	
1.6.1 f. verhuiskostenvergoeding	
1.6.1 g. algemeen sociaal plan renovatieprojecten	
1.6.1 h. regionale geschillencommissie	
 Hoofdstuk 2 Jaarverslag van het bestuur	
2.1 Algemeen	23
2.2 Organisatie	23
2.2 a. algemene organisatiegegevens	
2.2 b. contacten met de gemeente	
2.2 c. contacten met andere corporaties	
2.2 d. lidmaatschap / bijeenkomsten etc.	
2.2 e. het bestuur	
2.2 f. organisatie en overige personeelsaangelegenheden	
2.2 g. het woningbezit	
2.2 h. de administratie	
2.3 Beleidsmatige beschouwing op ontwikkeling van de marktwaarde	30
2.3 a. beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	
2.3 b. beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde	
2.4 Verklaring van het bestuur	32
 Hoofdstuk 3 Jaarverslag van de Raad van Commissarissen	
3.1 Algemeen	33
3.1 a. taak en bevoegdheden	
3.1 b. belangrijke onderwerpen	
3.1 c. over de Raad van Commissarissen	
3.1 d. functioneren	
3.1 e. contacten met stakeholders	
3.1 f. permanente educatie	
3.1 g. bezoldiging	
3.1 h. vergaderingen en overleg	
3.1 i. zelfevaluatie	
3.1 j. integriteit en klokkenluidersfunctie	
3.1 k. advies- en klankbordfunctie	
3.1 l. auditcommissie	
3.1 m. renumeration commissie	
3.1 n. tot slot	
3.2 Goedkeuring Raad van Commissarissen	39

3.3	Kengetallen	40
Hoofdstuk 4	Jaarrekening en toelichting	
4.1	Balans	41
4.2	Winst- en - verliesrekening	42
4.3	Kasstroomoverzicht	43
4.4	Waarderingsgrondslagen	44
4.5	Toelichting op de balans	55
4.6	Toelichting op de winst- en - verliesrekening	68
4.7	Wet Normering Topinkomens	72
4.8	Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten	74
Hoofdstuk 5	Overige gegevens	
5.1	Voorstel resultaatbestemming	77
5.2	Ondertekening van de jaarrekening	78
	Accountantsverklaring	79

Voorwoord

Het bestuur van Woningstichting De Volmacht is trots op de prestaties die de organisatie in 2020 heeft neergezet. In een jaar dat beheerst werd door het Corona virus, beperkende maatregelen werden doorgevoerd en waarin digitaal werken de norm werd, hebben wij de dienstverlening op peil kunnen houden. Wij behalen nog steeds goede resultaten in de Aedes Benchmark en zijn financieel gezond. Daarnaast profileren wij ons maximaal op het terrein van duurzaamheid en hebben we de gestelde norm van gemiddeld label B (EI van lager dan 1,4) ruimschoots gehaald.

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

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

Hartelijke groet,

Jaap Boekholt
Directeur - bestuurder

INLEIDING

Hierbij treft u het jaarverslag van Woningstichting De Volmacht over 2020 aan.

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

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

Het betreft:

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

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

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

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

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

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

Voor het kalenderjaar 2020 heeft De Volmacht in de wijze van presentatie van bovengenoemde jaarstukken de bestendige gedragslijn gevolgd en in overeenstemming met de AedesCode gehandeld.

HOOFDSTUK 1 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Verantwoording van de prestaties

1.1 Keuze in beheers strategie per kern

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

1.2. Transformatie woningbezit

Woningaanbod laten aansluiten op de vraag; De doelgroep verandert de komende jaren sterk qua samenstelling. De gezinssamenstelling gaat meer naar 1 persoon huishoudens, de leeftijd van de huurder neemt toe en de financiële mogelijkheden nemen af. De Volmacht zal daarom bij de ontwikkeling van nieuwbouw voornamelijk inzetten op levensloopbestendige woningen in een huurprijs onder € 619,01 per maand (aftoppingsgrens 1 en 2 personen prijspeil 2020). Daarnaast onderzoekt De Volmacht in de "wijk van de toekomst" in Gieten de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid in een bestaande wijk. In Nooitgedacht worden nog 12 gezinswoningen gebouwd omdat deze locatie minder geschikt is voor senioren.

1.2 a Betaalbaarheid

In 2014 is vorm gegeven aan ons nieuwe huurprijzenbeleid en is de omvang van onze goedkope woningvoorraad benoemd. In 2018 is voor de 2^e maal het Drentse woonlastenonderzoek uitgevoerd. Dit is een initiatief van alle Drentse huurdersverenigingen en Drentse woningcorporaties. Het onderzoek is uitgevoerd door Companen. Uit dit onderzoek blijkt dat de betaalbaarheid is verbeterd, maar dat er toch nog ca. 20% van de huurders tot de groep betaalbaarheidsrisico's behoort. T.o.v. van de landelijke cijfers laat Drenthe betere resultaten zien.

In de Aedes-benchmark wordt dit thema jaarlijks beoordeeld.

1.2.b Kwaliteit

De kwaliteit van het woningbezit kent vele gezichten. De staat van het onderhoud is de meest gangbare. Deze beoordelen wij zelf op het niveau van zeer goed, welke ook wordt bevestigd door de goede score van huurderstevredenheid in de Aedes Benchmark. De energie kwaliteit van de woningen is bij De Volmacht ook uitstekend gezien de scores vanuit deze Benchmark, wel zal door de energietransitie, welke is ingezet met de "Drentse deal", een herbezinning en versnelling op dit punt moeten plaatsvinden. Woningcorporaties hebben zich landelijk uitgesproken om te streven naar CO2 neutraal in 2050, de routekaart hiervoor is in 2018 ingevuld. In 2019 is in provinciaalverband het thema circulair bouwen op de agenda gezet, dit heeft geleid tot een gezamenlijk opleidingstraject en een uitvraag aan de markt. Project staat bekend onder de naam "Drenthe Woont Circulair". In Gieten (wijk van de toekomst) zal een pilotproject van ca 15 woningen worden gerealiseerd.

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

1.2 c. Het bouwen

De plaatselijke verhoudingen op de woningmarkt bepalen de mate waarin gebouwd, gesloopt, verkocht of gerenoveerd moet worden. Tot 2040 is er nog een geringe behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen in de regio, maar zal de woningvraag wel wijzigen van gezinswoningen naar grondgebonden seniorenwoningen. Het Ondernemingsplan 2020-2025 van Woningstichting De Volmacht en de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze geven antwoord op de toekomstige vraag. De Woonvisie wordt momenteel herzien en afronding hiervan zal medio 2021 plaatsvinden. Daarnaast hebben wij samen met de gemeente Aa en Hunze en huurdersvereniging De Deelmacht in december 2020 prestatieafspraken voor 2021 ondertekend. In het afgelopen jaar zijn alle werkzaamheden die deel uit maakten van de prestatieafspraken 2020 gerealiseerd.

Naweg te Gieten

Woningstichting De Volmacht heeft besloten om op deze locatie 6 sociale huurwoningen te ontwikkelen. KAW architecten heeft een ontwerp gemaakt voor deze locatie. Het bestemmingsplan is hiervoor aangepast en de Omgevingsvergunning is aangevraagd. De aanbesteding heeft inmiddels plaatsgevonden en de opdracht voor uitvoering is inmiddels gegeven aan Bouwbedrijf Gebr. Benus B.V.

Locatie Groenekruis te Rolde

Woningstichting De Volmacht heeft voor deze locatie een ontwerp laten maken door HJK architecten. Het betreft hier een plan voor 10 sociale huurwoningen welke als levensloopgeschikte woningen gebouwd gaan worden. Inmiddels is het bestemmingsplan aangepast en is de Omgevingsvergunning verleend en is onherroepelijk. Jorritsma Bouw B.V. heeft inmiddels opdracht voor uitvoering.

Locatie "Nooitgedacht" te Rolde

Woningstichting De Volmacht heeft een plan in uitvoering voor de bouw van 12 sociale huurwoningen in het uitbreidingsplan "Nooitgedacht" te Rolde. Koenen Bouw verwacht deze woning in het voorjaar 2021 op te leveren.

1.2 d. Het onderhoud

Planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde planmatig onderhoud in 2020 bedragen inclusief maatregelen klimaat en energie € 2.528.000.--. Dit komt neer op gemiddeld € 1.648-- per woning. In 2019 was dit € 2.202--. Zonder kosten voor maatregelen klimaat en energie ad € 399.900,-- bedragen de gemiddelde directe kosten voor planmatig onderhoud per woning in 2020 € 1.388,-- en in 2019 € 1.396,--.

Onderhoud aan cv- en overige installaties

Uit 2020 bedroeg het totaal aantal cv-installaties 1527 Dit betekent dat 99 % 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 € 202.900,--.

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 2020 zijn er 68 c.v. ketels begroot voor planmatig vervangen, hiervan zijn er vanwege corona 29 vervangen in 2020 en 39 doorgeschoven naar 2021. 1 c.v. ketel is onvoorzien vervangen.

Niet-planmatig onderhoud

De totale directe kosten van het uitgevoerde niet-planmatig onderhoud in 2020 bedragen € 910.000,--. Hiervan heeft € 220.000,-- betrekking op de directe kosten van de eigen technische dienst uitvoerend en € 690.000,-- heeft betrekking op door derden uitgevoerde werkzaamheden. Het totale niet-planmatig onderhoud 2020 bedraagt gemiddeld € 592,-- per woning. In 2019 was dit € 860,- per woning. Vanwege corona zijn er minder (npo) werkzaamheden uitgevoerd. Volgens het "coronaprotocol" zijn alleen urgente spoedklachten opgepakt.

Mutatieonderhoud

In 2020 zijn er 125 mutaties geweest. De met het totale mutatieonderhoud gemoeide kosten bedroegen € 137.500,--. Dit is gemiddeld per mutatie € 1.100,--. In 2019 was dit € 867,--.

Vanwege corona heeft de eigen onderhoudsdienst meer werkzaamheden uitgevoerd bij mutatie, waarvan een 3-tal ingrijpende mutatiewoningen. Daarnaast zijn er (ca. 3) mutatiewoningen ingrijpend verbeterd door derden.
Het totaal aantal ingrijpende mutaties wisselt sterk per jaar, evenals het bedrag.

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

<u>Meldingen</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reparatieverzoeken	1490	2057
Mutatieonderhoud	264	249
Serviceonderhoud	764	550
Aanpassing WMO	3	0
Geriefverbeteringen	35 (met huurverhoging)	26 (met HV)
Ligging en woonomgeving	35	50
Ingrijpende verbetering	13 (zonder huurverhoging)	30 (zonder HV)
Politiekeurmerk	<u>2</u>	<u>3</u>
Totaal	2.606	2.965

Het gemiddelde aantal dagen waarbinnen onze technische dienst de dagelijkse meldingen afwerkte was 4,2(in 2019 5,4) In de Aedes Benchmark wordt herstel van reparatieverzoeken beoordeeld met een 7,6. In 2019 was dit een 7,8. Voor de reparatieverzoeken in het kader van het fonds kleine herstellingen duurde de afhandeling na de melding gemiddeld 2,0 dag (in 2019 2,7).

Fonds kleine herstellingen

In het fonds zijn opgenomen:

- kleine reparaties
- ontstoppen rioleringen(wordt vanaf 1 mei 2018 uitgevoerd door Peter Kuil)
- 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 2020 was dit tekort circa € 38.500-- en is ten laste van resultaat gebracht.

Keukenbeleid

Voor 2020 zijn er totaal 79 keukens begroot voor keukenvervanging.

Totaal hebben 54 huurders gebruik gemaakt van het keukenbeleid.

Vanwege corona zijn er 36 nieuwe keukens geplaatst in 2020 en 18 keukens doorgeschoven naar 2021.

Totaal hebben 40 huurders gekozen voor een basiskeuken en 14 huurders voor een basiskeuken met uitbreiding. De uitbreiding wordt door Siwo bij de huurder in rekening gebracht en is eigendom van de huurder.

Asbestbeleid

Woningstichting De Volmacht voelt zich verantwoordelijk voor de gezondheid en veiligheid van werknemers en huurders. In 2020 is zowel bij planmatig onderhoud als bij dagelijks onderhoud asbest gesaneerd. Alle woningen voor 1994 zijn met de gebiedsinventarisatie geïnventariseerd op asbest houdende toepassingen. Ten gevolge van het saneren van asbest conform het asbest beleidsplan (bij calamiteiten, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud) is in 2020 totaal € 38.476,- besteed aan asbestsanering.

Aanpassingen om langer te kunnen blijven wonen

Door nieuwe wetgeving vanuit de zorg zullen huurders steeds langer in hun huis moeten blijven wonen. De Volmacht wil hieraan bijdragen door aandacht te geven aan aspecten die dit mogelijk maken. Wij bieden huurders de optie voor een tweede toilet op de verdieping tegen huurverhoging, in 2020 heeft 1 huurder van dit aanbod gebruik gemaakt.

Het inkoopbeleid van Woningstichting De Volmacht

Projecten en onderhoud worden aanbesteed op basis van het vastgesteld inkoopbeleid.

Bij projecten boven de € 100.000,- is er sprake van meervoudige aanbestedingen.

Vanuit de jaarlijks geactualiseerde groslijst worden partijen geselecteerd, die vervolgens in concurrentie een offerte mogen uitbrengen.

Het proces van selectie tot gunning wordt voor deze werken schriftelijk vastgelegd.

Er wordt niet altijd alleen op prijs geselecteerd, er kan ook sprake zijn van een combinatie van vooraf bepaalde criteria (EMVI, Economisch Meest Voordelige Inschrijving).

Bij onderhoud (douchemodernisering, schilderwerk, dakrenovatie etc.) wordt meervoudig aanbesteed indien er sprake is van bedragen groter dan € 25.000,-.

Bij onderhoud worden eveneens groslijsten (longlist en shortlist) bijgehouden.

De aannemersselectie met betrekking tot de uitnodiging tot inschrijving wordt in overleg (door meerdere personen) bepaald en schriftelijk vastgelegd. De inschrijvingen bij de aanbestedingen worden schriftelijk vastgelegd in een proces-verbaal van aanbesteding.

Voor activiteiten als liftonderhoud, keukenvervanging, tuinonderhoud en schoonmaakwerk zijn regie afspraken of langlopende contracten afgesloten. Inzet van inkoop is en blijft integer en transparant handelen tegen scherpe prijzen, de uitvoering van het beleid is daarmee een continu proces.

Aannemers die werkzaamheden uitvoeren bij projecten of planmatig onderhoud worden jaarlijks geëvalueerd. Met betrekking tot actuele ontwikkelingen, kennis van prijzen en de voordelen van schaalgrootte neemt De Volmacht deel aan de inkoop werkgroep InkCor.

1.3 Klanttevredenheid waarborgen

De Volmacht is sinds 2014 deelnemer van de Aedes Benchmark, hierin wordt onderzoek gedaan naar de klanttevredenheid van onze huurders. Daarnaast kan een vergelijking worden gemaakt met collega corporaties. De Volmacht heeft opnieuw een B score ontvangen op dit thema (Bij een A score behoort je tot 1/3 van de best scorende corporaties). Het gemiddelde cijfer lag in 2020 op een 7,6.

Klanttevredenheid staat voor ons altijd centraal en het streven is een zo hoog mogelijk cijfer. Daarvoor zijn wij constant met ons onderzoeksbureau Magis aan het monitoren en analyseren periodiek de resultaten. Daar waar nodig worden verbeteringen doorgevoerd. Het meetsysteem van de Aedes Benchmark heeft alleen de beperking met de huidige letter verdeling dat je zelfs met een ruime voldoende een C-score kunt halen.

Omdat De Volmacht in 2020 nog tot en met april werkte met het distributie systeem voor de toewijzing van nieuwe woningen heeft er over 2020 geen externe verantwoording plaats gevonden inzake de toewijzingen. Vanaf mei 2020 maken we gebruik van een ander toewijzing systeem(via "Thuis Kompas"), hierin wordt wel de externe verantwoording meegenomen.

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 2020 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 85,5 procent van onze woningen de nodige voorzieningen aangebracht. Daarnaast worden bij alle vrijkomende woningen de cilinders van de buitendeuren vervangen, tenzij er een sluitplan met certificaat van toepassing is.

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

Daarnaast wordt er actief aandacht besteed aan woonsituaties waarbij het tuinonderhoud in ernstige mate achterwege blijft. De Volmacht wijst de desbetreffende huurder in dit soort situaties nadrukkelijk op

zijn 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 2020 voortgezet. In totaal hebben in 2020 hiervan gemiddeld 41 bewoners gebruik gemaakt.

De Volmacht stelt jaarlijks een bedrag beschikbaar voor leefbaarheidsmaatregelen en bewonersinitiatieven in de kernen waarin ze woningen verhuurd. In 2020 zijn er geen bijdragen uitbetaald.

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

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

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

1.4 Energie- en milieumaatregelen

Voor het gehele woningbezit wordt de duurzaamheid (energetische kwaliteit) van de woningen vertaald in een energielabel. Hieronder het overzicht van de energetische kwaliteit van de totale voorraad van De Volmacht per 31 december 2020.

De Gemiddelde EI van ons woningbezit is per 31 december 2020 1,35 (label B).

Hiermee heeft De Volmacht de landelijke afspraak om voor 1 januari 2021 gemiddelde naar minimaal B (EI 1,4) te gaan met het woningbezit ruimschoots gerealiseerd.

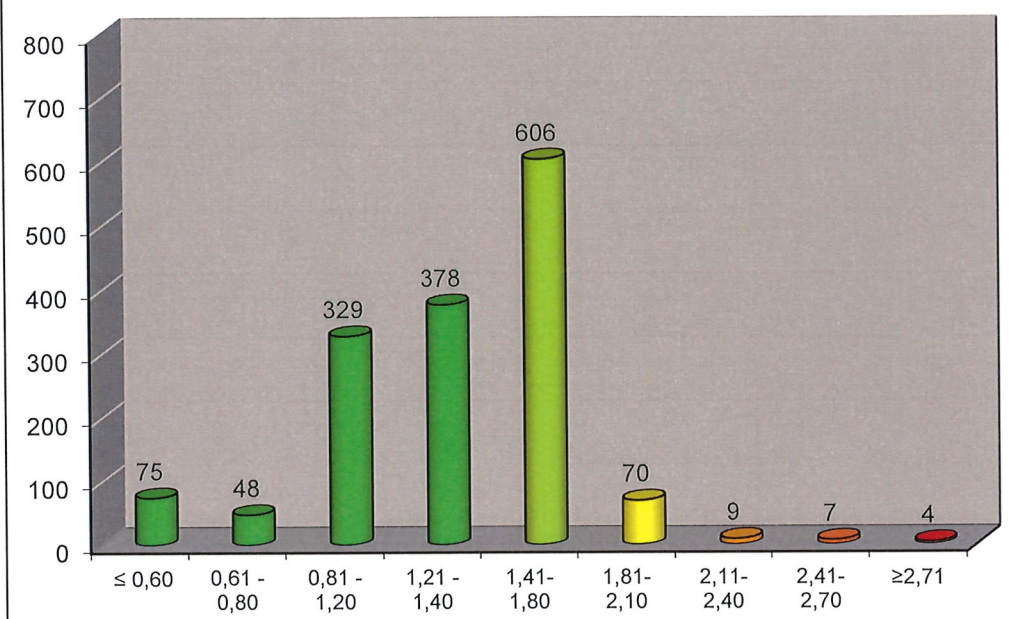
Vanaf 2014 is De Volmacht vooral gericht op activiteiten die de label C tot en met G woningen naar minimaal label B brengen. Doordat een aantal maatregelen er nog niet aan toe zijn om vervangen te worden of door ontbreken van de goedkeuring van de huurder zijn een aantal labelstappen nog niet gerealiseerd.

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

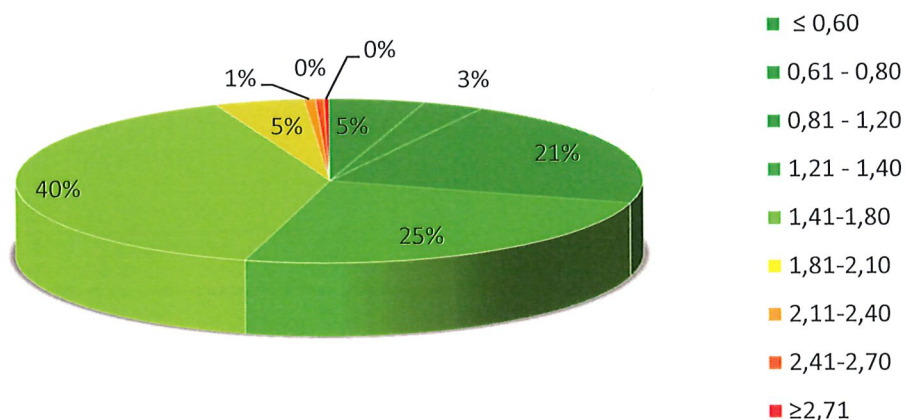
Onderstaande grafieken betreffen de verdeling van energie labels in percentage van ons woningbezit, de staafdiagram betreft de aantallen woningen naar energielabel per 31-12-2020.

(nog niet alle uitgevoerde energetische maatregelen van het begrotingsjaar 2020 zijn per genoemde peildatum verwerkt in onderstaand overzicht, projecten worden pas afgemeld indien alle woningen gereed zijn).

De Volmacht 31 december 2020



De Volmacht 31 december 2020



Maatregelen klimaat en energie

In 2020 zijn er met betrekking tot het energiebeleidsplan duurzaamheidsinvesteringen veelal uitgevoerd ten behoeve van de energetische kwaliteit van de woning in combinatie met planmatig onderhoud. Hierbij worden de duurzaamheidsinvesteringen die als verbetering worden gezien doorberekend als te activeren kosten.

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

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

Net als in 2019 zijn er in 2020 verduurzamingsprojecten gerealiseerd waarbij in 2020 totaal 72 woningen in combinatie met planmatig onderhoud energetisch zijn verbeterd.

Hiervan zijn 42 woningen opgewaardeerd naar energielabel A en 30 woningen naar energielabel B.

De woningen zijn o.a. voorzien van dakisolatie, triple glas, hybride warmtepomp en pv-panelen.

De maatregelen zijn aangebracht zonder huurverhoging en in de kosten is onderscheid gemaakt tussen onderhoud en verbetering.

Er wordt gebruik gemaakt van diverse subsidieregelingen. (Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE), Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV) en Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP)).

De STEP hebben we in 2020 niet meer toegepast, over voorgaande jaren is er nog wel een bedrag uitbetaald (complex 407).

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

Daarnaast hanteert De Volmacht als koers voor duurzaamheid de wetgeving en de Aedes woonagenda met als uitgangspunten gemiddeld label B in 2021 en in 2018 een plan van aanpak (routekaart) naar een CO2 neutraal voorraad in 2050.

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 competenties geformuleerd, te weten; klant- en servicegerichtheid en samenwerken en een aantal functie specifieke, zoals; plannen & organiseren, zelfvertrouwen en vakkundig. Met dit managementsysteem verwachten wij de ontwikkeling van de huidige medewerkers te kunnen monitoren en kunnen wij bij komende vacatures gericht gaan werven. Waar nodig zullen er aanvullende opleidingen gaan plaatsvinden.

De Volmacht heeft in 2019 de samenwerking gezocht op het terrein van het bepalen van de milieu doelstellingen. In het Drents verband is nauw overleg en afstemming geweest om de doelstellingen voor de lange termijn te gaan benoemen. Daarnaast heeft De Volmacht in samenwerking met Woonborg en Stichting Eelder Woningbouw ook in 2020 samengewerkt op het terrein van treasury. De samenwerking met Woonborg vindt vooral plaats op het terrein van het bestuurlijk overleg met de gemeente Aa en Hunze.

In 2020 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 € 663,40 of zijn op basis van toepassend toewijzen verlaagd naar maximaal € 619,01.

Kostenbeheersing qua bedrijfslasten wordt sinds 2014 meegenomen in de Aedes Benchmark. De Volmacht scoorde in 2020 op dit punt een B status, met bedrijfslasten van € 842,- per woning. Kostenbeheersing zit bij ons ook verweven in het inkoopbeleid. Jaarlijks weten wij door slim aan te besteden een goede prijs/kwaliteit verhouding te waarborgen.

1.5.1 HET VERHUREN VAN WONINGEN

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

a. Woningvoorraad

Op 31 december 2020 heeft De Volmacht in totaal 1537 woningen in haar bezit. Hiervan zijn 46 zorgwoningen in Rolde rechtstreeks verhuurd aan Zorggroep Drenthe te Assen. Een aantal van 1491 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 2020					
Regio	Soort woningen				totaal
	eengezins-woningen	ouderen-woningen	jongeren-woningen	zorg-woningen	
Gasselte	313	112	30	35	490
Gieten	498	87	32	35	652
Rolde	194	81	71	46	392
Totaal	1.005	280	133	116	1534

Naast het genoemde woningbezit heeft De Volmacht ultimo 2020 de volgende, voor verhuur bestemde, onroerende zaken in eigendom:

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

Hierna wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen uit de woningvoorraad naar hoogte van de huurprijs. Volgens de Woningwet behoren de woningen met een huurprijs tot € 417,35 per maand tot de "goedkope voorraad".

Als betaalbare voorraad worden de woningen beschouwd met een huurprijs tot € 663,41, in onze prestatie afspraken hebben we afgesproken dat minimaal 85% van onze woningvoorraad hieraan moet voldoen. Uit onderstaande tabel blijkt dat wij aan deze doelstelling hebben voldaan.

Specificatie woningbezit naar hoogte van de huurprijs ultimo 2020					
typering bezit	huurprijs €	Regio's Gasselte	Gieten	Rolde	Totaal
totaal		490	652	392	1534
goedkoop	< 432,52	39 8%	49 8%	50 13%	138 9%
betaalbaar	>= 432,52 < 663,41	380 77%	536 82%	279 71%	1195 78%
duur tot huurtoeslaggrens	>= 663,41 <= 737,14	71 14%	67 10%	63 16%	201 13%
duur boven huurtoeslaggrens	>= 737,14	0	0	0	0 0%

b. De vraag naar huurwoningen

Vanaf mei 2020 maken we voor de toewijzing van onze woningen gebruik van Thuis Kompas. Dit toewijzingsmodel is aanbod gerelateerd en we verwachten vanaf medio 2021 dat er uitgebreide rapportages gepresenteerd kunnen worden. Voor het afgelopen jaar hadden we gemiddelde 45,63 reacties op een geadverteerde woning van De Volmacht, dit is lager dan het gemiddelde op alle advertenties bij Thuis Kompas. (= 59,42)

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

c. Mutaties en toewijzingen in 2020

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

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

Overzicht vrijgekomen huurwoningen van De Volmacht in 2020 en 2019								
Plaats	Eengezinswoningen		Ouderenwoningen		Jongerenwoningen		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Regio Gasselte								
Gasselte	6	9	1	13	0	1	7	23
Gasselternijveen	15	17	5	7	1	3	21	27
Gasseltern.mond	4	2	0	0	0	0	4	2
	25	28	6	20	1	4	32	52
Regio Gieten								
Gieten	38	39	9	14	3	0	50	53
Gieterveen	10	3	1	1	2	1	13	5
Nieuwediep	0	0	0	0	0	0	0	0
	48	42	10	15	5	1	63	58
Regio Rolde								
Rolde	15	16	4	4	7	5	26	25
Grolloo	1	1	0	0	3	2	4	3
Ekehaar		1	0	0	0	0	0	1
Schoonloo		0	0	0	0	0	0	0
	16	18	4	4	10	7	30	29
Totaal werkgebied	89	88	20	39	16	12	125	139

Vanaf 1 januari 2016 moeten wij bij toewijzing voldoen aan de passendheidstoets. Daarnaast heeft De Volmacht in het verslagjaar ruim 97 procent van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens (toetsinkomen) van € 39.055,-. Er zijn 4 woningen toegewezen aan huishoudens met inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-, en er zijn geen woningen toegewezen aan woningzoekenden boven € 43.574,-.

Conform de Woningwet wijst De Volmacht woningen in de "betaalbare voorraad" (€ 619,01 tot € 663,40 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 2020 kwamen er van de bestaande woningvoorraad 125 woningen vrij voor verhuur, dat is 8,2 procent. In 2019 was dit 9,0 procent.

d. Leegstand

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

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

aantal woningen naar periode van leegstand						
	2 weken	1 mnd	2 mnd	3 mnd	4 mnd	5 mnd
Regio						
Gasselte	20	5	11	2	0	0
Gieten	31	12	5	4	2	37
Rolde	19	8	3	1	0	2
Totaal	70	25	19	7	2	39

Leegstand van 3 maanden en langer heeft betrekking op 48 woningen, 3 woningen moeilijk verhuurbaar, 6 woning met extra mutatie onderhoud, 37 woningen in Wijk van de Toekomst(in beheer bij Ad Hoc) en 2 overig.

e. Huisvesting vergunninghouders

In 2020 zijn door De Volmacht 3 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 12 zogenoemde vergunninghouders, hiermee is de actuele vraag van de Gemeente Aa en Hunze opgelost. Er is echter op gemeentelijk niveau nog niet voldaan aan de "huisvestingstaakstelling vergunninghouders", er is nog een taakstelling in onze gemeente om nog 12 personen te huisvesten. De Volmacht is voor de afwikkeling hiervan afhankelijk van het verzoek van de Gemeente.

f. Verkoop en aankoop van woningbezit

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

Op basis van het algemeen beleidsplan en het daarbij behorende voorraadbeleid is er een verkooplijst met circa 50 woningen vastgesteld. De verwachting is dat we van deze lijst de komende jaren jaarlijks enkele woningen gaan verkopen.

In het boekjaar 2020 zijn er 6 woningen verkocht. (Achter de Brinken 19 in Gasselte, Tuinstraat 33 in Gasselternijveen, Straatkampen 15 en Hoornsestraat 10 in Rolde, Zuiderstraat 1 in Grolloo en Veenakkers 28 in Gieterveen)

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 2020 en de financiële meerjarenplanning zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

De definitieve cijfers over het jaar 2020 wijken op onderdelen in positieve zin af van de begroting. Het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening is circa € 9.500.000,-- hoger uitgevallen dan begroot, dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere marktwaarde of te wel niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille van € 6.300.000,- , hogere opbrengst verkopen van € 190.000,-- , lagere lasten verhuur en beheersactiviteiten van € 570.000,-- , lagere onderhoudskosten van € 300.000,-- , en niet gerealiseerde afboeking ORT van € 1.900.000,--.

De Volmacht beschikt de komende jaren, na realisatie van de geplande projecten, niet over overtollige middelen die elders ten behoeve van de volkshuisvesting ingezet zouden kunnen worden.

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

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

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

Relevante Financiële Ratio's *

	2020		2019
	DAEB	Norm	Volmacht
ICR(liquiditeit)	2,20	> 1,40	1,73
Loan to value(vermogen)**	25,3%	< 85 %	27,1%
Solvabiliteit(vermogen) **	30,1%	> 15 %	28,4%
Dekkingsratio ***	12.0 %	< 70%	13,0%

* gebaseerd op het gezamenlijke beoordelingskader van november 2020 / ** gebaseerd op de beleidswaarde /

*** gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat

De ratio's in het overzicht zijn ontleend aan de jaarrekening over boekjaar 2020

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

a. Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft de mate aan waarin de corporatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Voor 2020 bedraagt de solvabiliteit(gebaseerd op de beleidswaarde) 30,1 %. Voor de komende jaren zal dit percentage rond de 25,0 % blijven. De ontwikkeling van de solvabiliteit wordt voornamelijk beïnvloed door schommelingen in de marktwaarde. Minimum norm WSW bedraagt 15 %.

b. Rentabiliteit

Het resultaat over 2020 voor belastingen bedraagt € 7.979.000,- dit is een daling ten opzichte van het resultaat over 2019 van € 11.057.000,--. De rentabiliteit over het eigen vermogen bedraagt 5,1.

Voor een specificatie van de toekomstige ontwikkeling van het resultaat wordt verwezen naar de in de begroting 2020 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 31-12-2020 bedraagt 0,7.

d. Huurverhoging

In 2020 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 € 663,40 of zijn op basis van passend toewijzen verlaagd naar maximaal € 619,01. Per 1 juli 2020 zijn de huren van alle woningen met gemiddeld 2,6 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 2020 € 16.488,--. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur is de huurachterstand van onze woningen 0,16 procent (in 2019 was dit 0,21 procent). Een nadere uitsplitsing naar het aantal huurders en aantal maanden achterstand is opgenomen in de toelichting op de balans.

Door de strakke incassoprocedure is de huurachterstand van onze woningen ultimo 2020 licht gedaald ten opzichte van 2019. 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 2020 in handen van de deurwaarder is gesteld, blijkt uit het volgende overzicht:

Specificatie huurvorderingen						
2020			2019			
Regio	Ontruiming		Ontruiming			
	Vorderingen	aangezegd	uitgevoerd	Vorderingen	aangezegd	uitgevoerd
Gasselte	5	1		7	1	
Gieten	2	0		3	0	
Rolde	5	1	0	4	1	1
	12	2	0	14	2	1

Een aangezegde ontruiming kan alleen worden voorkomen als een passende regeling wordt getroffen c.q. de betalingsachterstand geheel is voldaan. In 2020 is één woning ontruimd wegens overlast.

f. Verbindingen met andere rechtspersonen

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

g. Garantie

Woningstichting De Volmacht is in 2020 positief beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

h. Meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar 2020 werden geen meldingsplichtige besluiten genomen.

i. Verkoop woningen

Eind 2018 is er op basis van ons beleidsplan een verkooplijst opgesteld en goedgekeurd. In het verslagjaar zijn er 6 woningen vanuit de bestaande woningvoorraad verkocht. Per saldo staan er per eind 2020 nog 41 woningen op de verkooplijst.

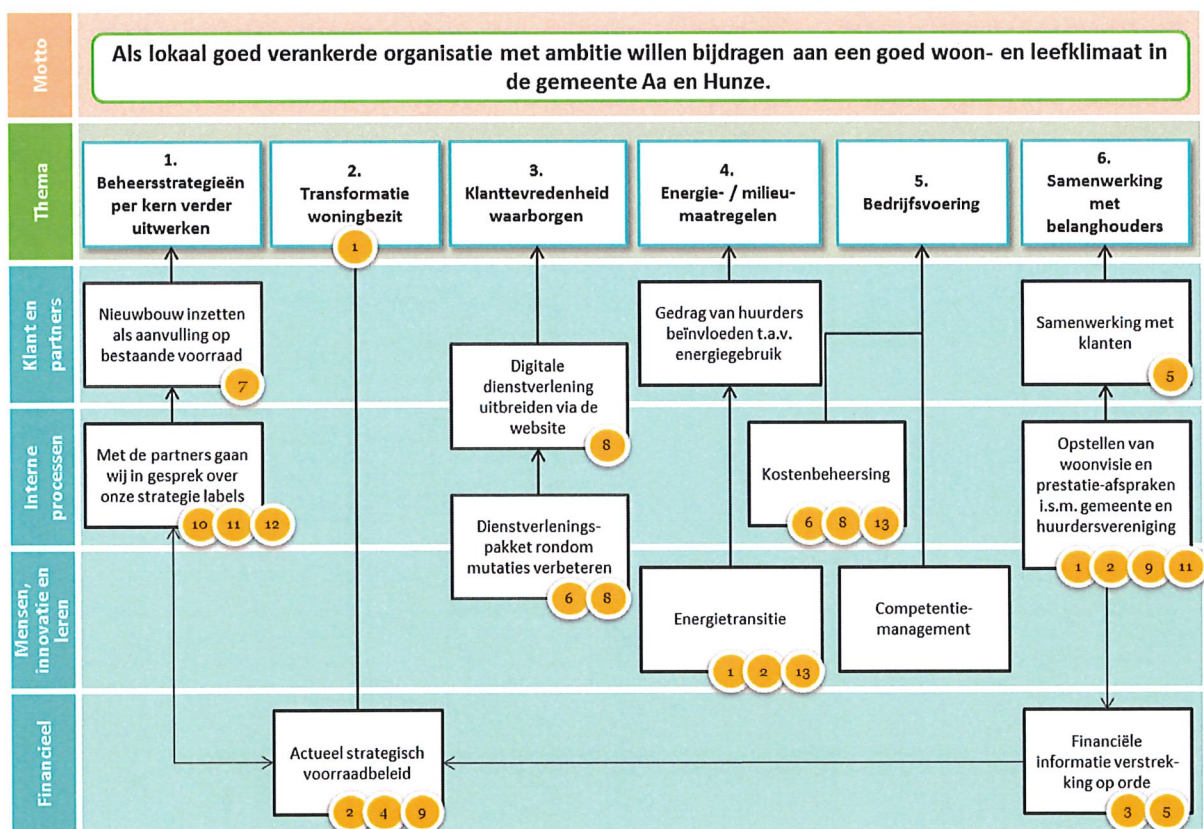
j. Bijdrage leefbaarheid

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

In het boekjaar hebben wij geen bijdrage verstrekt.

k. risico's en onzekerheden

In 2016 heeft De Volmacht haar risicomanagement systeem 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 zwaarte van het risico bij De Volmacht aan te geven (waarbij 1 de lichtste variant is) en wordt per risico ook een uitspraak gedaan naar de risicobereidheid, dit op de schaal van 0-5 (waarbij 0 de laagste bereidheid is):

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

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

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

Risicokaart De Volmacht

risicoscore

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

risicobereidheid

Daarnaast benoemen we nog de volgende risico's:

- Rente risico, De Volmacht kent geen uitzonderlijke rente risico's, waardoor er geen noodzaak is om deze risico's middels derivaten af te dekken.
- Liquiditeitsrisico, onze liquiditeitspositie is dusdanig dat er geen sprake is van een risico per 31 december 2020.
- De gevolgen van het Coronavirus zijn op heel veel terreinen merkbaar, dat zijn o.a. financieel, organisatorisch en maatschappelijk. De Volmacht heeft deze in kaart gebracht en schat de risico's nu in als beheersbaar.
- Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen in verband met het Coronavirus niet direct voor de hand om de volgende redenen:
 - De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
 - Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
 - De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

I. onrendabele deel investering en herstructurering

Voor de nieuwbouw projecten die momenteel in uitvoering zijn is voor een bedrag van € 3.160.000,-- als onrendabele investering verwerkt. Een gedeelte hiervan is gecorrigeerd op de investering en een gedeelte is als voorziening opgenomen.

1.6 Samenwerking met belanghouders

In samenwerking met Impuls en Icare is in 2016 gestart met de voorbereidingen voor het programma "wijk van de toekomst" in Gieten. Hierin staan de thema's langer zelfstandig thuis en duurzaamheid centraal. In 2017 is een stuurgroep ingericht met daarin; Icare, Impuls, de gemeente, Bouwend Nederland, Drentse milieufederatie en De Volmacht. Er is een projectleider benoemd en er zijn diverse sessies met huurders geweest om de wensen in kaart te brengen. In de wijk is inmiddels een modelwoning gerealiseerd waarbij duurzaamheid en langer zelfstandig wonen naar een hoger niveau worden gedemonstreerd. Daarnaast is er voor 2 deelgebieden gekozen voor vervangende nieuwbouw. Sociaalplan is hiervoor actief en inmiddels zijn 37 huurders uit deze wijk verhuisd en hebben 21 huurders definitief aangegeven graag in hun wijk te blijven wonen.

In 2020 zijn voor de 5e keer prestatieafspraken tussen Gemeente Aa en Hunze, Huurdersvereniging De Deelmacht en De Volmacht opgesteld conform de nieuwe BTIV. Deze zijn sinds 2017 in combinatie met Woonborg en huurders vereniging Woon tot stand gekomen. De prestatieafspraken zijn in december 2020 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 2020 heeft De Volmacht met de huurdersvereniging De Deelmacht periodiek overleg gevoerd.

Het overleg had betrekking op de volgende zaken:

- onderhanden projecten (onderhoud, renovatie en nieuwbouw);
- begroting 2021 van De Volmacht;
- jaarverslag 2019 van De Volmacht;
- huuraanpassing per 1 juli 2020;
- jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2019;
- voortgang woonvisie en prestatieafspraken met de gemeente Aa en Hunze;

Aan de Huurdersvereniging De Deelmacht is voor het naar behoren zelfstandig kunnen functioneren in het verslagjaar een financiële bijdrage beschikbaar gesteld van afgerond € 12.700,-- 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

Dit overleg heeft in 2020 in verband met Corona niet plaatsgevonden.

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 2020 bedraagt de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten € 6.325,-. 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 9 december 2019.

h. Regionale Geschillencommissie

Met ingang van 1 januari 2006 zijn wij aangesloten bij De Regionale Geschillen Commissie, waarbinnen in 2020 naast De Volmacht nog zeven andere Drentse corporaties functioneren. In 2020 zijn er geen klachten over Woningstichting De Volmacht in de zin van het reglement bij de klachtencommissie ingediend.

2.1 ALGEMEEN

In 2020 is het Ondernemingsplan 2020-2025 opgesteld in samenwerking met Companen en is in 2020 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.

De belangrijkste bestuursbesluiten waren:

- de vaststelling van het nieuwe huurbeleid en de huurverhogingen per 1 juli 2020;
- het vaststellen van de jaarrekening 2019 en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
- voorstel tot vaststelling van de begroting 2021
- voorstel tot vaststelling ondernemingsplan 2020-2025
- Voorstel tot opdracht nieuwbouw 12 woningen Nooitgedacht
- Voorstel tot opdracht nieuwbouw 6 woningen Naweg te Gieten
- Voorstel tot opdracht nieuwbouw 10 woning Rolde
- Voorstel tot renovatie 15 woningen in de Wijk van de toekomst te Gieten
- Voorstel tot verkoop 2 woningen Zorggroep Drenthe

2.2 ORGANISATIE

a. Algemene organisatiegegevens

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

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

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.

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).

Datum en kenmerk van de goedkeuring van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor de statutenwijziging: 28 januari 2019, kenmerk 2019AW367.

Deze statutenaanpassing heeft plaatsgevonden vanwege nieuwe voorschriften in de Woningwet.

Toegelaten instelling

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

Handelsregister

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

Stichtingenregister

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

b. Contacten met de gemeente

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

Overeenkomstig onze doelstelling hebben de in 2020 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;
- 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

De Volmacht neemt actief deel aan het Versnellingsteam Duurzaamheid Noordelijke Corporaties. Dit versnellingsteam staat voor kennisuitwisseling in de sector en intermediair tussen provincie, marktpartijen en corporaties.

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

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

In het 3de kwartaal van 2020 zijn Stichting Eelder Woningbouw (SEW), Woonborg en De Volmacht onder begeleiding van Atrive gestart met een verkenning naar een mogelijke samenwerking. Alle drie de corporaties zijn actief in plattelandsregio de 'Kop van Drenthe'. De onderlinge verbondenheid (Woonborg en SEW zijn beiden actief in de gemeente Tynaarlo en De Volmacht en Woonborg in de gemeente Aa en Hunze), alsmede de volkshuisvestelijke uitdagingen lokaal en regionaal waren een belangrijke beweegreden om deze verkenning te starten. De resultaten van de verkenning worden medio 2021 verwacht.

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 2020 was de heer J. Boekholt de directeur-bestuurder van Woningstichting De Volmacht.

Nevenfuncties van J. Boekholt:

- Voorzitter van het Versnellingsteam Duurzaamheid Noordelijke Corporaties (VDNC)
- Voorzitter van Inter Provinciaal platform voor projectontwikkeling voor Woningcorporaties (IPP)

- Lid van het expeditie team energie neutraal wonen provincie Drenthe en lid van provinciale commissie ter voorbereiding op de RES
- Voorzitter van Drenthe Woont Circulair
- Voorzitter van de Bouwsociëteit Drenthe
- Voorzitter van de kerkenraad en lid (en vice-voorzitter) van het college van kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente te Gieten
- Lid van de commissie groene doelen van windmolenvereniging Wommels-Edens (FKWWI)

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 2020 kwam uit op 8,9 procent, dit betreft met name lang ziekteverzuim van 1 medewerker.

Ondernemingsraad

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

De belangrijkste onderwerpen die besproken werden betroffen:

- Personele ontwikkelingen / veranderingen
- Benoeming RvC leden
- Adviesaanvraag Thuiskompas
- Projecten nieuwbouw en renovatie
- Visitatie
- Nieuwe ondernemingsplan
- Verkenning samenwerking

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

Opleiding Directeur bestuurder.

In 2020 heeft onze bestuurder, de heer J. Boekholt, 19 PE punten behaald. Over 2019 bedroeg het aantal PE punten 43,5 evenveel als in 2018.

Competentie management

De Volmacht heeft in 2016 het competentie management ingevoerd.

Cursus omgaan met agressie

De medewerkers van De Volmacht hebben 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 2020 wederom met de medewerkers besproken.

Veiligheid eigen onderhoudsdienst en overige technische medewerkers

Ten behoeve van veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) beschikken de technische medewerkers van De Volmacht over het diploma Basisveiligheid VCA (B-VCA) of het diploma VCA voor leidinggevenden (VOL VCA). Het VCA diploma (Veiligheid, Gezondheid en Milieu Checklist Aannemers) heeft een geldigheidsduur van 10 jaar en zal na deze periode vernieuwd moeten worden. In 2021 zullen 3 medewerkers examen doen om hun diploma te verlengen.

Veiligheid, gezondheid en milieu blijft onder de aandacht van de organisatie en staat bij iedere werkbespreking als vast punt op de agenda.

Integriteit

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

ARBO

De Volmacht heeft inzake verzuimbegeleiding en -controle een contract met Arbodienst Zorg van de Zaak te Assen. Een aantal zaken werd in het kader van de risico-inventarisatie nader uitgewerkt.

Eenmaal in de twee jaar vindt door de Arbo-dienst een medische keuring van het personeel plaats, deze heeft in 2018 voor alle personeelsleden plaatsgevonden. Binnen de organisatie is de heer R. Brunen de preventiemedewerker. In verband met Corona is de medische keuring uitgesteld.

Bedrijfslasten

Kostenbeheersing qua bedrijfslasten wordt sinds 2014 meegenomen in de Aedes Benchmark. Op basis van deze gegevens wordt onderzocht of er besparingen mogelijk zijn en zal De Volmacht actief deelnemen aan Benchlearnings programma's van Aedes.

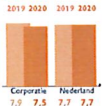
Zie de volgende pagina voor de Aedes-benchmark scores van De Volmacht.



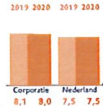
Huudersoordeel



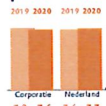
Nieuwe huurders



Vertrokken huurders



Huurders met reparatieverzoek



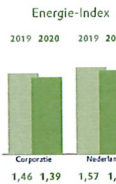
Duurzaamheid



CO2-uitstoot



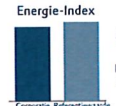
Technische duurzaamheid



Onderhoud & verbetering



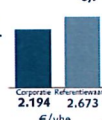
Technische woningkwaliteit



Ervaren woningkwaliteit



Instandhoudingskosten



Bedrijfslasten



benchmark

2020
De Volmacht

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



Beschikbaarheid & betaalbaarheid



Beschikbaarheid

Voorraad

Voorraad (DAEB)

-0,1%

-0,7%

Voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)

90%



Betaalbaarheid

Huurprijs (DAEB)

2018 2019 2018 2019

Corporate Nederland

529 542 531 544

€/maand

Verandering huurprijs t.o.v. 2018

2,4%

Huur t.o.v. maximale huur (DAEB)

69%



Huisvesten doelgroepen

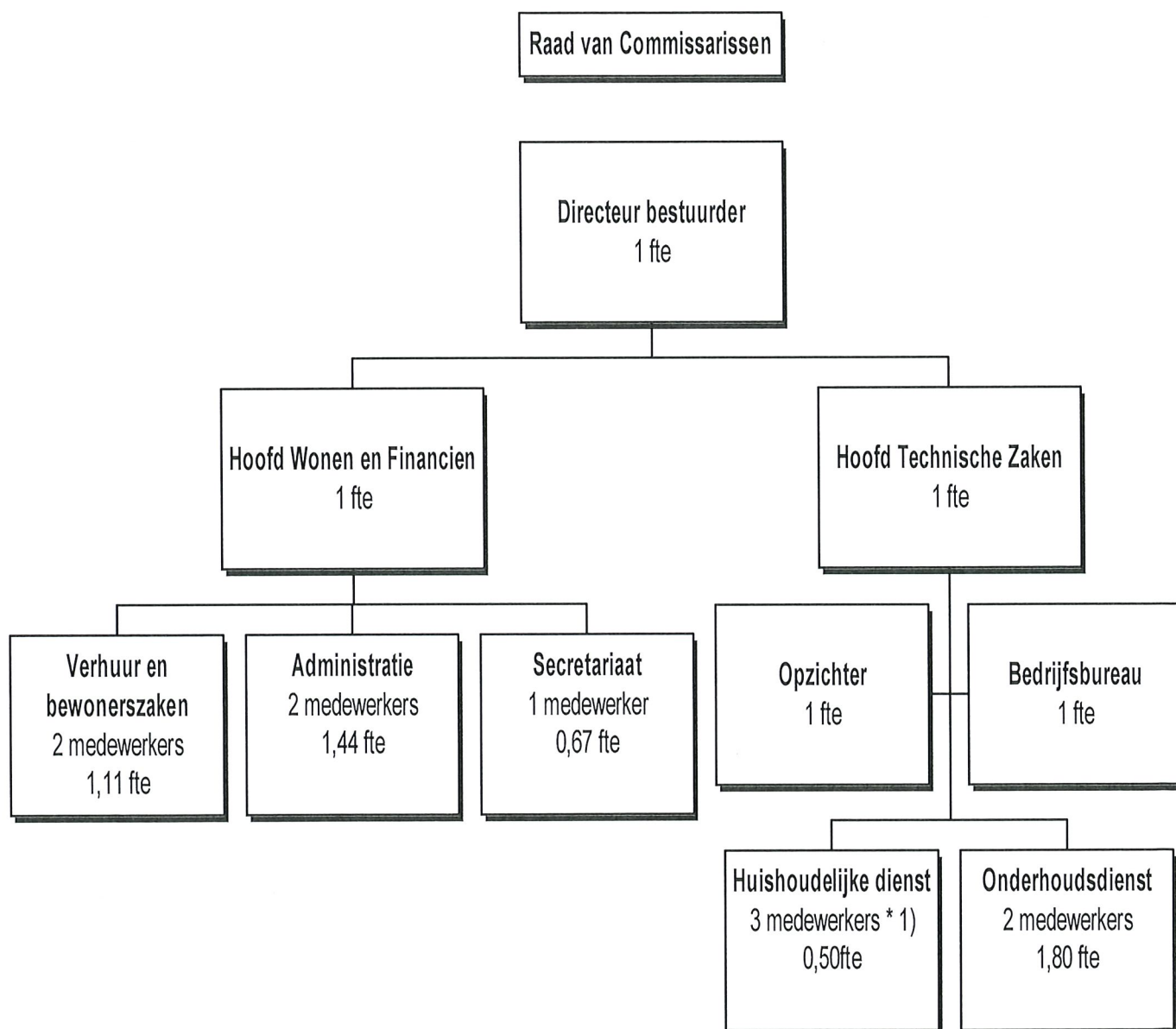
Toewijzing huishoudens onder huurtoeslaggrens

70%

Match voorraad en doelgroep

84%

Organisatieschema Woningstichting De Volmacht per 31-12-2020



*) inclusief 1 ingehuurd medewerker

g. Woningbezit en overig bezit

Woningen

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar	1537
verkocht in het verslagjaar	6
verbouw naar woning in het verslagjaar	3
totaal in exploitatie aan het eind van het verslagjaar	<u>1534</u>

Garages

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

Bedrijfsruimte

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

Centrale ruimten 1)

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

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

Het bouwen, onderhouden en exploiteren van het bezit

Voor deze activiteiten wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag.

h. De administratie

In het verslagjaar werd de administratie verzorgd door de medewerkers van De Volmacht, waarbij gebruik werd gemaakt van de volgende automatiseringsfaciliteiten van het NCCW/Qonsio te Almere: Huurmodule, Bedrijfsadministratiemodule, Salarismodule(Q), Onderhoudsmodule, Woonruimteverdeling, Woning Inventarisatie Systeem, Financiële Meerjaren Prognose(Q) en Digitale Factuurverwerking. Daarnaast maken we nog gebruik van IBIS-Main voor onze meerjaren onderhoudsprognose.

Voor de kantoorautomatisering maken we vanaf 2019 gebruik van Microsoft Office 365, daarvoor Microsoft Office 2013.

Als onze documenten worden gedigitaliseerd, hiervoor maken we vanaf 2019 gebruik van Klantvenster van Bright Answers.

Vanaf 2019 maken we gebruik van de hostingomgeving van Arrix Cloud Services.

Inzake het woonruimte verdeelsysteem maken we met ingang van mei 2020 gebruik van Thuiskompas. Voor De Volmacht betekent dit de overgang van het distributiemodel naar het aanbodmodel. Alle corporaties in Drenthe verhuren hun woningen via Thuiskompas en hanteren ook in grote lijnen dezelfde toewijzingscriteria en dat geldt ook voor het toekennen van urgenties.

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

2.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aan- getrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Volmacht heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 8,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 178,6 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,1%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Volmacht bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streef- huur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden markt- waarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin De Volmacht actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 123,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 115,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen markt- waarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woning- wet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van De Volmacht heeft een in- schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa

€ 90,1 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 177.694
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 26.924	
Betaalbaarheid (huren)	€ 29.251	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 20.925	
Beheer (beheerkosten)	€ 13.022	
	€ 90.122	
Beleidswaarde		€ 87.572

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

2.4 VERKLARING VAN HET BESTUUR

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

Gieten, 22 maart 2021

w.g. J. Boekholt, directeur-bestuurder

HOOFDSTUK 3 JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Met dit jaarverslag legt de raad van commissarissen (RvC) verantwoording af over de wijze waarop hij in 2020 invulling gaf aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden als toezichthouder, werkgever en klankbord voor de bestuurder.

Taak en bevoegdheden raad van commissarissen

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

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

Toezichtkader

De RvC hanteert het ondernemingsplan en het jaarplan als toezichtkader. Daarnaast toetst de RvC of het beleid van de directeur-bestuurder aan de wettelijke, statutaire en andere interne voorschriften voldoet. Ook beoordeelt hij de zorgvuldigheid van de besluitvorming. De RvC onderschrijft de bepalingen over intern toezicht zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties.

De kaders voor het toezicht staan beschreven in de statuten en het reglement van de RvC.

Belangrijke onderwerpen in 2020

Effecten Covid-19

Door het uitbreken van het Covid-19 virus is 2020 een bijzonder jaar geweest. Voor de raad betekende dit voornamelijk een beperking van het contact met de organisatie en belanghebbenden, door minder contact momenten en voornamelijk digitaal/telefonisch overleggen en vergaderen. Voor de organisatie was de impact vele male groter. De organisatie heeft haar processen moeten aanpassen om veilig te kunnen werken achter de voordeur bij de huurder, op bouwlocaties, thuis en op kantoor. De raad heeft veelvuldig met de bestuurder gesproken over de effecten op de organisatie en aanpak binnen de organisatie. De raad is er trots op dat de organisatie zich heeft kunnen aanpassen en dat Covid-19 de uitvoering van het werk niet in de weg heeft gestaan.

Nieuw ondernemingsplan

Ten behoeve van het nieuw op te stellen ondernemingsplan heeft de raad begin 2020 deelgenomen aan een bijeenkomst waarin collega-corporatie, wethouder, zorg- en welzijnsorganisaties en de huurdersorganisatie aanwezig waren. Daarnaast heeft de raad meerdere keren met de bestuurder gesproken over het nieuwe ondernemingsplan en de verdere uitwerkingen daarvan.

Governancecode Woningcorporaties 2020

De vernieuwde Governancecode 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 RvC.

De Raad heeft de vernieuwde governance code 2020 uitvoerig besproken. Ter ondersteuning heeft de Raad een checklist opgesteld, aan de hand waarvan is besproken of en op welke wijze wordt voldaan aan de bepalingen uit deze code. Naar aanleiding hiervan heeft de Raad geconstateerd, dat hij haar contacten met externe belanghebbenden, uitgezonderd de ondernemingsraad en de huurdersvereniging, zou kunnen intensiveren.

In het jaar 2020 heeft er geen governance inspectie plaatsgevonden door de Autoriteit Wonen.

Planning en controlcyclus

In de vergadering van 14 april 2020 heeft de raad het Jaarverslag 2019 vastgesteld. Op 7 april hebben de leden van de auditcommissie de jaarrekening en het accountantsverslag besproken met de bestuurder en de externe accountant. Naar het beeld van de raad voldoet het jaarverslag aan de vereisten met betrekking tot de financiële verslaglegging en op het gebied van de volkshuisvesting.

Tevens heeft De Volmacht haar bod uitgebracht aan de gemeente en de huurdersorganisatie en zijn de prestatieafspraken voor 2021 door de bestuurder vastgesteld en getekend. De prestatieafspraken zijn in de vergadering van de raad van 16 november 2020 besproken.

In de vergadering van 19 oktober 2020 is het jaarplan en de begroting voor 2021 goedgekeurd door de raad.

Risicomanagement

De corporatie hanteert een systeem voor risicomanagement. De raad wordt via de trimesterrapportage geïnformeerd over de in kaart gebrachte ondernemingsrisico's en de beheersing ervan. In de managementletter brengt de accountant de bevindingen over de interne beheersing van De Volmacht in beeld, voor zover van belang voor de jaarrekening controle. Daarnaast brengen ze enkele andere risico's onder de aandacht. Eenmaal per jaar worden de huidige en nieuwe risico's gezamenlijk in kaart gebracht en besproken door de bestuurder en de raad.

Over de RvC

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde raad bestaat uit vijf leden, waarvan twee voordracht commissarissen aan te wijzen door de huurdersvereniging De Deelmacht. Hierin is de samenstelling van de raad opgenomen en onder meer dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Tevens 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 hiertoe opgestelde individuele profielschetsen beschrijven de competenties, deskundigheden en ervaringen. De raad heeft de individuele profielschetsen geëvalueerd en is van mening dat deze goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad.

Samenstelling

De raad was op 31 december als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Profiel	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
De heer E.A. Wiersma	1957	Volkshuisvestelijk - Ruimtelijke ordening <i>Benoemd op voordracht van de huurdersvereniging de Deelmacht.</i>	Makelaar/taxateur Epke Wiersma makelaardij en vastgoedzaken. De Wheem bv Verhuur en beheer onroerende zaken.	Voorzitter RvC woningcorporatie Dynhus (Lemmer/Balk).
Mevrouw Y. Dijkshoorn	1974	Financieel- bedrijfseconomisch	Financieel interim- manager - YD effect	Geen
De heer M. Poorthuis	1963	Financieel- bedrijfseconomisch, openbaar bestuur <i>Benoemd op voordracht van de huurdersvereniging de Deelmacht.</i>	Directeur Bedrijfsvoering - provincie Drenthe	Lid RvC GRID (Gezamenlijke Regionale ICT Dienst) Scheemda Lid Rvt Plateau Integrale kindcentra Assen Voorzitter rekenkamercommissie gemeente Midden-Groningen.
Mevrouw A. Evenhuis	1980	Volkshuisvestelijk Ruimtelijke ordening Sociaal- Maatschappelijk	Manager - Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan	Lid permanente vertegenwoordiging Provinciale Klachtencommissie Friesland
Mevrouw B. L. Rengers	1977	Juridisch	Jurist - Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Geen

Zittingstermijnen

De zittingstermijnen van de raad op 31 december 2020:

functie	naam:	lid sinds:	benoemd tot:	termijn	herbenoembaar:
voorzitter	Dhr. E.A. Wiersma	1-mrt-16	1-mrt-24	2e	Nee
vice-voorzitter	Mw. Y. Dijkshoorn	1-jun-16	1-jun-24	2e	Nee
lid	Dhr. M. Poorthuis	1-jan-18	1-jan-22	1e	Ja
lid	Mw. A. Evenhuis	19-aug-19	19-aug-23	1e	Ja
lid	Mw. L. Rengers	1-jan-20	1-jan-24	1e	Ja

Functioneren van de raad

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de raad. In 2020 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 verklaard geen nevenfuncties te hebben 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.

Contacten met stakeholders

De raad laat zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo heeft een delegatie van de raad jaarlijks een gesprek met de ondernemingsraad en met de huurdersorganisatie. Door het corona virus zijn deze contacten tot een minimum teruggebracht en hebben (deels) telefonisch plaatsgevonden

Ten behoeve van het nieuw op te stellen ondernemingsplan heeft de raad begin 2020 deelgenomen aan een bijeenkomst waarin diverse stakeholders aanwezig waren. 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 en het bestuur.

Permanente Educatie

De leden van de raad zijn lid van de VTW en ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. Individuele leden nemen deel aan opleidingen, trainingen en masterclasses, excursies van het Aedes kennisnetwerk en ledenbijeenkomsten van de VTW. Elke commissaris heeft de benodigde PE-punten behaald in 2020.

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 2020 zijn de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-punten
Dhr. E.A. Wiersma	11
Mevr. Y. Dijkshoorn	9
Dhr. M. Poorthuis	13
Mevr. A. Evenhuis	13
Mevr. L. Rengers	5

Bezoldiging van de raad

In 2020 is op aanwijzing van de Autoriteit Wonen de vergoedingsregeling aangepast, waarbij alle leden van de RvC een gelijke vergoeding ontvangen. Hierbij worden uiteraard de beroepsregels van de VTW toegepast, hetgeen betekent dat de vergoeding voor de voorzitter maximaal 11,55% van het bestuurderssalaris bedraagt en voor de leden van de raad maximaal 7,7%.

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 in 2020 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

Vergaderingen en overleg

De raad vergaderde in 2020 in totaal negenmaal met de bestuurder en eenmaal zonder de bestuurder. Een deel van de vergaderingen heeft digitaal plaatsgevonden vanwege de maatregelen rondom het corona-virus.

De RvC heeft in 2020 besluiten genomen ten aanzien van o.a. onderstaande onderwerpen:

- Investeringsbeslissing bouw woningen in plan Nooitgedacht te Rolde;
- Voorstel tot huuraanpassing voor 2020;
- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2019 en verlenen decharge aan bestuurder;
- Investeringsbeslissing energiebesparende maatregelen en pilot kostenverdeling EPV;
- Reglement en werkwijze remuneratiecommissie en procedure benoeming leden RvC;
- Ondernemingsplan 2020-2024;
- Renovatie van de 15 woningen in deelgebied A van Wijk van de Toekomst;
- Aanpassing in de Inkoopvoorwaarden;
- Vaststelling van de begroting 2021;
- Vaststelling van het Treasury Jaarplan
- Investeringsvoorstel m.b.t. woningen aan de Naweg in Gieten;
- Investeringsvoorstel m.b.t. appartementen aan de Zuides in Rolde;
- Verkoopprocedure van 2 woningen en melding bij ILenT;
- De herbenoeming van twee leden RvC, na positieve zienswijze ILT;
- De bezoldiging van de bestuurder en de vergoedingsregeling leden RvC.

Zelfevaluatie

In 2020 is de zelfevaluatie onder begeleiding van mevrouw B. de Jong uitgevoerd. Onderwerpen die aan de orde zijn geweest zijn: grens tussen bestuur en toezicht, rollen van de RvC, relatie met het bestuur, relatie met de diverse interne en externe stakeholders, het belang van countervailing power, diverse aandachtspunten en actuele onderwerpen en afspraken voor de toekomst.

Integriteit en klokkenluidersfunctie

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. Er zijn bij de raad geen meldingen geweest in het kader van integriteit of vanuit de klokkenluidersregeling in 2020. Door de accountant zijn ook geen bijzonderheden gemeld in 2020.

De bestuurder heeft aan de raad in 2020 verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtencommissie. Er zijn bij deze commissie over het jaar 2019 geen klachten over de corporatie binnengekomen.

Advies- en klankbordfunctie

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.

In het jaar 2020 heeft de raad met twee subcommissies gewerkt, te weten de remuneratie- en audit commissie.

Audit Commissie

De audit commissie heeft in 2020 twee keer vergaderd. In de eerste vergadering is de jaarrekening 2019 besproken en in de tweede vergadering de begroting 2021. Beide vergaderingen hebben in verband met de Corona crisis digitaal plaatsgevonden. De vergadering waarin de audit commissie de jaarrekening zou bespreken met de controller en de bestuurder kon geen doorgang vinden in verband met Covid-19. De audit commissie heeft derhalve door middel van email en telefonisch overleg de jaarrekening doorgenomen. Daarna heeft op 7 april 2020 een digitaal overleg plaatsgevonden met de audit commissie, de bestuurder, controller en de accountant, waarin het accountantsverslag is besproken. De begroting 2021 is door de audit commissie met de bestuurder en de controller besproken. Daarna heeft de commissie de raad geïnformeerd en voorgesteld de jaarrekening 2019 en de begroting 2021 vast te

stellen.

De auditcommissie bestond in 2020 uit: Marcel Poorthuis en Yvette Dijkshoorn.

Remuneratie commissie

In 2020 is de remuneratiecommissie een aantal keren bijeengewees, al dan niet digitaal in het kader van de gestelde coronamaatregelen.

In de vergaderingen zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest;

- planningsafspraken directeur-bestuurder
- beoordeling en bezoldiging directeur-bestuurder
- aanpassing vergoedingen RvC in lijn van voorstel AW
- samenstelling RvC en herijking rooster van aftreden
- herbenoeming E. Wiersma en Y. Dijkshoorn
- vaststelling reglement remuneratiecommissie
- procedure vacature en herbenoeming RvC
- voorbereiding zelfevaluatie
- beoordeling individuele leden RvC

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

De remuneratiecommissie bestond in 2020 uit: Andrea Evenhuis, Epke Wiersma en Linda Rengers.

De bestuurder van de corporatie wordt jaarlijks door de raad beoordeeld op zijn functioneren. Begin 2020, heeft een functioneringsgesprek plaatsgevonden tussen de bestuurder, de voorzitter van de raad en een lid van de remuneratiecommissie. Hierbij is het functioneren van 2019 besproken en zijn er afspraken voor 2020 gemaakt. Daarnaast is in december een beoordelingsgesprek gevoerd door de drie leden van de remuneratiecommissie met de bestuurder. Hierin is het functioneren van 2020 besproken. Van de gesprekken met de bestuurder zijn verslagen opgesteld. Deze worden door de raad gearhiveerd.

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).

Tot slot

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

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Woningstichting De Volmacht op 8 februari 2021.

VASTSTELLING DOOR DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2020 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Onze accountant BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De RvC verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De RvC heeft, ingevolge artikel 25 van de statuten, het door het bestuur opgestelde jaarverslag over 2020 onderzocht en heeft hierbij kennisgenomen van de door BDO afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in deze jaarrekening.

De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2020 vastgesteld.

Gieten, 12 april 2021

3.3 Kengetallen

	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
- woningen en woongebouwen	1.534	1.537	1.538	1.506	1.506
- garages	133	133	133	133	133
- praktijkruimtes	3	3	3	3	3
- winkels	-	-	-	1	1
- kinderdagverblijf	-	-	1	1	1
Totaal	1.670	1.673	1.675	1.644	1.644
Verzekerde waarde per woning	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting	128.989	121.410	116.083	112.521	-
Mutaties in het bezit					
- nieuwbouw /verbouw	3	2		-	13
- aankoop bestaand			32		
- aantal verkocht	6	3			
- aantal woningen uit exploitatie	-	-		-	2
- aantal garages uit exploitatie	-	-		-	-
Aantal woningen naar huurklasse					
1. goedkoop < 432,52 p/mnd	138	167	174	192	201
2. betaalbaar van 432,52 =< 663,41	1.195	1.213	1.215	1.152	1.157
3. duur tot hts grens >=663,42 =< 737,14	201	157	149	162	148
4. duur boven hts grens >= 737,14					-
	1.534	1.537	1.538	1.506	1.506
Kwaliteit					
kosten niet planmatig onderhoud per woning					
derden + eigen dienst t.d. uitvoerend	593	862	748	643	604
kosten planmatig onderhoud per woning	1.648	2.207	1.477	1.182	1.155
totaalkosten onderhoud per woning	2.241	3.069	2.225	1.825	1.759
Het verhuren van woningen					
huurachterstand in % jaarhuur	0,16	0,21	0,24	0,23	0,33
huurderving in % jaarhuur	2,85	1,70	0,74	0,51	0,92
Personeelsbezetting					
36 uren formatieplaatsen per 1000 won.					
Administratief (incl schoonmaaksters)	3,6	3,9	3,9	3,7	4,3
Technisch	3,1	3,1	2,6	4,0	4,0
Totaal	6,8	7,1	6,5	7,7	8,3

Hoofdstuk 4

Jaarrekening en toelichting

4.1 Balans 31 december 2020

(na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

	2020	2019		2020	2019
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiele vaste activa			Herwaarderingsreserve	123.313	115.642
DAEB vastgoed in exploitatie	178.630	170.007	Overige reserves	34.620	34.311
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.436	1.272			
Vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl	1.252	690	Totaal eigen vermogen	157.933	149.953
Onr en roerende zaken t.d.v. exploitatie	333	242			
Som der vaste activa	181.651	172.211	VOORZIENINGEN		
VLOTTENDE ACTIVA			Voorziening voor onrendabele		
Voorraden			investering en herstructurerings	1.788	-
Overige voorraden	46	50	Personeelsaangelegenheden	25	20
Vorderingen			Totaal voorzieningen	1813	20
Huurdebiteuren	16	21			
Belastingen en premies soc. Verz.	194	0	LANGLOPENDE SCHULDEN		
Overige vorderingen	122	118	Leningen Kredietinstellingen	21.368	22.108
Overlopende activa	10	24			
Liquide middelen	870	1.258	KORTLOPENDE SCHULDEN		
Som der vlottende activa	1.258	1.471	Schulden leveranciers	524	502
Totaal activa	182.909	173.682	Belastingen en premies		
			sociale verzekeringen	482	419
			Overige schulden	208	49
			Overlopende passiva	581	632
			Totaal kortlopende schulden	1.795	1.601
			Totaal passiva	182.909	173.682

4.2 Winst-en-Verliesrekening over 2020

	2020	2019
Huuropbrengsten	10.097	9.979
Opbrengsten servicecontracten	168	167
Lasten servicecontracten	313	294
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.351	2.566
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.081	4.716
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	125	81
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.395	2.489
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	1086	458
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-687	-294
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	399	164
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3160	706
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.608-	18.547-
Niet gerealiseerde waardeverandering v.o.v.	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.448-	17.841-
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	146	136
Leefbaarheid	-	18
Bedrijfsresultaat	10.096	20.340
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	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.046	1.110
Saldo financiële baten en lasten	1.046	1.110
Resultaat voor belastingen	9.050	19.230
Belastingen	1.071	194
Resultaat na belastingen	7.979	19.036
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	0	0
Nettoresultaat	7.979	19.036

4.3 Kasstroomoverzicht

	2020	2019
(in duizenden euro's)		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	10134	10018
Vergoedingen	168	168
Overige bedrijfsontvangsten	532	182
Rente ontvangsten	1	0
Saldo ingaande kasstromen	10835	10368
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	807	769
Onderhoudsuitgaven	3183	4255
Overige bedrijfsuitgaven	2.170	2319
Rente uitgaven	1046	1111
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	1083	1013
Leefbaarheidsuitgaven	0	35
Vennootschapsbelasting	1265	2369
Saldo uitgaand kasstromen	9554	11871
Kasstroom uit operationele activiteiten	1281	-1503
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA inkomende kasstromen:		
Verkoop huurwoningen	1099	461
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur gelegenheden	1775	185
Aankoop huur gelegenheden		
Woningverbetering	115	166
Investerings overig	138	103
	2028	454
Kasstroom uit (des)investerings	929	-7
Financieringsactiviteiten		
Inkomend:		
WSW geborgde lening	600	500
Uitgaand:		
Aflossing WSW geborgde leningen	1340	1275
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	740	775
Mutatie liquide middelen	-388	-2271
Liquide middelen per 1 januari	1257	3528
Liquide middelen per 31 december	869	1257

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 5 maart 2021.

1.1 Oordelen en schattingen

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

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

1.2 Integrale vennootschapsbelasting

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

1.3 Financiële instrumenten

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

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

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

1.4 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed- bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2020. De beleidswaarde 2020 is € 5.650.000,-- gewijzigd ten opzichte van 2019.

2 BALANS

2.1 Materiële Vaste Activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en

vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

2.1.1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

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

Commercieel-fiscaal verschil in waardering

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

- Boekwaarde volgens marktwaarde in verhuurde staat 31 december: € 180.066.000;
- Boekwaarde volgens fiscale grondslagen 31 december: € 148.311.077; en
- VPB-tarief is 25%.

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

2.1.2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

2.4 Financiële Vaste Activa

2.4. Vlottende activa

2.4.1. Voorraden

De waardering van de ultimo het boekjaar 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 waarden 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 2020 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 109,4 procent.

Leningen

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

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

2.5.2. Schulden op korte termijn

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

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

3. ALGEMENE WINST-EN-VERLIESREKENING

3.1. Algemeen

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

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

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

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

3.2. Bedrijfsopbrengsten

3.2.1 Huuropbrengsten

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

	31-12-2020	31-12-2019
1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie	178.630	170.007
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.436	1.272
3. Vastgoed in ontwikkeling	1.252	690
Totaal	181.318	171.969

1. DAEB vastgoed zaken in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	170.007	151.348
Mutaties:		
Opleveringen (4)	393	95
Investerings (1)	473	104
Desinvesteringen (2)	-687	-294
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	8.443	18.807
Overige mutaties (3)		-53
Totaal van de mutaties	8.623	18.659
Boekwaarde 31 december	178.630	170.007
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		
1) activering geriefverbetering + duurzame investering	473	104
2) verkoop	687-	294-
3) orr investering	-	53-
4) 2019 verbouw winkel Schoolstraat naar woning	-	95
4) 2020 verbouw kinderdagverblijf naar 3 woning	393	

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

2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	1.272	1.499
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	-	-
Desinvesteringen 1)	-	-123
Herclassificatie	-	-
Aanpassingen marktwaarde	164	-104
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	164	-227
Boekwaarde 31 december	1.436	1.272
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		

1) verbouw Kinderdagverblijf naar 3 woningen, Marktwaardecomplex 104

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aan- getrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Volmacht heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 8,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 178,6 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,1%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Volmacht bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streef- huur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden markt- waarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin De Volmacht actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 123,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 115,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen markt- waarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woning- wet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van De Volmacht heeft een in- schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa

€ 90,1 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 177.694
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 26.924	
Betaalbaarheid (huren)	€ 29.251	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 20.925	
Beheer (beheerkosten)	€ 13.022	
	€ 90.122	
Beleidswaarde		€ 87.572

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

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	6,80 %
Streefhuur per maand	€ 626,60 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.214,-- per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 6.947.021,-- lager
Huurverhoging 2021	Geen huurverhoging	€ 520.250,-- lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 4.047.600,-- lager

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

	31-12-2020	31-12-2019
3. Vastgoed in ontwikkeling		
Boekwaarde 1 januari:	690	1.071
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	2.327	370
Desinvesteringen	393-	-
Herclassificatie	-	-45
Onrendabele investering	1.372-	-706
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	<u>562</u>	<u>-381</u>
Boekwaarde 31 december *)	<u>1.252</u>	<u>690</u>
*) Dit betreft:		
- 12 woningen Nooitgedacht	1.153	
- 10 woningen Zuides Rolde	-	200
- 6 woninge Naweg 10	-	120
- Wijk van de Toekomst	97	144
- 4 woningenGrolloo	1	
- Dobbenwal verbouw kinderdagverblijf naar 3 woningen, oplev. maart 2020	-	225

Toekomstige verkopen

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand en werkplaats	Inventaris Alg. Beheer	Inventaris TD	totaal
Saldo per 1 januari 2020				
- aanschafwaarde	715	274	206	1.194
- cumulatieve afschrijvingen	570	211	172	952
Boekwaarde	145	63	34	242
Mutaties in het boekjaar:				
■ <u>mutatie oorspronkelijke kosten bij volledige afschrijving</u>				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-
■ ■ <u>mutatie boekwaarde</u>				
- investering	+	69	18	77
- desinvesteringen				
aanschafwaarde	-	-	-	-
cumulatieve afschrijvingen	+	-	-	-
- afschrijvingen	-	34	25	13
Saldo	35	7-	64	91
Saldo per 31 december 2020				
- aanschafwaarde	784	292	283	1.357
- cumulatieve afschrijvingen	604	236	185	1.024
Boekwaarde	180	56	98	333

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

■ ■ De mutatie in de boekwaarde heeft betrekking op:

Huisvesting kantoor

Aanbrengen Airco administratie, vervanging schuifdeurautomaten hoofdingang, vervangen alarmering en herinrichting vergaderzaal

Inventaris algemeen beheer

Vervanging 3 Ipads MT

Technische dienst uitvoerend

Vervanging bedrijfsauto's vaklieden

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2019 voor circa € 1,3 miljoen verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2020.

Zekerheden

Het kantoorpand is niet bezwaard met hypothecaire zekerheid.

De WOZ waarde gebaseerd op de OZB taxatie met als peildatum 1 januari 2019 bedraagt circa € 346.000,--

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Vlottende Activa

31-12-2020

31-12-2019

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

- Voorraad onderhoudsmaterialen

Totaal voorraden

46

50

46

50

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

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

Totaal

16

21

122

118

10

24

194

-

342

163

1. Huurdebiteuren

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

tijdsduur	aantal huurders	aantal huurders	huurachterstand x € 1.000,=	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
1 maand	8	14	3	5
2 maanden	6	5	6	5
3 maanden	3	3	5	5
4 maanden	-	1	-	3
5 maanden of meer	1	1	2	3
Totaal	18	24	16	21

De totale huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,16 % (2019 0,21 %) van de bruto jaarhuur.

2. Overige vorderingen

31-12-2020

31-12-2019

Deze post is als volgt samengesteld:

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

Totaal

75

75

-

-

-

-

47

43

122

118

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:

	31-12-2020	31-12-2019
2007 *)	2	2
2008 *)	4	4
2009 *)	1	3
2010 *)	14	14
2011 *)	1	2
2012 *)	2	4
2014 *)	-	4
2015 *)	7	10
2016 *)	3	3
2017 *)	5	5
2018 *)	3	11
2019 *)	4	13
2020 *)	29	-
	<u>75</u>	<u>75</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:

	31-12-2020	31-12-2019
a. vooruitbetaalde kosten	10	12
b. overig	-	13
Totaal	<u>10</u>	<u>25</u>

4. Belastingen en premies soc.verz.

Nog te ontvangen Vpb

Totaal	<u>194</u>	<u>-</u>
	<u>194</u>	<u>-</u>

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

a. Direct opvraagbaar:		
- kas	-	-
- rekening-courant Rabobank	179	197
- Rabo bedrijfsbonusrekening	495	495
- Rabo bedrijfstespaarrekening	196	566
	<u>870</u>	<u>1.258</u>

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

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
Herwaarderingsreserve	123.313	115.642
Overige reserves	34.620	34.311
	<u>157.933</u>	<u>149.952</u>

Herwaarderingsreserve

	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand per 1 januari 2020	115.640	2	115.643
Realisatie door verkoop	638-	-	638-
Mutatie herwaardering	8.301	8	8.308
Stand per 31 december 2020	<u>123.303</u>	<u>10</u>	<u>123.313</u>

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

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

Overige reserves

	31-12-2020	31-12-2019
Stand 1 januari	34.311	33.375
Resultaat	7.979	19.036
Realisatie door verkoop	638	
Realisatie uit herwaarderingsreserve	8.308-	18.100-
Stand 31 december	<u>34.620</u>	<u>34.311</u>

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
Onrendabele deel investeringen en herstructureringen		
Stand 1 januari 2020	-	
Dotatie ORT	1.788	-
Stand 31 december 2020	<u>1.788</u>	<u>-</u>
Overig		
- Jubileum uitkeringen	11	9
- Loopbaanverplichtingen	14	11
Totaal voorzieningen	<u>25</u>	<u>20</u>

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Toelichting Overige voorzieningen	Jubileum uitkering	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2020	9	11	20
Dotatie		5	
Toevoeging	2	1	3
Onttrekking		3	3
Vrijval			
Stand 31 december 2020	11	14	20
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar		14	
looptijd > 5 jaar	9		

Langlopende schulden

	schuldrestant 31-12-2020		schuldrestant 31-12-2019	
	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	waarvan looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	21.368	19.462	22.108	20.382
Totaal	21.368	19.462	22.108	20.382

	<u>totaal</u>	<u>overheid</u>	<u>kredietinstellingen</u>
saldo 1 januari 2020	22.109	-	22.109
mutaties boekjaar			
- nieuwe lening 2019 € 2 miljoen, waarvan opgenomen in 2020	600		600
- aflossing regulier	1.142	-	1.142
- vervroegde aflossing	199	-	199
saldo 31 december 2020	21.368	-	21.368

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,87 % (2019 4,88 %).

Er wordt naar gestreefd dit percentage te verlagen.

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

Op de leningen zijn de volgende aflossingssystemen van toepassing :

- annuïteiten systeem
- fixe + annuïteitensysteem

Reële waarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo boekjaar € 31.181.831 ,--

Aflossingsbestanddeel 2021

Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het jaar 2021 zal € 1.194.036 ,= bedragen.

De reguliere aflossing zal zich tot het jaar 2025 bewegen tussen de € 1,1 en € 1,5 miljoen per jaar.

De in 2019 afgesloten Fixe lening ad € 2 miljoen dient in 2022 te worden afgelost.

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

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 18.423.000,- (2019 € 19.421.000,--) geborgd door het WSW.

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

Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Schulden aan derden (aannemers/installateurs/leveranciers etc.)	524	502
2. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen	482	419
3. Overige schulden	208	50
4. Overlopende passiva	581	637
Totaal	1.795	1.608

De specificaties zijn als volgt:

1. Schulden aan leveranciers		
- leveringen betreffende administratie-algemeen beheer	103	71
- leveringen betreffende onderhoudsmaterialen	4	1
- verrichte onderhoudswerkzaamheden	417	429
	524	501
2. Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
- nog te betalen (verlegde) omzetbelasting	445	233
- nog te betalen vennootschapsbelasting *)	-	143
- nog af te dragen loonheffing	26	32
- nog te betalen premies sociale verzekeringen en pensioen	11	10
	482	418
3. Overige schulden		
- overig	208	52
- voorziening niet opgenomen verlofdagen	-	4
	208	56
4. Overlopende passiva		
- niet vervallen rente	481	522
- vooruitontvangen huur	100	116
	581	638

* nog te betalen vpb op basis van schatting, de aangifte 2019 is nog niet ingediend.

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

Jaar	jaaraflossing	eindaflossing	renteconversies
2020	942.750	199.000	-
2021	1.056.503	-	-
2022	1.196.570	2.000.000	-
2023	1.244.163		3.183.742
2024	1.662.954	-	-
2025	1.514.993	-	-
2026	1.563.525	-	-

Marktrisico

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen ad € 31.181.831,-- 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 2020 € 21.367.836,-- (2019: € 22.108.251,--).

4.5 Toelichting op de Balans

bedragen x € 1000,=

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 € 709.286,-

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

Aangegane verplichtingen onderhoud

Ultimo boekjaar is er inzake het Planmatig onderhoud nog een restant verplichting van circa € 187.000,--

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 2020-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 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:

- 2021	€	105.000
- 2022	€	106.000
- 2023	€	108.000
- 2024	€	110.000
- 2025	€	113.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

2020

2019

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen DAEB	10.252	10.009
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	141	142
Subtotaal	10.393	10.151
Huurderving	296-	172-
Totaal	10.097	9.979

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd met afgerond € 241.000=.

- Dit als gevolg van :
- a. de jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli 2020; het gemiddelde verhogingspercentage voor 2020 bedroeg 2,60 % (2019 was 1,74 %)
 - b. jaarlijkse huurverhoging garages en overige bedrijfsruimten
 - c. de aanleg van c.v.installaties, isolatievoorzieningen etc.
 - d. huurharmonisatie diverse woningen
 - e. Dobbenwal 2 A, 2B en Kerspelstraat 24 C als woning verhuurd na verbouw
 - f. verkoop 6 woningen

Met ingang van 1 mei 2020 ontvangen we geen inschijfgeld meer van woningzoekenden.

De huurderving bedraagt 2,85 % (2019 1,70%) van de te ontvangen huur.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	171	169
Doorberekende uren td uitvoerend	-	-
Derving wegens oninbaarheid	3-	2-
Totaal	168	167

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

De vergoedingsderving bedraagt 1,89 % (2019 - 1,19 %) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	313	294
Totaal	313	294

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

	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen exploitatie	567	560
Verzekeringen	32	27
Verhuurderheffing	1.083	1.013
Overig	97	374
Toegerekend naar onderhoud	262-	218-
subtotaal	<u>1.517</u>	<u>1.756</u>
Lonen en salarissen		
Salarissen	563	545
Sociale lasten	120	122
Pensioenen	95	85
Overige personeelskosten	56	58
subtotaal	<u>834</u>	<u>810</u>
Totaal	<u>2.351</u>	<u>2.566</u>

In 2020 waren 14 werknemers in dienst(in 2019 16), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in het verslagjaar 9,36.

	aantal	fte
Directie	1	1,00
Wonen, verhuur, secretariaat en financiën	6	4,22
Technische zaken inclusief huishoudelijke dienst	7	4,14

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 2020 109,4%(ultimo 2019 110,7%)

De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW leeftijd.

Deelneming in het bedrijfstakpensioen is verplicht gesteld voor werknemers.

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

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

	2020	2019
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.129	3.385
Mutatie onderhoud	97	100
Reparatie-/ en klachtenonderhoud	239	423
Woningverbetering/woonomgeving/ cv onderhoud	354	590
Toegerekende organisatiekosten	262	218
Totaal	<u>3.081</u>	<u>4.716</u>

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2020	2019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Juridische kosten	19	3
Dubieuze overige debiteuren	23	15
Overige directe kosten	11	11
Afschrijving MVA t.d.v. exploitatie	72	52
Totaal	125	81
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.086	458
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	687-	294-
Totaal	399	164
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele top projecten in ontwikkeling	3.160	706
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	8.608-	18.547-
Totaal	5.448-	17.841-
Overige organisatiekosten		
Accountantskosten	58	55
Treasury kosten	12	12
Kosten RvC	76	69
Totaal	146	136
Leefbaarheid		
Overige leefbaarheidsbijdragen	-	18
Totaal	-	18
Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- rente leningen kredietinstellingen	1.044	1.110
- belastingrente VpB	-	3-
- borgstellingsvergoeding	2	3
Totaal	1.046-	1.110-
Belastingen		
Acute belastingen boekjaar	1.071	1.496
Aanpassing acute belasting vorige boekjaren	-	412
Mutatie latente belastingen	-	1.714-
	1.071	194
De effectieve belastingdruk wijkt af van de nominale belastingdruk als gevolg van enkele tijdelijke verschillen.		
Toerekening jaarresultaat		
Totaal	7.979	19.036

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:

	2020	2019
	BDO	BDO
	Accountants	Accountants
Onderzoek jaarrekening	57.500	55.000
Andere controleopdrachten	8.850	8.349
Adviesdiensten op fiscaal terrein	27.200	19.200
Andere niet-controlediensten	2.400	8.355
Totaal	95.950	90.904

4.7 Wet Normering Topinkomens

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

Het bezoldigingsmaximum 2020 voor Woningstichting De Volmacht is € 118.000,--(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 2020	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	118.000
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	99.011
Beloningen betaalbaar op termijn	18.894
Subtotaal	117.905
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging 2020	117.905

Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling 2019	1-1 - 31-12
Omvang dienstverband(fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Individueel WNT-maximum	114.000
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	96.682
Beloningen betaalbaar op termijn	17.212
Totaal bezoldiging 2019	113.894

1c Toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x €)

Naam	E Wiersma	Y. Dijkshoorn	M.G.Poorthuis	A. Evenhuis-Pol
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2020	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Individueel WNT-maximum	17.700	11.800	11.800	11.800
Bezoldiging	13.080	8.800	8.800	8.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2020	13.080	8.800	8.800	8.800

Gegevens 2019				
Aanvang en einde functievervulling 2019	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	19-8 / 31-12
Individueel WNT-maximum	11.400	11.400	11.400	4.216
Bezoldiging	7.252	7.252	6.216	1.941

Naam	B.L Rengers
Functiegegevens	lid
Aanvang en einde functievervulling 2020	1-1 / 31-12
Individueel WNT-maximum	11.800
Bezoldiging	8.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2020	8.800

Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling 2019	n.v.t.
Individueel WNT-maximum	-
Bezoldiging	-

3, Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4.8 Scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten

Woningstichting De Volmacht bezit de volgende niet DAEB activiteiten

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2020	Aantal VHE 2019
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	3	3
Garageboxen	133	133
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	0	0
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	0	0
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed	0	0
Projectontwikkeling Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	0	0
Totaal	136	136

WINST- EN VERLIESREKENING bedragen x € 1000	2020				2019			
	DAEB	Niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	9.956	141	0	10.097	9.837	142	0	9.979
Opbrengsten servicecontracten	168		0	168	167	0	0	167
Lasten servicecontracten	313		0	313	294	0	0	294
Overheidsbijdragen	0		0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.348	3	0	2.351	2.560	6	0	2.566
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.071	10	0	3.081	4.710	6	0	4.716
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	125		0	125	81	0	0	81
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	4.267	128	0	4.395	2.359	130	0	2.489
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.086	0	0	1.086	458	0	0	458
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	687	0	0	687	294	0	0	294
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	399	0	0	399	164	0	0	164
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.160		0	3.160	706	0	0	706
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. portefeuille	-8.608		0	-8.608	-18.774	227	0	-18.547
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg.portefeuille v.o.v.			0	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg. verkoop		0	0			0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.448	0	0	-5.448	-18.068	227	0	-17.841
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	146	0	0	146	136	0	0	136
Kosten omtrent leefbaarheid	0	0	0	0	18	0	0	18
	9.968							
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de v.a. behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0	0	0	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.046	0	0	1.046	1.110	0	0	1.110
Saldo financiële baten en lasten	1.046	0	0	1.046	1.110	0	0	1.110
Totaal van resultaat voor belastingen	8.922	128	0	9.050	19.327	-97	0	19.230
Belastingen	1.071	0	0	1.071	194	0	0	194
Resultaat uit deelnemingen	128		-128	0	-97	0	97	0
Totaal van resultaat na belastingen	7.979	128	-128	7.979	19.036	-97	97	19.036

Kasstroomoverzicht bedragen x € 1000	2020				2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huren	9.993	141	-	10.134	9.876	142	-	10.018
Vergoedingen	168	-	-	168	168	-	-	168
Overige bedrijfsontvangsten	532	-	-	532	182	-	-	182
Rente ontvangsten	1	-	-	1	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	10.694	141	-	10.835	10.226	142	-	10.368
Uitgaven:								
Personeelsuitgaven	807	-	-	807	769	-	-	769
Onderhoudsuitgaven	3.173	10	-	3.183	4.249	6	-	4.255
Overige bedrijfsuitgaven	2.167	3	-	2.170	2.313	6	-	2.319
Rente uitgaven	1.046	-	-	1.046	1.111	-	-	1.111
Sectorspecifieke heffing onafh. van res.	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuurdersheffing	1.083	-	-	1.083	1.013	-	-	1.013
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-	-	35	-	-	35
Vennootschapsbelasting	1.265	-	-	1.265	2.369	-	-	2.369
Saldo uitgaand kasstromen	9.541	13	-	9.554	11.859	12	-	11.871
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.153	128	-	1.281	-1.633	130	-	-1.503
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA inkomende kasstromen:								
Verkoop huurwoningen	1.099	-	-	1.099	461	-	-	461
MVA uitgaande kasstromen:								
Nieuwbouw huur gelegenheden	1.775	-	-	1.775	185	-	-	185
Aankoop huur gelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningverbetering	115	-	-	115	166	-	-	166
Investerings overig	138	-	-	138	103	-	-	103
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	929	-	-	929	-7	-	-	-7
Financieringsactiviteiten								
Inkomend:								
WSW geborgde lening	600			600	500			500
Uitgaand:								
Aflossing WSW geborgde leningen	1.340	-	-	1.340	1.275	-	-	1.275
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	740	-	-	740	775	-	-	775
Mutatie geldmiddelen	-516	128	-	-388	-2.401	130	-	-2.271
Liquide middelen per 1 januari	1.257	-	-	1.257	3.529	-	-	3.529
Liquide middelen per 31 december	869	-	-	869	1.258	-	-	1.258
Afname geldmiddelen	388	-	-	388	2.271	-	-	2.271

Hoofdstuk 5

Overige gegevens

5.1 Voorstel resultaatbestemming

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

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

5.2 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningcorporatie De Volmacht is opgesteld door het bestuur op 22 maart 2021.

w.g. J. Boekholt
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 12 april 2021.

w.g. E.A. Wiersma, voorzitter

w.g. Y. Dijkshoorn, vice-voorzitter

w.g. M. Poorthuis, Lid

w.g. A.Evenhuis, Lid

w.g. L. Rengers, Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting de Volmacht

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting de Volmacht te Gieten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting de Volmacht op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 45 en 46. Hierin staat beschreven dat Woningstichting de Volmacht een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

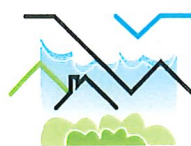
- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis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

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

Groningen, 21 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA



Woningstichting **De Volmacht**

Gasselterweg 24

Postbus 100

9460 AC GIETEN

Telefoon (0592) 26 35 15

Fax (0592) 26 31 25

E-mail: info@devolmacht.nl

Internet: www.devolmacht.nl