

Jaarverslag & Jaarrekening 2023



Altijd in de buurt!

Statutaire vestigingsplaats: Helmond
Adres: Molenstraat 83 5701 | KA Helmond
Kamer van Koophandel: 17024189
Datum: 30-5-2024

Qconcepts
dedicated accountants

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

volksbelang

Inhoud

Voorwoord	4
1 Waar staan we voor ?	5
1.1 Identiteit en missie	5
2 Wat deden we afgelopen jaar voor en met onze bewoners?	5
2.1 Leefbaarheid	5
2.1.1 Activiteiten leefbaarheid 2023	6
2.1.2 Overleg met onze huurders	10
2.1.3 Klachten	10
2.1.4 Samenwerking met partners	10
2.2 Betaalbaarheid	12
2.2.1 Huurprijzen	12
2.2.2 Huurincasso 2023 voorkomen en minimaliseringen van huurachterstanden	13
2.3 Beschikbaarheid	14
2.3.1. Aantal wooneenheden	14
2.3.2 Vrijgekomen woningen	15
2.3.3 Verhuringen	16
2.4 Duurzaamheid	18
2.4.1 beperken CO ² reductie	18
2.4.2 Kwaliteit exterieur bestaande voorraad	18
2.5 planmatige werkzaamheden	19
2.6 Renovatie Leonardusbuurt	19
3 Financiële positie	21
3.1 Bedrijfsresultaat over 2023	21
3.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	22
3.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde	22
3.4 Financiële continuïteit	24
3.5 Treasury	25
3.6 Vennootschapsbelasting	26
3.7 Risicomanagement	26
3.7.1 Strategische risico's	27
3.7.2 Operationele risico's	27
3.7.3 Fraude- en continuïteitsrisico's	27
3.7.4 Interne beheersing	28
3.8 Verbindingen	28

4 Organisatie	29
4.1 Organisatieontwikkeling	29
4.2 Medewerkers onderzoek.	29
4.2.1 Ondernemingsraad	30
4.3 HR- Thema's	30
4.4 Arbeidsomstandigheden	31
4.5 Maatschappelijk Verantwoord Werkgeverschap	31
4.6 ICT	32
4.7 Financieel	32
5 Governance (bestuur en toezicht)	32
5.1 Samenstelling directie Volksbelang	33
5.3 Belanghebbenden	33
5.4 Samenstelling RvC	34
5.5 Governancecode woningcorporaties	35
5.6 Gedragscode Integriteit	36
5.7 Klokkenluidersregeling	36
5.8 Verordening Gegevensbescherming (AVG)	36
6 Verslag van de Raad van Commissarissen	36
6.1 Focus RvC in 2023	36
6.2 Vergaderingen en besluiten	37
6.3 Accountant 2023	37
6.4 Functioneren bestuur en RvC	37
6.5 Commissies	38
6.6 Gesprekken met de Huurdersbelangenvereniging (HBvV) en Ondernemingsraad	38
6.7 Verantwoording	39
Kengetallen 2023	39
Jaarrekening	42

Voorwoord

Een bewogen jaar

2023 was een bewogen jaar voor Volksbelang. Meerdere medewerkers kozen er in 2023 voor om - na een langjarig dienstverband – de organisatie te verlaten. Zij namen belangrijke kennis en ervaring mee. Gelukkig heeft Volksbelang al deze functies kunnen opvullen met nieuwe, enthousiaste medewerkers, die bewust voor Volksbelang hebben gekozen. Zij kozen voor een kleinschalige woningbouwvereniging die actief is in de oude volksbuurten van Helmond. Zij kozen voor brede functies bij een organisatie met hart voor bewoners. Zij kozen vol overtuiging voor de volkshuisvesting, maar dat bleek niet altijd een makkelijke weg. Processen en werkwijzen moesten grotendeels opnieuw worden ingericht. In het najaar van 2023 heeft de vorige directeur-bestuurder de organisatie verlaten. Bovendien trad het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging Volksbelang (HBVV) in het voorjaar af waardoor er een belangrijke gesprekspartner wegviel. Gelukkig is er weer een nieuw bestuur, waarmee de gesprekken hervat konden worden.

Dit alles maakte 2023 bepaald geen makkelijk jaar, maar eind 2023 stond er een hechte, leuke club medewerkers, die samen optrekt en de schouders eronder zet met aandacht voor de bewoners en de wil om samen aan een stevigere basis te werken.

In deze context ben ik begin 2024 met veel plezier als interim directeur-bestuurder gestart. Vanaf dag één heb ik mij enorm welkom gevoeld bij Volksbelang, maar ook in Helmond. Met de collega woningcorporaties maken we gezamenlijk prestatieafspraken met de gemeente. Bij de uitvoering werken we intensief en plezierig samen.

U zult in het jaarverslag herkennen, dat aandacht voor leefbaarheid en welzijn van onze bewoners onderdeel is van het DNA van Volksbelang. Zo heeft het in 2022 opgeleverde buurthuis 't Huukske een nadrukkelijke plek gevonden in de wijk en wordt er door bewoners volop gebruik gemaakt van deze accommodatie. In het kader van schoon en veilig hebben we - om afvaldumping tegen te gaan - samen met de gemeente en de LEV-groep een aantal containeracties gehouden. Daarnaast hielp een vrijwilliger met het onderhouden van tuintjes bij wie dit niet meer zelfstandig lukt. We hebben ook oog gehad voor de financiële situatie van onze bewoners door extra tijd te besteedden aan vroegsignalering, ondersteuning en oplopende huurachterstanden. In het kader van betaalbaarheid en met de energiecrisis in het achterhoofd hebben we meegedaan met het gemeentelijke project 'Kierenjagers'. In dit project pasten vrijwilligers kleine, maar effectieve energetische maatregelen in de woning toe. Bij de renovatie van de Leonardusbuurt, een groot project van Volksbelang in de binnenstad van Helmond, zijn we in 2023 gestart met de binnen en buitenstroom van fase 2 (De Ruitersstraat e.o.) en met de buitenstroom van fase 3 (Monseigneur Noijenstraat). De renovatie kent pieken en dalen, maar altijd hebben we de belangen van de bewoners en woningzoekenden op ons netvlies.

Ik dank alle medewerkers van Volksbelang, onze vrijwilligers, de HBVV en de bewonerscommissies, de gemeente en de organisaties met wie wij in 2023 hebben samengewerkt. Ook dank ik de Raad van Commissarissen voor hun inzet. Samen bereiken we meer!

Ik wens u veel leesplezier toe,

Volksbelang, altijd in de buurt
Imke Frijters
Directeur-bestuurder a.i.

1 Waar staan we voor?

1.1 Identiteit en missie

Volksbelang, altijd in de buurt. Dat is wat we uitdragen. We waren altijd al verbonden met onze bewoners in de buurt. Maar om onze ambities waar te maken, zoeken we nog meer het contact met onze bewoners op. Open en vriendelijk. In onze straten en buurten gebeurt het, niet achter een bureau. Het gesprek is anders als je in de buurt bent. Je moet daar zijn waar het gebeurt. Je ziet en hoort wat er speelt. Altijd in de buurt is dan ook een opdracht aan onszelf. Bij alles wat we doen, vragen we ons af: kan het in de buurt? We zijn bewonersgedreven door altijd het perspectief van de bewoner in zijn buurt te kiezen.

We zijn bewonersgedreven

We zijn daar waar 't gebeurt

We zijn zuinig op onze aarde, onze bewoners, elkaar, onze woningen, onze middelen

We zijn betrouwbaar



Onze missie

Volksbelang is een professionele en betrokken woningbouwvereniging waar bewoners écht worden gezien en gehoord. Volksbelang zorgt voor betaalbare huurwoningen en zit in de vezels van de buurt. Volksbelang zoekt als aanjager de samenwerking op met bewoners en maatschappelijke partners. Daarbij krijgt iedereen de kans om mee te doen. Volksbelang handelt uit eenvoud, is zuinig op zijn bewoners, zijn woningen en zijn omgeving. Volksbelang, altijd in de buurt.

2 Wat deden we afgelopen jaar voor en met onze bewoners?

In onze ondernemingsstrategie (vastgesteld 2021) hebben wij ambities en doelstellingen geformuleerd voor 2022 tot en met 2024. De ondernemingsstrategie hebben we uitgewerkt in 5 pijlers, bewoners, leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid. Veel van ons dagelijks werk betreft activiteiten die meerdere pijlers omvatten. In de paragrafen hieronder een aantal concrete acties en resultaten uit 2023.

2.1 leefbaarheid

Leefbaarheid is een breed begrip. De leefbaarheid van een buurt of wijk betreft de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen van de mensen die er wonen. Het gaat dan om de fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, en om overlast en (on)veiligheid. De Woningwet duidt het begrip leefbaarheid door aan te geven welke bijdragen woningcorporaties hieraan kunnen leveren. Dit zijn:

- Woonmaatschappelijk werk
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur
- Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast

Bij gebiedsteams (Team Binnenstad en Team Helmond Noord) ligt de focus van de woonconsulenten op woonmaatschappelijk werk. De sociaal verhuurmedewerkers zijn gericht op een schone leefomgeving en richten zich op meldingen vanuit buurtbeheer. Er wordt gewerkt met de overlastmonitor waardoor er opvolging plaatsvindt van overlastdossiers. In een groot aantal casussen betreft het overlastmeldingen door omwonenden zoals geluidsoverlast, overlast door vervuiling. Er lopen ook een aantal zaken rondom woonfraude zoals onderhuur of illegale activiteiten vanuit de woning.

Binnen afdeling wonen staat er bijna een geheel nieuw team dat met veel elan de werkzaamheden oppakt maar dat betekent voor bewoners dat er een veel nieuwe gezichten zijn. Daarom hebben we gewerkt aan onze herkenbaarheid in de wijk door nieuwe `bedrijfskleding, een nieuwe website waarin de gebiedsteams terug te vinden zijn met naam, foto en telefoonnummer. Ook is er actief aansluiting gezocht bij keten overleggen en activiteiten in de wijk.

2.1.1 Activiteiten leefbaarheid 2023

Buurtkamer 't Huukske

In juni 2022 is er een buurtkamer aan het Willem Beringsplein gerealiseerd genaamd 't Huukske. Een buurtkamer waar activiteiten kunnen plaatsvinden voor en door bewoners. In 2023 heeft 't Huukske een nadrukkelijke plek gevonden in de wijk en wordt er volop gebruik gemaakt van de accommodatie en is de agenda behoorlijk vol

In 2023 werd structureel gebruik gemaakt van 't Huukske door:

Thee & Taal: Inwoners van de wijk die moeite hebben met de Nederlandse taal kunnen de Nederlandse taal oefenen in een klein groepje. Een taalvrijwilliger is hierbij aanwezig.

Marokkaanse vrouwengroep: Ontmoetingsplek voor Marokkaanse vrouwen, die geleid wordt door vrijwilligers van de LEV groep. Ze organiseren gezamenlijke activiteiten.

Suikerhuisje: Het Suikerhuis is de buurtgerichte aanpak van zorgpreventie van Je Leefstijl Als Medicijn. Samen we maken we Nederland gezonder! Het Suikerhuis richt zich op diabetes type 2. We vormen supportgroepen met bewoners in buurten en wijken.

Turkse vrouwengroep: Ontmoetingsplek voor Turkse vrouwen, die geleid wordt door vrijwilligers van de LEV groep. Ze organiseren gezamenlijke activiteiten.

Jongereninloop: Ontmoetingsplek voor jongeren, die geleid wordt door vrijwilligers van de LEV groep. Ze organiseren wekelijks activiteiten voor de jeugd.

Kuukske in 't Huukske: Een inloopochtend voor bewoners waarbij verschillende professionals aanwezig zoals de LEV groep, Savant Zorg, Sociale Teams Helmond, BOA's en Volksbelang. Bewoners kunnen hier laagdrempelig binnen lopen met een hulpvraag, maar ook gewoon voor een kopje koffie en een praatje.





Verder werden er ook activiteiten georganiseerd zoals:

Mini-buurtfestival: Om bewoners op een positieve manier te bereiken en de verbinding te bevorderen heeft Team Binnenstad in samenwerking met Sociale Teams Helmond en de LEV groep een mini-buurtfestival georganiseerd. Bewoners ontmoetten elkaar en de professionals.

Halloween: de LEV groep heeft 't Huukske omgetoverd tot een spookhuis. De spookroute ging dwars door het buurthuis.

Schoon en veilig

Wij zien het aantal afvaldumpingen toenemen. In 2023 zijn er door beiden gebiedsteams, in samenspraak met de gemeente en de LEV groep, containeracties in verschillende wijken georganiseerd. Om afvaldumpingen tegen te gaan zijn er in kader van nieuwe Diftar containers bij sommige complexen op initiatief van bewoners afspraken gemaakt met de gemeente om containers te plaatsen op het terrein van het complex.



Beestenbende

In 2023 heeft er in samenwerking met BS de Vuurvogel, gemeente en Volksbelang het project

Beestenbende gelopen specifiek gericht op de wijk Leonardus. Beestenbende richt zich op kinderen in de leeftijd van 6–12 jaar. Doel is dat kinderen zich bewust zijn van hun leefomgeving voor dieren en mens en helpen actief mee met het aanpakken van zwerfafval in de wijk. Door de kinderen hier bewust van te maken zal dat mogelijk ook ouders en andere betrokkenen stimuleren om anders om te gaan met zwerfafval. In 2023 zijn er 42 leden geworven, 26 kinderen en 16 begeleiders



Sinterklaasmarkt

Net zoals in 2022 hebben we ook in 2023 een Sinterklaasmarkt georganiseerd voor onze bewoners. We hebben in samenwerking met de BC Leonardus en met een grote groep collega's van Volksbelang maar ook medewerkers van de LEV groep een Sinterklaasmarkt georganiseerd voor onze bewoners. In totaal hebben we kunnen bijdragen om 150 gezinnen (en 330 kinderen) een fijn Sinterklaasfeest te kunnen laten vieren. Er is samenwerking gezocht met Stichting Speel je mee. Een stichting in Helmond die zich richt op (groot) ouders met financiële moeilijkheden voor het geven van een cadeautje bij feestelijke gelegenheden



Stichting Schip

Volksbelang heeft in 2023 de woning aan de Wethouder Ebbenlaan 87 (de woning heeft de bestemming sloop) ter beschikking gesteld aan kunstenares Corry Smolders (Stichting Schip). Zij moet hiervoor een bijdrage leveren het vergroten van sociale cohesie, leefbaarheid en verbeteren van het imago Leonardusbuurt

De eerste activiteiten hebben plaatsgevonden. Er heeft een maand lang een jonge kunstenaar (Timothy Verhofstad) verbleven in de woning. Hij heeft met meerdere bewoners uit de wijk een mooi doek gemaakt, waar ze allen aan hebben bijgedragen.



Er is een lunch georganiseerd waar buurtbewoners bij waren. Onze woonconsulent Karin en wethouder van Lierop bij zijn aangesloten.



Ook is er een vrouwengroep gestart die twee ochtenden in de week kleren naaien onder begeleiding van Corry. Eventuele opbrengsten worden weer in het project gestopt.

Start tuinvrijwilliger



Bij Volksbelang komen onze woonconsulenten en sociaal verhuurmedewerkers regelmatig bewoners tegen die om fysieke en/of geestelijke toestand niet in staat zijn om de tuin te onderhouden. Ook hebben deze bewoners geen netwerk dat hen daarbij kan ondersteunen. Volksbelang heeft sinds eind 2023 een vrijwilliger gevonden die onze bewoners, bij wie dit niet meer zelfstandig lukt, wil ondersteunen. Hij is ondertussen met veel enthousiasme begonnen in de tuinen en bewoners helpen binnen hun mogelijkheden mee.

2.1.2 Overleg met onze huurders

Huurdersbelangenvereniging Volksbelang

Onze Huurdersbelangenvereniging (HBVV) is de gesprekspartner als het over onderwerpen en beleidskeuzes gaat die voor alle huurders van belang zijn. Om dat mogelijk te maken heeft de HBVV een eigen begroting en ondersteunen we de HBVV met praktische zaken. Er is veelvuldig contact en overleg over onderwerpen waar de HBVV Volksbelang adviseert. De gesprekken hebben kort stilgelegen nadat het voltallige bestuur van de HBVV in april 2023 is teruggetreden. Eind juni is er nieuw bestuur gekozen en zijn de gesprekken met het nieuwe bestuur hervat.

Bewonerscommissies (BC's)

De woonconsulenten hebben regelmatig afstemming met de BC's. Omdat er niet bij ieder complex en wijk een bewonerscommissie is hebben we in 2023 contactpersonen geworven die willen dienen als aanspreekpunt en signaleerder voor zaken die spelen op complexniveau. In 2023 waren 3 bewonerscommissies actief binnen het werkgebied van Volksbelang:

- BC Haverveld & Jeruzalem;
- BC BAC;
- BC Leonardus

Bewonersparticipatie

In 2023 is ons digitaal bewonerspanel 5 keer benaderd. Bewoners zijn uitgenodigd om mee te denken over de basiskwaliteit van de woningen van Volksbelang, input te leveren rondom het doorstroombeleid senioren, het luisterpanel over prettig wonen in de wijk. Daarnaast is er een enquête uitgezet over de kosten van energie en de effecten daarvan.

2.1.3 Klachten

In 2023 heeft één bewoner de huurcommissie ingeschakeld. De commissie vond in deze situatie een tijdelijke verlaging tot 80% van de geldende huurprijs redelijk, gelet op het getoonde initiatief van verhuurder en de toegekende huurvrije periode bij wege van tegemoetkoming harerzijds.

Er zijn in 2023 geen zaken voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Er lopen nog twee procedures tegen Volksbelang. Een procedure betreft het niet eens zijn met het vastrechtbedrag wat uitbetaald is in kader van de WKO. De behandeling hiervan is uitgesteld tot minimaal medio 2024. Andere procedure betreft het niet akkoord zijn met de afwijzing van een woningruil in kader van passend toewijzen. Procedures lopen lang gezien de wachttijd bij de rechtbank

2.1.4 Samenwerking met partners

Helmondse woningcorporaties

Door de Helmondse corporaties wordt intensief samengewerkt omtrent prestatieafspraken en hieruit volgende programmalijnen. De corporaties zijn ook aan het onderzoeken hoe en wanneer we naast onze eigen huurdersorganisaties, onze bewoners beter kunnen betrekken bij het maken van beleid of projecten. Eerder hebben we al gezamenlijke stappen gezet om te komen tot vereenvoudigen van huurovereenkomsten, aanpassen en vereenvoudigen van algemene huurvoorwaarden, sociaal plan en doorstroombeleid senioren. Van Groot naar Beter wonen. (Zie voor resultaten pag. 16/17)

Gemeente Helmond

Prestatieafspraken

Sinds 2020 brengen de 6 woningcorporaties een gezamenlijk bod uit op de woonvisie van de gemeente Helmond. In 2023 is er geen bod uitgebracht omdat de woonvisie van de gemeente Helmond nog niet gereed was. Voor 2024 zijn er wel door de gezamenlijke corporaties en in samenspraak met de gemeente en de huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt.

Regulier overleg

Naast het overleg over de prestatieafspraken vindt er minimaal 2 x per jaar overleg plaats tussen wethouder en bestuurder over Leonardusbuurt, volkshuisvestelijke bijdrage en wat verder ter tafel komt. Naast bestuurlijk overleg is er ook met grote regelmaat ambtelijk overleg.

Woningcorporaties Metropool Regio Eindhoven (MRE)

Ook met de regionale woningcorporaties kennen wij een intensieve bestuurlijke samenwerking op gezamenlijke thema's en op gezamenlijke 'services' zoals Wooniezie. Daarnaast is er op Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) niveau een gezamenlijke urgentie commissie.



Wijkontwikkelpaans

Gemeente Helmond is aan de slag met een wijk ontwikkelplan voor Helmond Noord. Volksbelang wil aan de slag met Noord en in het bijzonder het gedeelte van de Bloem- en paardenvelden. Enerzijds betreft dit een fysieke aanleiding in de noodzakelijke aanpak van 5 woningbouwblokken aan de Johannes Vermeerlaan (geel kader in foto). Deze woningen zijn woon- en bouwtechnisch gedateerd en kennen slechte energielabels. Anderzijds zien wij in dit gebied de nodige sociale aanleidingen om te komen tot een integrale visie en aanpak van dit gebied.

Gebiedsaannemers

In 2023 zijn wij gestart met de mogelijkheid dat bewoners een reparatieverzoek rechtstreeks kunnen afstemmen met de gebiedsaannemer. Dit betekent dat de bewoner direct een afspraak kan maken met de aannemer en de aannemer zelf de uitvraag kan doen waardoor er een beter beeld is welke reparatie het betreft en dit efficiënter kan worden afgehandeld

Partners sociaal domein

Er is geïnvesteerd in de samenwerking met de maatschappelijke partners. Extra aandacht voor de samenwerking met de Sociale Teams Helmond als nieuwe speler. Met de LEV groep geven we vorm aan de warme opnames in de wijk.



Maatschappelijk vastgoed

Stichting Speeltuinen Leonardus heeft bij Volksbelang een huurovereenkomst tot 1 oktober 2028.

2.2 Betaalbaarheid

2023 is wederom een bijzonder jaar met veel veranderingen die veel impact hebben op Volksbelang en haar bewoners. Zo zijn de (renovatie) kosten flink gestegen door materiaal en personeel schaarste en hebben we te maken met een hoge inflatie. De hoge inflatie en de energieprijzen hebben ook een grote impact voor onze bewoners.

2.2.1 Huurprijzen

In 2023 hebben we 747 contracten verhoogd met 2,6%. Dit ging om bewoners met een huur in balans met de streefhuur. Bewoners die meer betaalden dan de nieuwe streefhuur, hebben een lagere huurverhoging gekregen, nl. 1,1%. Dat ging om 383 huurcontracten. Bewoners die minder betaalden dan de nieuwe streefhuur hebben een verhoging van 3,1% gekregen. Dit ging om 1.169 contracten. In 2023 is in afstemming met onze huurdersorganisatie (HBVV) de keuze gemaakt om de woningen met een E, F of G label geen huurverhoging te geven. Hierdoor werden er 339 contracten bevroren. Met genoemde aanpassingen kwam Volksbelang uit op een huursomstijging van 2,35 %. Deze was 0,25% lager dan het landelijke maximale percentage van 2,6%. De gemiddelde huurstijging kwam uit op € 13,98.

Type	Niet DAEB	Netto huur > streefhuur	Netto huur < streefhuur	Netto huur in balans met streefhuur	EFG
Aantal VHE	4	383	1.169	747	339
Huuraanpassing	4,1%	1,1%	3,1%	2,6%	0%
Huursom					2,35%



Kierenjagers

In het kader van betaalbaarheid hebben we vanwege de hoge energiekosten voor onze bewoners deelgenomen aan het gemeentelijke project 'Kierenjagers'. In dit project komen vrijwilligers kleine maar effectieve energetische maatregelen toepassen. In dit project komen vrijwilligers kleine maar effectieve energetische maatregelen zoals tocht-strips, radiatorfolie, raamfolie, cv-ketel inregelen, energiebesparende douchekop, toepassen.

2.2.2 Huurincasso 2023 voorkomen en minimaliseringen van huurachterstanden

We besteedden extra tijd en aandacht aan vroeg signalering, ondersteuning en oplopende huurachterstanden.

Betalingsregelingen

In 2023 waren er eind december 74 lopende betalingsregelingen.

Aanmaningen

Er zijn steeds meer huurders die betalingsproblemen hebben en achter geraken met het betalen van de huur. Dit zien we terug in de betaaldata van onze huurders. Veel huurders hebben pas aan het einde van de maand voldoende saldo op hun betaalrekening om de huur te kunnen betalen. Een hoop van de aanmaningsbrieven worden verstuurd omdat de automatische incasso niet is gelukt. Hierdoor hebben we besloten de vervaldatum van deze huurders te verzetten naar de laatste dag van de maand. Als gevolg hiervan worden ook minder aanmaningsbrieven verstuurd per maand. Met de komst van de incasso-robot zal dit aantal nog verder omlaaggaan.

Vroegsignalering

Vroegsignalering is een samenwerking met gemeente Helmond en LEV groep. Ieder kwartaal is er een overleg met de woningcorporaties, de gemeente en LEV-medewerkers die betrokken zijn bij de Vroegsignalering. Volksbelang heeft in verband met betaalachterstanden het afgelopen jaar 91 meldingen gemaakt. Naar aanleiding van deze melding hebben vijf huurders volgens het online platform aangegeven hulp te willen van de gemeente. Het werkelijke aantal dat hulp ontvangt ligt waarschijnlijk veel hoger omdat in het kader van de AVG er in veel gevallen geen terugkoppeling mag zijn.

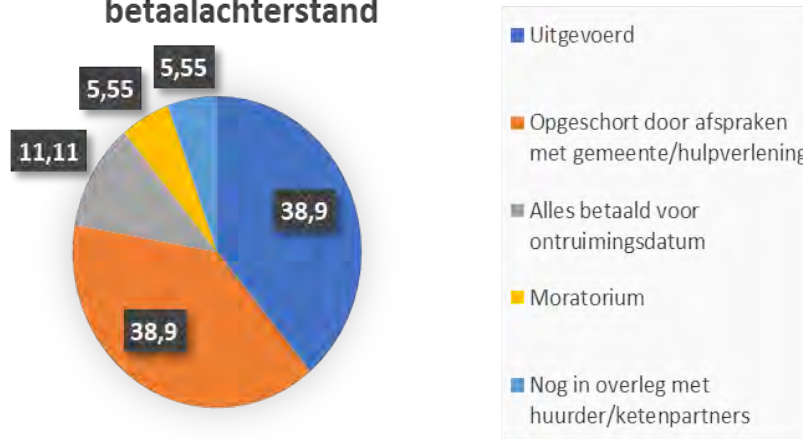
De verwachting is dat er komend jaar veel meer huurders worden aangemeld bij Vroegsignalering doordat omdat de onderlinge afstemming met de ketenpartners steeds beter loopt.

Ontruiming op basis van huurachterstand

In 2023 zijn er 18 vonnissen uitgesproken voor ontruiming en ontbinding op basis van betalingsachterstanden. Dat wil zeggen dat de rechter toestemming geeft om het huurcontract te ontbinden en over te gaan tot ontruiming. In 7 gevallen is dat daadwerkelijk gebeurd.

In de overige 11 gevallen is dat niet gebeurd omdat er met de betreffende huurders alsnog aanvullende afspraken zijn gemaakt. De betaalachterstand wordt als ingang gebruikt om met de huurder om tafel te komen en te inventariseren of er nog andere hulpvragen zijn.

Ontruimingen op basis van een betaalachterstand



In 7 cases hebben we in samenwerking met de gemeente en ketenpartners aanvullende afspraken gemaakt. De gemeente heeft de helft van deze vorderingen overgenomen en deze in één keer aan onze deurwaarder betaald om ontruiming te voorkomen. Voorwaarde hiervoor is dat de huurder zich meldt bij Schuldienstverlening en meewerkt aan een schuldentraject en/of bewindvoering of budgetbeheer. Deze zullen voor het tweede deel van de vordering een betalingsregeling afspreken.

Twee huurders hebben voor de ontruimingsdatum de volledige achterstand betaald bij de deurwaarder. Deze huurders hebben een gebruikersovereenkomst met aanvullende voorwaarden gekregen voor 24 maanden. Eén huurder heeft via zijn bewindvoerder een moratorium aangevraagd.

Voor het laatst behaalde vonnis in 2023 staat de ontruiming inmiddels gepland voor maart '24. In eerste instantie waren er betaalafspraken met de huurder gemaakt maar deze werden niet nagekomen. Nu proberen we alsnog samen met de gemeente afspraken te maken om de ontruiming te voorkomen.

Uiteindelijk zijn er zeven ontruimingen aangezegd en ook daadwerkelijk uitgevoerd. In deze gevallen werd hulpverlening niet door de huurder geaccepteerd of heeft dit in samenspraak met de gemeente niet het gewenste resultaat opgeleverd.

2.3 Beschikbaarheid

2.3.1. Aantal wooneenheden

Volksbelang heeft nagenoeg alleen woningbezit in Helmond. Een uitzondering hierop zijn de negen meergezinswoningen met lift in Aarle-Rixtel (gemeente Laarbeek).

Aantal woningen	Helmond		Aarle-Rixtel		Totaal	
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
1 januari 2023	2.628	4	9	0	2.637	4
Verkocht	-17	0	0	0	-17	0
31 december 2023	2.611	4	9	0	2.624	4

Individuele verkoop

Met de verkoop van woningen zorgen we voor diversiteit in de wijk en genereren we inkomsten. De verwachting was dat er in 2023 25 woningen regulier verkocht zouden worden tegen 120% van de WOZ-waarde. In het 2e tertiaal is de verkoop bijgesteld naar 18 woningen omdat de verkoop achterliep. Dit hangt ook samen met een mutatiegraad van 4 %. Er zijn uiteindelijk 16 woningen en 1 parkeerplaats verkocht in 2023 voor een totaal bedrag van € 4.053.818

Er zijn in 2023 geen complexgewijze verkopen ingerekend.

Overig onroerend goed

Op 31 december 2023 heeft Volksbelang het volgende vastgoed, niet zijnde woningen, in haar bezit:

15 bedrijvenunits;

2 commerciële ruimtes;

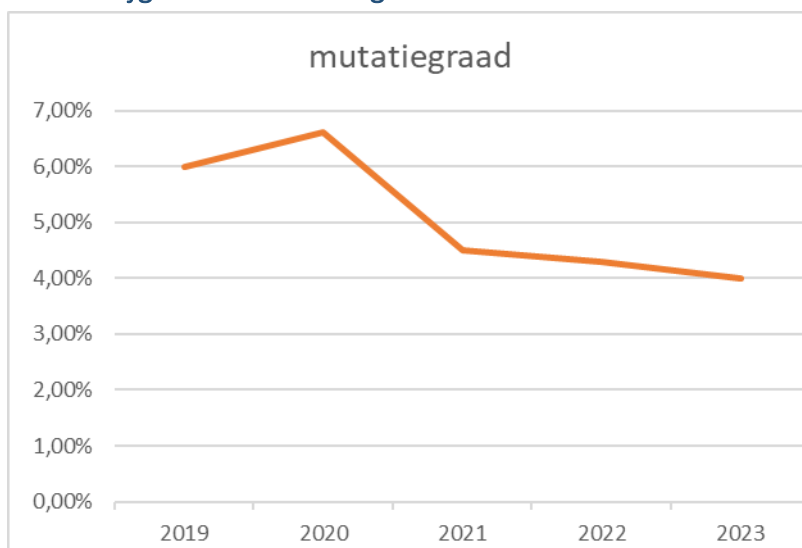
136 garages;

635 parkeerplaatsen.

Nieuwbouw

In 2023 zijn er geen opleveringen van nieuwbouwprojecten geweest. De plannen voor 2023 ev. zijn on hold gezet vanwege focus op renovatie.

2.3.2 Vrijgekomen woningen



De mutatiegraad in 2023 is lager dan voorafgaande jaren. In 2023 zijn er 107 woningen verhuurd. De mutatiegraad bedraagt in 2023 gemiddeld 4,0%.

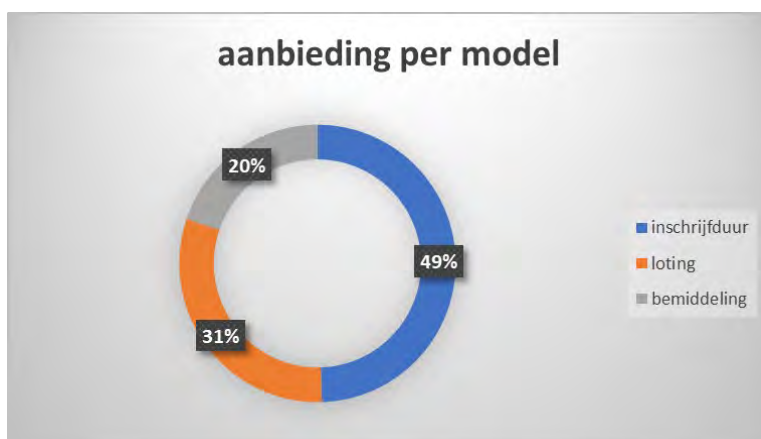
2.3.3 Verhuringen

Wooniezie

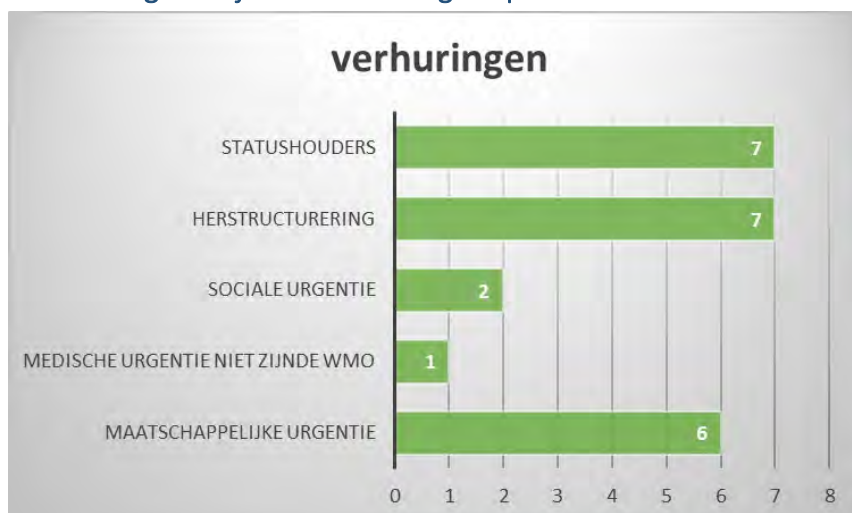
Volksbelang verhuurt haar woningen via het woonruimte verdeelsysteem Wooniezie.

Verhuurmodel

Binnen Wooniezie kunnen woningzoekenden via inschrijfduur, loting of bemiddeling voor een vrijkomende woning in aanmerking komen.

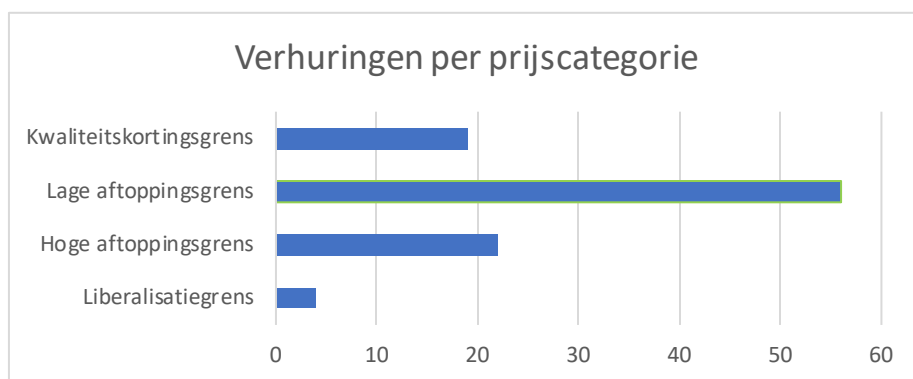


Verhuringen bijzondere doelgroepen



Naast de verhuringen aan bijzondere doelgroepen worden woningen ook bemiddeld in kader van woningruil (in 2023 4 keer) of interne bemiddelingen in kader van leefbaarheid (2023 5 keer). Wij hebben ook een aantal woningen verhuurd via GAPPH (voorheen Interveste) omdat de woningen op termijn gerenoveerd worden en in het kader van leefbaarheid leegstand niet wenselijk is.

Verhuring per prijscategorie



Passend toewijzen

In 2023 is 98,5% van alle verhueringen uitgevoerd volgens de geldende regelgeving rondom het passend toewijzen en 1,5% is niet passend toegewezen. Hiermee voldoen wij aan de norm dat meer dan 92,5% van de verhueringen passend worden toegewezen.

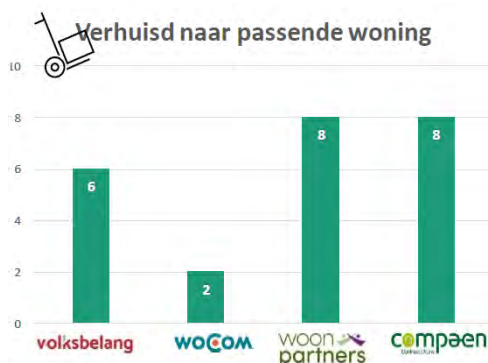
Doorstroombeleid Van GROOT naar BETER wonen



Per 1 oktober 2022 zijn de Helmondse corporaties gestart met een gezamenlijke pilot doorstroombeleid voor 65 plussers: 'Van groot naar beter wonen'. Bewoners met een grote eengezinswoning die

graag willen verhuizen naar een passende kleinere woning krijgen voorrang.

De voorrangsregeling loopt via Wooniezie en bewoners kunnen kiezen uit het geselecteerde aanbod van passende woningen bij alle Helmondse corporaties. In 2023 waren er in totaal 145 huurders met een voorrangsregeling.



Wat huurders zeggen...

"Fijn dat ik gebruik kon maken van deze regeling, top"

"Ben zeer tevreden over de dienstverlening"

"Had niet verwacht dat ik zo snel de woning zou krijgen. De regeling heeft heel goed geholpen om mijn huidige thuis te krijgen, geweldige regeling!"

"Werd wel eenvoudiger, eerder lukte het niet. Bij ons huidige appartement stonden we meteen op 1."

2.4 Duurzaamheid

2.4.1 Beperken CO² reductie

Woningen gelegen aan de Ruitersstraat, Zonnehofstraat en Willem Beringsstraat zijn gerenoveerd in plaats van gesloopt. Dit heeft een grote impact op het terugdringen van de CO² uitstoot. Als aanvulling op voorgaande renovatieprojecten hebben we dakpannen met sedum op de bergingen geplaatst, houten bergingen geplaatst, delen van een houten schutting hergebruikt en met bestrating aangelegde voor- en achtertuinen vergroend.

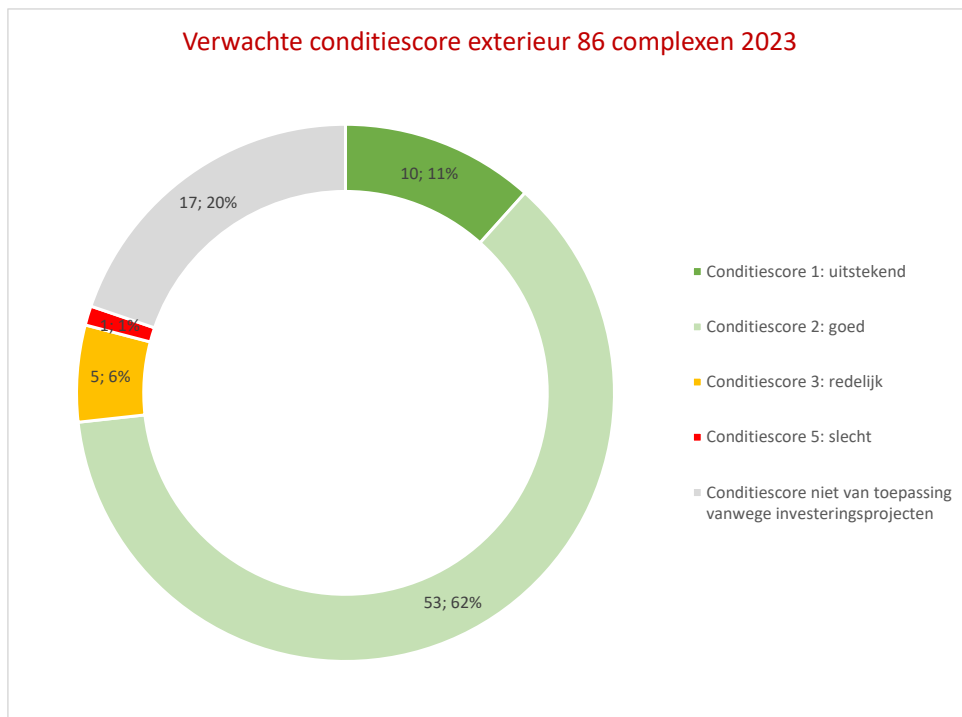


Trias Energetica

Bij verduurzamen passen we de volgorde van de Trias Energetica toe. Het komt er op neer dat we de warmtevraag als eerste beperken door de schil te isoleren. In 2023 is bij 216 woningen het enkel glas vervangen door dubbelglas. We hebben bij 69 woningen in de Leonardus de spouwmuur geïsoleerd en aan de buitenzijde dakisolatie toegepast. Ook hebben we bij 15 woningen in de Dr. Ledelstraat biobased isolatie aan de binnenzijde van het dak aangebracht.

2.4.2 Kwaliteit exterieur bestaande voorraad

De kwaliteit van het exterieur van het totale vastgoed is in 2021 bepaald door een externe partij en genormeerd op basis van de NEN 2767. Van complexen waar echter investeringsprojecten voor zijn voorzien, zijn niet opgenomen. De conditiemetingen worden in 2024 geactualiseerd door een externe partij. Medewerkers Volksbelang hebben ook een cursus conditiemeten NEN 2767 gevolgd. Omdat het al weer 3 jaar geleden is dat een meting is uitgevoerd, hebben wij in beeld gebracht, wat de verwachting is hoe ons exterieur van het totale bezit ervoor staat.



Conclusie is dat het exterieur van ons vastgoed er over het algemeen 'goed' bij staat. Er is één complex (Johannes Vermeerlaan) waarbij het exterieur slecht is onderhouden.

Verwachte conditiescore NEN 2767 exterieur vastgoedbezit Volksbelang

2.5 Planmatige werkzaamheden

Aan de Dijksestraat-Zonnehofstraat is er op platte daken een nieuwe laag over oude bedekking gelegd en zijn de dakramen vernieuwd. Bij 2 complexen (de Capucijn en Oeranos) zijn de daken onderzocht, deze bleken asbest houdend te zijn. Deze worden in 2e kwartaal 2024 vervangen.



Daarnaast hebben er bij verschillende complexen diverse werkzaamheden plaatsgevonden. Zo is er bij 26 complexen een kleine- of grote schilderbeurt uitgevoerd. In meerdere complexen zijn de rookmelders vervangen, alarmsystemen aangepast en de verlichting omgezet in led verlichting en er zijn 6 liften gemoderniseerd. Als laatste is er een pilot gestart met elektronische sluitsystemen. Dit wordt in 2024 geëvalueerd.

2.6 Renovatie Leonardusbuurt

Fase 2 De Ruiterstraat e.o.

We zijn gestart met de werkzaamheden in fase 2 aan de Ruiterstraat als onderdeel van het Masterplan. Deze woningen werden tijdelijk verhuurd aan huurders van Interveste. De oorspronkelijke bewoners zijn



geherhuisvest omdat er eerder een sloopbesluit was genomen voor deze woningen. De woningen konden daardoor in een niet bewoonde staat gerenoveerd worden. Het buitenblad van de woningen was te slecht om te kunnen behouden. De buitenmuren zijn opnieuw opgemetseld. In Fase 2 zijn binnenkant en de buitenkant gerenoveerd. Twee woningen worden gesplitst waardoor er vier woningen ontstaan. Vier huishoudens zijn tijdelijk verhuisd naar een logeerwoning om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Start Fase 3 Monseigneur Noijenstraat e.o.

Eind 2023 zijn we gestart met de buitenstroom van fase 3. Deze woningen zijn in bewoonde staat gerenoveerd aan de buitenkant. De binnenstroom zal na de buitenstroom starten op verzoek van de huurders (vraaggestuurd). In 2024 worden de woningen opgeleverd.



Het renovatieplan

We renoveren binnen dit project de buitenkant van je woning. Door de isolatie van het dak en de gevel krijgt je woning gemiddeld energielabel A. Hij wordt dus heel energiezuinig. Dit gaan we doen:



3 Financiële positie

3.1 Bedrijfsresultaat over 2023

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	17.683	18.062	18.032
Opbrengsten servicecontracten	645	585	574
Overige bedrijfsopbrengsten	158	66	259
	18.486	18.713	18.865
Bedrijfslasten			
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	1.956	2.050	1.831
Onderhoudslasten	6.090	4.474	3.259
Leefbaarheid	101	121	114
Lasten servicecontracten	561	555	536
Overige bedrijfslasten	3.561	3.014	5.113
Rentelasten	3.433	3.705	6.161
	15.702	13.919	17.014
Exploitatieresultaat	2.784	4.794	1.851
Waardeveranderingen vaste activa			
Verkoopresultaat	1.007	2.437	3.333
Afschrijvingen	-223	-257	-214
Waardeveranderingen	-12.639	1505	40.636
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-598	558	-525
Resultaat deelnemingen	3	-16	-182
	-12.450	4.227	43.048
Resultaat na belastingen	-9.666	9.021	44.899

De bedrijfsopbrengsten zijn lager dan voorzien in de begroting, voornamelijk doordat de huren lager uitkomen dan begroot (circa 2,1%). De voornaamste reden is dat de het effect van de jaarlijkse huurverhoging dat is ingerekend in de begroting (2,3%) slechter uitpakt (-/-0,36%). Daarbij ligt de leegstand iets hoger dan begroot.

De bedrijfslasten zijn hoger dan begroot (circa 12,8%), voornamelijk door hogere onderhoudslasten. De onderhoudslasten zijn hoger dan begroot (circa 36%). De kosten van het reparatie- (circa 56%) als het mutatieonderhoud (circa 55%) vallen hoger uit dan begroot. In 2023 zijn er veel meer ketels vervangen dan begroot en zijn er mutatiewoningen waar veel meer in moet worden geïnvesteerd.

De totale waardeveranderingen vaste activa is lager dan begroot. De overige waardeveranderingen is begroot op -/- € 9,2 mln. maar valt hoger uit -/- € 17,4 mln. Dat heeft te maken met het goedkeuren van het investeringsbesluit van de Leonardusbuurt fase 2 en 3. Hiervoor is een voorziening onrendabele investeringen opgenomen voor het toekomstige verlies.

De niet gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed was begroot op € 10,8 mln. maar valt lager uit dan begroot €4,7 mln. Dat heeft te maken met de gehanteerde parameters in het handboek marktwaarde 2023. Daarvoor wordt verwezen naar de beleidsmatige beschouwing marktwaarde.

De waardeveranderingen van het vastgoed verklaren de afwijking in het resultaat na belastingen. Begroot was circa € 9 mln. en de realisatie betreft -/- € 9,7 mln.

3.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt kenmerkt zich door een waardestijging. Voor zowel de koop- als huurmarkt is er sprake van toenemende interesse. Voor Volksbelang is de marktwaarde 2023 (€ 437.890.173) licht gestegen ten opzichte van 2022 (€ 435.403.551). De stijging van de WOZ waarde (€ 16,9 mln.) en aanpassing van de markthuren (€ 19,7 mln.) zorgen voor een waarde verhogend effect.

De verhoging van de overdrachtsbelasting van 8,5% naar 10,4% zorgt voor een waardevermindering (-/- € 9,6 mln.). Verder zorgen marktontwikkelingen, zoals hogere onderhoudskosten (-/- € 7 mln.) en aanpassing van de disconteringsvoet (-/- € 26,2 mln.) voor belangrijke waardeverminderingen.

Tot slot loopt er marktwaarde uit door voorraadmutaties met name door de verkoop van woningen (-/- € 3 mln.).

3.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De definitieve norm voor de LTV is vastgesteld op 85% en voor de solvabiliteit op 15%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en 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 waardebepaling 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.

Het gaat hierbij over aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen die zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen die rusten op het vastgoed en de overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten welke zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Volksbelang actief is.

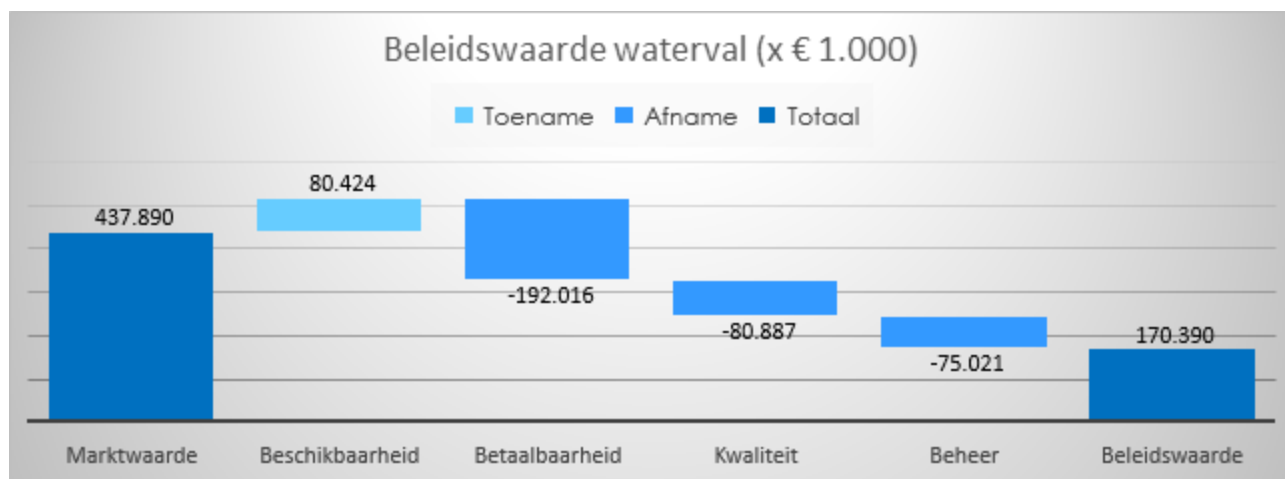
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven

aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip 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. Deze is gebaseerd op een schatting door Volksbelang van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Volksbelang actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten. Op basis van projecten in het verleden is de aanname dat 66% van de kosten onderhoud is. In 2023 hebben wij dit nader onderzocht waaruit is gebleken dat dit percentage in lijn ligt met de werkelijke percentage.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

We kunnen dit schematisch weergeven in onderstaande waterval:

Waterval Beleidswaarde 2023



Het bestuur van Volksbelang heeft een inschatting 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 en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 170,4 miljoen. Voor een toelichting van het waarderingsverschil verwijzen wij u naar de toelichting op de balans.

Deze beleidswaarde is lager dan vorig jaar, met name door het inrekenen van toekomstige onderhoudslasten t.w. € 2.594,40 (2022: € 1.538,00), bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meer jaren onderhoudsbegroting (MJOB) voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Dat onderhoudslasten zijn significant toegenomen waardoor er sprake is van een hogere afslag voor kwaliteit en dus een lagere beleidswaarde.

De afslag voor betaalbaarheid is groter geworden door lagere huurinkomsten.

De afslag voor beheer is lager geworden dan vorig jaar door het anders toerekenen van de beheerkosten. Daarvoor wordt verwezen naar de functionele verdeling.

De opslag bij de beschikbaarheid heeft te maken met het feit dat het doorexploiteren gunstiger is dan het uitpandscenario als gevolg van de overdrachtsbelasting. Door de hogere overdrachtsbelasting is de waardevermeerdering hoger geworden dan in 2022 (€69,9 mln.). Dit beeld is representatief voor de sector.

3.4 Financiële continuïteit

Prognose kasstroomoverzicht 2024 – 2028 (verkort, bedragen x €1.000).

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huren en vergoedingen	18.698	18.885	19.590	20.069	20.588	21.164
Personeelskosten	-1.897	-2.602	-2.609	-2.714	-2.813	-2.905
Lasten onderhoud	-5.271	-5.056	-4.885	-4.927	-4.734	-5.751
Bedrijfskosten	-2.645	-2.173	-2.149	-2.101	-2.153	-2.203
Overige bedrijfskosten	-723	-780	-800	-816	-832	-847
Rentelasten	-3.746	-3.921	-4.176	-4.385	-4.609	-5.001
VPB	-356	1.251	36	37	96	-384
Verkoop	4.162	6.513	10.242	7.438	7.992	5.542
Verbetering bestaand bezit	-10.219	-15.796	-17.394	-14.847	-15.694	-8.262
Nieuwbouw huur	0	-408	-1.949	-2.593	-3.267	-5.818
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.447	5.159	5.641	5.802	6.430	7.057
Saldo liquide middelen ultimo jaar	1.335	500	500	500	500	500

Bovenstaande prognoses zijn op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2023-2027.

De verbeteringen in het bestaande bezit leggen een groot beslag op de beleidsruimte. Ter compensatie genereren we extra kastromen door woningen te verkopen. Hierdoor zijn wij de komende jaren in staat onze duurzaamheids- en enkele nieuwbouwplannen te realiseren. Voor de benodigde externe financiering beschikken we in de toekomst over voldoende financiële draagkracht.

Wij testen onze begroting jaarlijks met scenario-analyses. In een worstcasescenario, waarin de rente tegenzit en we extra onderhoudsuitgaven hebben, voldoet Volksbelang niet meer aan de ICR. Aan alle overige toetsingsnormen kunnen we voldoen. Ondanks dat de kans klein is dat dit scenario zich voordoet, hebben we voldoende tijd om hierin bij te sturen, zodat we ook op de lange termijn aan alle normen blijven voldoen.

De beoordeling of er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn, doen we aan de hand van een aantal vragen en daarmee samenhangende kengetallen:

- Kunnen we altijd onze rente betalen? (Interest Coverage Ratio)
- Hebben we niet te veel geld geleend? (Loan-to-value)

- Is de waarde van het onderpand voldoende? (Dekkings- en onderpandratio)
- Hebben we voldoende eigen geld? (Solvabiliteit)

Kengetallen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aantal verhuureenheden ultimo jaar	3.414	3.382	3.339	3.320	3.309	3.308	3.323	3.303	3.283	3.263	3.243
ICR [min 1,4 / 1,6 vluchtstrook]	1,73	2,09	1,88	1,87	1,91	1,54	1,63	1,62	1,56	1,67	1,57
LTV beleidswaarde (%) [max 85% /	64,4	65,9	66,9	68,9	71,2	73,6	72,6	71,7	68,4	65,8	64,4
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min	26,7	30,1	32,1	27,3	27,6	25,6	25	26,4	28,8	31,4	32,8
Dekkingsratio (%) [max 70%]	30,2	31,4	32,4	33,1	34	34,5	33,8	32,7	30,7	29,2	28,1
Onderpandratio (%) [max 70%]	30,1	31,4	32,3	33,1	33,9	34,5	33,8	32,7	30,7	29,1	28,1

*Deze ratio's staan in de door de RvC goedgekeurde begroting 2024.

De toekomst

Op basis van het Transformatieplan zijn medio april 2024 toekomstscenario's ontwikkeld waarmee duidelijk is dat de plannen gerealiseerd kunnen worden binnen de sectorratio's en Volksbelang op korte termijn een financieel gezonde corporatie wordt en blijft. De komende jaren worden naar verwachting door Volksbelang nauwelijks woningen gesloopt, worden er meer woningen gerenoveerd, worden er woningen getransformeerd (woning verdubbelaar) en moeten meer verkopen worden gerealiseerd om de benodigde investeringen te kunnen doen. Volksbelang gaat de plannen zelf uitvoeren wat de nodige impact heeft op de organisatie, de bedrijfsvoering en de risico's.

Beoordeling toezichthouders

Woningcorporaties moeten voldoen aan de regels en normen die de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen.

Autoriteit Woningcorporaties

De Aw houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. September 2023 ontvingen we de integrale oordeelsbrief over 2023. De beoordeling gaf het Aw geen aanleiding om een verdiepende beoordeling uit te voeren. Daarnaast ontvingen we in 2023 ook een positief oordeel inzake de staatssteunnorm, passendheidsnorm en huursombenadering.

Verdiepend beheer

WSW stelt vast dat het risicoprofiel van Volksbelang onveranderd is gebleven en hoog-midden blijft het geen betekent dat het verdiepend beheer wordt voortgezet. Reden hiervoor is dat genoemde aandachtspunten uit 2022, zoals groei in de volwassenheid van en projectbeheersing, verder ontwikkelen van processen en meer continuïteit in het personeelsbestand, ondanks ingezette positieve ontwikkelingen nog niet voldoende gerealiseerd is. Volksbelang zet verdere stappen om stabiliteit in de organisatie te bestendigen en de sturing en beheersing op onderdelen (zoals onderhoud) verbeteren. Daarnaast wordt er een visie ontwikkeld op onze verdien capaciteit en verplichtingen in bestaand bezit richting 2050 zodat het verdiepend beheer door WSW kan worden beëindigd.

3.5 Treasury

Ons treasuryjaarplan actualiseren we ieder jaar op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting. Alle activiteiten die we met betrekking tot treasury uitvoeren, zijn in overeenstemming met het vastgestelde treasuryjaarplan 2023. In 2023 kwam de Treasurycommissie 6 keer bij elkaar.

Ontwikkeling van de leningenportefeuille

Omschrijving	Bedrag in € 1.000
Stand per 1 januari 2023	120.065
Nieuwe leningen	12.400
Aflossing en agio	-8.925
Stand per 31 december 2023	123.540

We hebben een lening met een variabele hoofdsom in onze leningenportefeuille. Binnen deze lening hebben we de mogelijkheid om driemaandelijks geld op te nemen tot een maximale hoofdsom van € 3 miljoen en af te lossen tot een minimale hoofdsom van € 1 miljoen. Aan het eind van 2023 bedroeg het saldo van deze lening € 1 miljoen.

Van onze leningenportefeuille is door het WSW € 121,9 miljoen geborgd. Volksbelang heeft in 2023 de borgbaarheidsverklaring ontvangen voor de jaren 2023 t/m 2025.

Volksbelang handelt op het gebied van financiële instrumenten conform het treasurystatuut en het reglement financieel beleid en beheer, en maakt op basis daarvan geen gebruik van financiële derivaten.

3.6 Vennootschapsbelasting

Goede sturing, aandacht en kennis op het gebied van fiscaliteit wordt steeds belangrijker. Volksbelang voorziet dat de gemiddelde belastingdruk in de komende jaren sterk toeneemt. De belastingdruk wordt in de jaarrekening verder toegelicht. Door de complexiteit van de vraagstukken, politieke onzekerheid en de financiële omvang worden de risico's rondom fiscaliteit steeds groter. Mede hierdoor heeft het fiscale dossier de afgelopen jaren steeds meer aandacht gekregen. We maken gebruik van een externe adviseur op het gebied van fiscaliteit en daarnaast zorgen we voor voldoende scholing van de betrokken medewerkers bij dit dossier.

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingbalans en de wijze van resultaatneming.

In november 2022 heeft de Belastingdienst per brief aangekondigd dat VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. Als gevolg hiervan kan Volksbelang vanaf de aangiften vennootschapsbelasting 2023 géén gebruik meer maken van de afspraken die in deze VSO2 zijn gemaakt. We hebben bij het opstellen van de fiscale positie rekening gehouden met het opzeggen van deze VSO.

3.7 Risicomanagement

Het uitvoeren van risicomanagement is van belang om zicht te krijgen op de risico's waar Volksbelang mee geconfronteerd kan worden. Zo proberen we voorbereid te zijn op ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de realisatie van onze ondernemingsstrategie (strategisch risicomanagement) of invloed kunnen hebben op de werkorganisatie bij de uitvoering van dagelijkse werkzaamheden (operationele risico's). Doel daarbij is, waar nodig en mogelijk, te anticiperen op deze risico's door het benoemen van beheersmaatregelen, deze om te zetten naar acties en tot uitvoer te brengen om zo de haalbaarheid van de organisatiedoelstellingen te vergroten en de dagelijkse werkzaamheden efficiënter te laten verlopen.

Bij risicomanagement worden naast managers en directeur-bestuurder ook medewerkers betrokken. Zo worden bij investeringsvoorstellen risicoanalyses gemaakt door medewerkers en voorzien van beheersmaatregelen. Ook de operationele risico's worden samen met medewerkers geïnventariseerd. Besluiten die door onze RvC genomen worden en passen binnen het Reglement Financieel beleid en beheer, worden voorzien van een advies van de concerncontroller waarbij ook aandacht is voor risico's.

De Autoriteit Wonen heeft ons beoordeeld als een corporatie met een Laag risicoprofiel, dit met uitzondering van het onderdeel risicomanagement. Reden is dat Volksbelang haar operationele risico's onvoldoende beheerst. Hierop heeft Volksbelang direct actie ondernomen door te starten met het uitvoeren van operationele risicoanalyses (zie ook 3.9.2). Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, dit is de instantie die borg staat voor onze leningen, ziet ons risicoprofiel als Hoog-Midden, waarmee de status op Verdiepend Beheer van kracht blijft. Het WSW vraagt aandacht voor de beheersing van projecten, ontwikkelen en vormgeven van processen en meer continuïteit in het personeelsbestand. Al deze aanbevelingen hebben we opgepakt, waarbij we de derde helaas niet volledig in eigen hand hebben en de krapte op de arbeidsmarkt ons parten speelt waardoor we niet altijd de slag kunnen maken die we graag zouden willen zien als het gaat om het tempo waarmee we onze interne verbeteringen willen uitvoeren.

3.7.1 Strategische risico's

In 2023 hebben we samen met het MT en RvC een inventarisatie gemaakt van onze strategische risico's en hier het gesprek over gevoerd. Daarbij hebben we aangegeven welke risico's voor Volksbelang van belang zijn, in welke mate en, indien nodig, welke maatregelen we moeten nemen om de risico's te reduceren. Op de belangrijkste risico's hebben we acties ondernomen met als doel het risico te beperken. Het betreft hier bijvoorbeeld het doorrekenen van een scenario in de begroting waarbij rente en inflatie stijgen. Ook hebben we inzichtelijk gemaakt welke stappen we kunnen zetten om ervoor te zorgen dat het risico dat het niet betalen van huren of huurachterstanden bij huurders zo beperkt mogelijk blijft.

3.7.2 Operationele risico's

In 2023 zijn we samen met medewerkers gestart om voor drie belangrijke processen (Verhuur, Planmatig Onderhoud en Dagelijks Onderhoud, de risico's in beeld te brengen. Hier hebben we de risico's geprioriteerd en op de risico's die we belangrijk vinden maatregelen benoemd. Deze maatregelen moeten er, na uitvoering, toe leiden dat het risico minder wordt en dragen bij aan het verder verbeteren van het proces. In 2024 wordt dit traject vervolgd.

3.7.3 Fraude- en continuïteitsrisico's

De in 2022 uitgevoerde fraude risicoanalyse heeft in 2023 geen vervolg gekregen. In 2024 staat dit wederom op de planning. Door de accountant zijn geen signalen of bevindingen gedaan die duiden op fraude. Wel geef de accountant aan dat wij met dit onderwerp verder aan de slag moeten.

Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Volksbelang vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkend:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling via Wooniezie, bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze

processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen.

3.7.4 Interne beheersing

Om een beeld te vormen in hoeverre Volksbelang “in control” is, of zij bij het uitvoeren van werkzaamheden intern op orde is, worden er controles en audits uitgevoerd. In 2023 is een audit uitgevoerd op het onderdeel Leefbaarheid. Bevindingen die uit deze audit voortkomen en die aanleiding geven tot verbetering van de organisatie worden opgepakt. Daarnaast is een controle uitgevoerd op de toewijzing van woningen aan huurders en de verkoop van woningen. Dit zijn controles die jaarlijks uitgevoerd moeten worden en waarbij we ons moeten houden aan wet- en regelgeving.

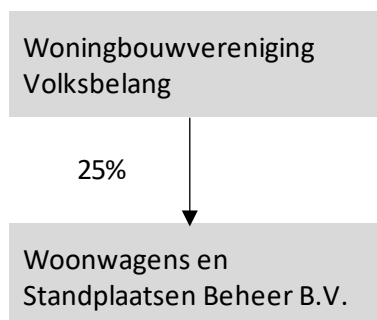
De concerncontroller heeft advies gegeven op de volgende directiebesluiten die ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd:

- Begroting 2024, Jaarrekening en Jaarverslag 2022
- Treasurystatuut, Financieringsstrategie,
- Fusie WKO Koninginnenhof met Woningbouwvereniging Volksbelang
- Investering Ruitersstraat en Mgr. Noyenstraat

Jaarlijks toetst onze accountant of wij onze interne beheersing voldoende op orde hebben en er geen risico's zijn die vragen om maatregelen. In 2023 is door de accountant aandacht gevraagd voor IT-gerelateerde onderwerpen zoals een informatiebeveiligingsbeleid. Dit is intern opgepakt en wordt in 2024 afgerond. Daarnaast is aandacht gevraagd voor het onderwerp fraude om hier meer aandacht aan te geven. Opvolging van deze aandachtspunten wordt in de tertiaalrapportage beschreven.

3.8 Verbindingen

Volksbelang heeft eind 2023 de deelneming WKO Koninginnehof BV gefuseerd binnen Volksbelang. Door deze fusie neemt Volksbelang ultimo 2023 nog deel in een verbinding, die in onderstaand schema is benoemd en daarop aansluitend kort wordt toegelicht, evenals de gefuseerde deelneming.



Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.

Volksbelang participeert samen met haar drie Helmondse collega-corporaties in de verbinding “Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.”, die op 19 juni 2006 is opgericht. Alle partijen zijn voor een evenredig deel eigenaar. De BV heeft ten doel het beheren en exploiteren van 6 woonwagenlocaties in Helmond. Het beheer omvat 88 standplaatsen en acht huurwagens inclusief standplaats plus de beoogde aanleg van drie extra standplaatsen. Volksbelang fungeert als coördinator en heeft in samenspraak met de drie andere partijen het dagelijks beheer extern ondergebracht. In 2022 is duidelijk geworden dat de BV te weinig in kas heeft om de komende jaren het beheer en onderhoud op niveau uit te voeren. Bij de Aw is door de aandeelhouders een aanvraag voor ontheffing ingediend zodat de 4 corporaties de BV voor jaren

2023-2025 financieel kunnen versterken. In 2023 is hiervoor een bijdrage verstrekt van € 52.500,- per aandeelhouder.

WKO Koninginnehof B.V.

Deze BV, waarvan Volksbelang de enige aandeelhouder was, had als doel het beheer en exploitatie van de WKO (warmte-koude opslag) voor het complex Koninginnehof. Volksbelang heeft deze BV in 2023 gefuseerd binnen Volksbelang. De juridische fusie is op 4 december 2023 gepasseerd bij de notaris.

4 Organisatie

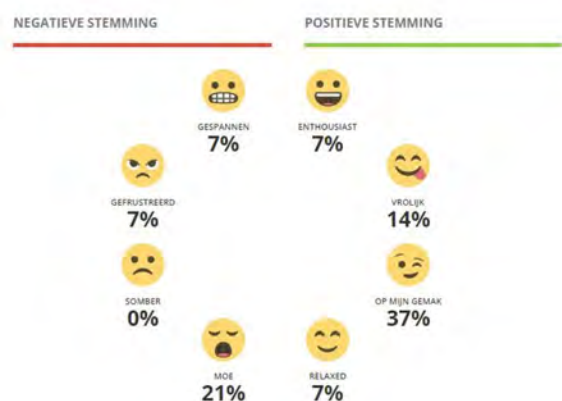
4.1 Organisatieontwikkeling

Het aanpassen van de organisatie conform de vastgestelde hoofdlijnen in oktober 2021 vroeg in 2023 nog steeds veel van de medewerkers en leidde nog met regelmaat tot onduidelijkheden. Het personeelsverloop was in 2023 was nog steeds hoog, namelijk 36%. In de hele organisatie werd de urgentie gevoeld om het tijt te keren in relatie tot het personeelsverloop en wat wij als organisatie daarvoor kunnen/moeten doen. Hiervoor zijn er 2 organisatiebijeenkomsten geweest. De eerste stond vooral in het teken van werken in teams. Wat zorgt ervoor dat een team goed functioneert, wat mag je verwachten van elkaar, wat verwacht je van het MT en wat verwacht het MT van de teams. Tijdens de tweede bijeenkomst was er vooral aandacht voor wat er leeft aan zorgen en pijn die met de organisatieontwikkelingen gepaard gaan. Maar ook aandacht voor waar we plezier van krijgen in het werk en hoe we dat nog meer kunnen hebben. Naar aanleiding van de bijeenkomst zijn diverse acties uitgezet onder de noemer van A naar Beter.

Voor 2023 was het voor het bestuur van belang dat ingezette professionalisering in de organisatie bestendig wordt in de bedrijfsvoering en dat de kwaliteit van werken op een hoger niveau komt. Veel van onze nieuwe medewerkers komen niet uit de corporatiewereld. Om die reden hebben we extra aandacht gehad voor opleidingen en extra ondersteuning van ervaren professionele krachten ingehuurd. Einde het jaar ontstond er meer rust in de organisatie. Er zijn flinke stappen gezet, maar conclusie is ook dat we er nog niet zijn.

4.2 Medewerkers onderzoek

We hebben met behulp van 2DaysMood een nulmeting uitgevoerd naar de tevredenheid over verschillende drijfveren binnen Volksbelang. De resultaten zijn in de afdelingen besproken en worden verder opgepakt waar nodig. Het totaalbeeld was positief. Aandachtspunten waren onder andere balans privé- werk, werkdruk en vitaliteit. Opvallend was de hoge waardering bij intrinsieke motivatie en relaties met collega's. In 2024 wordt opnieuw gemeten.



Stemmingsmeter

Omdat we structureel willen weten hoe het met iedereen gaat zetten we elke week een stemmingsmeter uit. De stemmingsmeter geeft inzicht in hoe medewerkers zich voelen. Zo houden we met elkaar de vinger aan de pols als het gaat om inzetbaarheid en werkgeluk en kunnen we met gerichte acties werken aan het in standhouden of verbeteren daarvan.

7S analyse McKinsey

Naar aanleiding van de organisatieontwikkeling heeft er een analyse van de interne organisatie plaats gevonden

op basis van het 7S model van McKinsey. Het model is als methode gebruikt om te onderzoeken waar de organisatie door de ogen van de medewerkers), op dit moment staat, welke kwaliteiten er zijn en welke verbeterkansen er zijn. De resultaten hiervan worden in 2024 verder besproken.

4.2.1 Ondernemingsraad

Met directeur-bestuurder zijn de gesprekken afwisselend informeel waar de organisatieontwikkelingen worden besproken en andere keer formeel waarin we advies en instemmingsvragen behandelen. In het artikel 24-overleg zijn de algemene zaken van de organisatie besproken.

4.3 HR-Thema's

In- en uitstroom

Het aantal FTE in dienst per 31-12-2023 is 20,9. In 2023 hebben 9 nieuwe collega's een baan bij Volksbelang gevonden en zijn er 9 collega's uit dienst getreden. Voor iedere nieuwe werknemer hebben we een inwerkprogramma opgesteld waarbij iedere nieuwe werknemer een buddy heeft.

Verzuim

Het kort verzuim bedroeg 1,14% dit is in lijn met andere jaren.

Het totale verzuimpercentage inclusief lang verzuim bedroeg 10,83%. De aard van dit verzuim lag in niet-werk gerelateerde oorzaken. Van één collega hebben we helaas na inzet van een re-integratietraject afscheid moeten nemen.

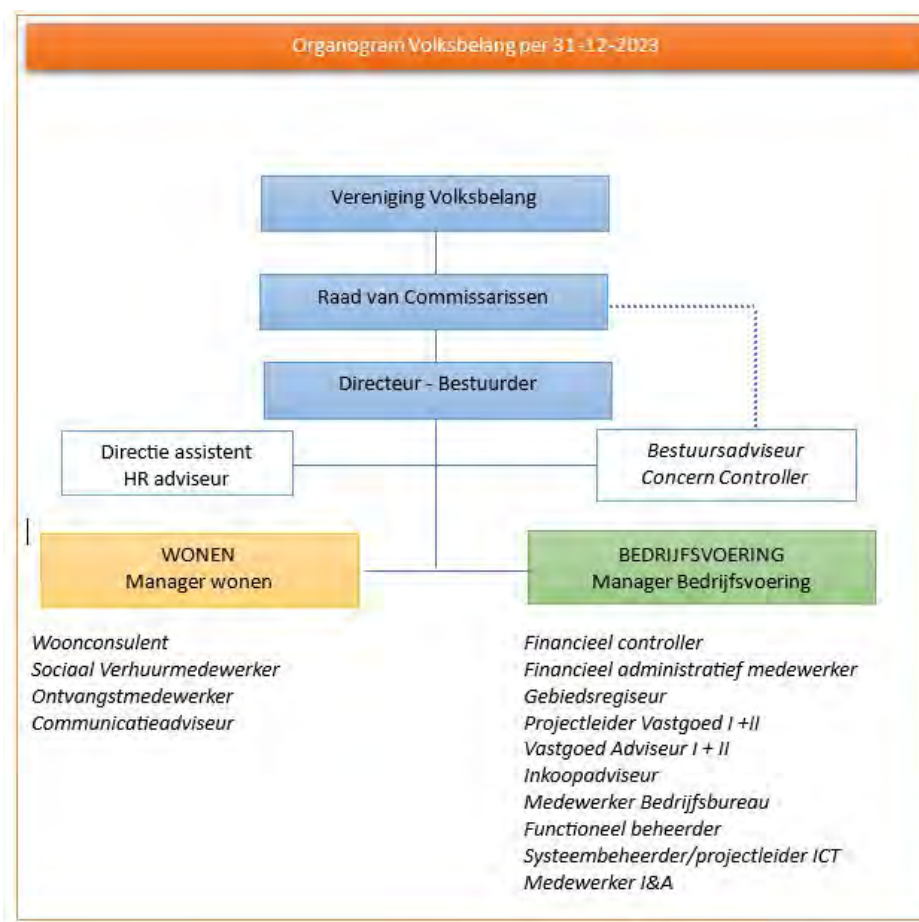
Persoonlijke ontwikkeling

Het proces van persoonlijke ontwikkeling kreeg afgelopen jaar meer aandacht. Belangrijke punten zijn reflectie op het eigen functioneren en eigenaarschap. Er is een format ontwikkeld ter ondersteuning van de ontwikkelgesprekken en medewerkers zijn geïnformeerd over het individueel loopbaanontwikkelingsbudget en het gebruik daarvan. De sociaal verhuurmedewerkers en woonconsulenten hebben verschillende functiegerichte opleidingen gevolgd.

Manager bedrijfsvoering

De positie van de manager Bedrijfsvoering wordt sinds april 2023 interim ingevuld. Opstart van de werving voor deze functie was gepland voor begin oktober maar is getemporeerd door de afwezigheid van directeur bestuurder.

Het organogram per 31-12-2023 ziet er als volgt uit:



4.4 ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN

Veilige publieke taak

Helaas hebben we bij Volksbelang met enige regelmaat te maken met grensoverschrijdend gedrag. Emoties bij (potentiële) bewoners kunnen soms hoog oplopen. Wij definiëren gedrag als grensoverschrijdend; als het bewust verbaal ongepast uiten, gebruiken van fysieke kracht of macht, dan wel het dreigen daarmee, onder omstandigheden die rechtstreeks verband houden met het verrichten van een publieke taak. Uiteraard is dit gedrag niet acceptabel. Volksbelang vindt de veiligheid van haar medewerkers belangrijk en heeft haar agressieprotocol herijkt. Daarnaast hebben alle medewerkers van wonen een agressietraining gevolgd. Deze wordt in 2024 herhaald.

4.5 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD WERKGEVERSCHAP

Volksbelang wil van betekenis zijn voor studenten en voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit doen we door:

Stage en werkervaringsplaatsen

In 2023 hebben er verschillende studenten stagegelopen bij Volksbelang. Zowel binnen de gebiedsteams van wonen als bij vastgoed. We hebben drie werkervaringsplaatsen ingevuld waarbij een persoon een tijdelijke overeenkomst voor ontvangst medewerkster heeft ontvangen.

Jongeren INCorporated (JINC)

We zetten ons in voor JINC. Deze non-profitorganisatie helpt kinderen die opgroeien in een omgeving met sociaaleconomische achterstand op weg naar een goede start op de arbeidsmarkt. Via het JINC-programma

maken ze kennis met allerlei beroepen, ontdekken ze welk werk bij hun talenten past en leren ze solliciteren. In 2023 verzorgden we samen met andere deelnemers een sollicitatietraining.

Samenwerking corporaties

De Helmondse corporaties werken nauw samen op een aantal thema's. Sinds 2021 is een model neergezet op basis waarvan programmatisch activiteiten worden uitgewerkt. Het principe daarbij is: door enkelen wat kan, met allen samen waar moet. Zo kan er directer en met minder inzet van capaciteit gewerkt worden. Daarnaast lenen corporaties bij elkaar medewerkers in op specialismes. Einde jaar betrof dat voor Volksbelang in totaal 3 medewerkers op HRM en informatiebeheer (circa 3 dagen per week). 1 medewerker van Volksbelang (bedrijfsvoering) wordt uitgeleend aan Woningbelang Valkenswaard, 'tHuis en de Zaligheden.

4.6 ICT

In 2023 is er gewerkt aan een beleidsstuk over informatiebeveiliging, de rol van cybersecurity officer is belegd en er is een plan opgesteld hoe te handelen in het geval van een hack. Daarnaast is de er een plan van aanpak opgesteld voor een betere borging van het gebruik van Viewpoint en er is een beleidsplan opgesteld voor de doorontwikkeling van Informatisering en Automatisering. Onderdeel van dat plan is bijv. het beleggen van nieuwe rollen waaronder die van keyusers en een programmamanager ICT (werving nog niet gestart). Ook werkten we in 2023 aan meer praktische zaken: begin 2023 ging onze nieuwe telefooncentrale live (goedkoper, meer functionaliteiten en makkelijker qua beheer), de nieuwe inspectie app ging live en de vervanging van onze printers is voorbereid.

4.7 Financieel

We hebben de begrote omzet voor 2023 van € 18,1 miljoen grotendeels gerealiseerd (17,7 miljoen). De omzet is iets lager als gevolg van vooral meer derving vanwege renovatieprojecten. Het beoogd resultaat na belasting exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is met € 3,0 miljoen € 4,5 miljoen lager dan begroot. De financiële kengetallen waarop we sturen, voldoen allemaal aan de voorwaarden. De kenmerkende verschillen in de kasstromen worden grotendeels veroorzaakt door meer uitgaven aan onderhoud (€ 1,6 miljoen), meer uitgaven aan overige bedrijfsuitgaven (€ 0,5 miljoen), meer uitgaven aan vennootschapsbelasting (€ 1,1 miljoen), minder ontvangsten uit verkopen (€ 2,9 miljoen), minder uitgaven aan nieuwbouw en verbeteringen (€ 6,3 miljoen), minder leningen (€ 6,5 miljoen).

5 Governance (bestuur en toezicht)

Woningbouwvereniging wordt sinds 1 november 2020 bestuurd door de heer Paul Terwisscha van Scheltinga, directeur-bestuurder (het Bestuur). De Raad van Commissarissen (RvC) bestaande uit 5 leden, waarvan 2 leden op bindende voordracht van onze huurders zijn, houden toezicht op dit Bestuur. Naast het houden van toezicht op alle onderdelen van onze organisatie vervult de RvC een werkgevers-rol en een klankbordrol richting het Bestuur. Deze rollen en de voorwaarden voor het besturen van de organisatie zijn in overleg met elkaar vastgelegd in de Visie op Toezicht & Bestuur. De hoofdlijnen van de afspraken rondom de governance-structuur bij Volksbelang zijn neergelegd in een aantal documenten. Te weten: de statuten, het huishoudelijk reglement van de Raad van Commissarissen, het directiestatuut, het reglement audit-commissie, het reglement remuneratiecommissie, het treasury statuut, de afspraken rondom risicomanagement, het bezoldigingsbeleid, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wijzigingen in de governance-structuur worden ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

5.1 Samenstelling directie Volksbelang

Paul Terwisscha (1960) is directeur- bestuurder sinds november 2020.

Nevenfuncties

- Lid Groene Huisvesters (Aedes)
- bestuurslid Anna theater Helmond

Honorering

Periode Januari 2023- december 2023: € 163.000.

PE punten

In het verslag jaar is door directeur-bestuurder het aantal van 29 PE punten behaald door het volgen van opleidings-en ontwikkelactiviteiten.

Vervanging directeur - bestuurder

De vorige Directeur-bestuurder heeft de organisatie verlaten. Omdat de verwachting was dat zijn afwezigheid langere tijd zou duren heeft de RvC mevr. J. Hesen (manager wonen) per 9 november benoemd als vervanger bij ontstentenis en belet.

5.2 Besluiten Bestuur

De belangrijkste besluiten van het bestuur in 2023 zijn o.a.:

- Goedkeuring Huurprijsaanpassing 2023
- Goedkeuring Projectopdracht Dr. Ledelstraat
- Goedkeuring Investeringsbesluit renovatie Mgr. Noyenstraat.
- Goedkeuring Investeringsbesluit Renovatie De Ruitersstraat e.o.
- Goedkeuring Fusie WKO “Koninginnenhof” en Woningbouwvereniging Volksbelang
- Goedkeuring Prestatieafspraken 2024
- Goedkeuring Jaarverslag 2022
- Controleplan 2023
- Goedkeuring Begroting 2024

Het bestuur heeft de volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële corporatiedoelstellingen en de besluiten volgens artikel 21 van de statuten vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Hieronder vallen onder andere de jaarrekening, het jaarverslag, de begroting en diverse beleidsstukken.

5.3 Belanghebbenden

Het bestuur voerde in het verslagjaar periodiek overleg met haar belanghebbenden. Hieronder worden gerekend de Huurdersbelangenvereniging Volksbelang, de leden van Volksbelang, de bewoners van Volksbelang, de bewonerscommissies, de gemeente Helmond en de corporaties die in Helmond actief zijn. (Zie ook paragraaf 2.1.2 Overleg met onze huurders en 2.1.4 Samenwerking Partners)

Vereniging Volksbelang

Eind boekjaar 2023 hadden we 391 leden (2022: 411).

In 2023 waren er twee vergaderingen. Tijdens de algemene leden vergadering van 27 juni hebben de leden goedkeuring gegeven over:

- de vaststelling van de notulen van de algemene ledenvergadering van 10 oktober 2022;
- de jaarrekening 2022;
- decharge aan het bestuur verleend voor het door haar gevoerde beleid;
- decharge aan de RvC verleend voor het uitgeoefende toezicht.

In de vergadering op 21 november is aan de leden toestemming gevraagd en akkoord gegeven op het voorgenomen besluit van de fusie WKO “Koninginnenhof” en Woningbouwvereniging Volksbelang.

5.4 Samenstelling RvC

Zowel het Bestuur als de leden van de RvC worden geworven op basis van een profielschets die in samenspraak met de Ondernemingsraad en HBVV wordt opgesteld. Bestuur en toezicht vraagt om deskundigheid, zodat de maatschappelijke opdracht van onze woningcorporatie vervuld kan worden. Het Bestuur en de RvC is zo samengesteld dat men elkaar aanvult en scherp houdt. Kennis op het gebied van volkshuisvesting, vastgoed, financiën, leefbaarheid, welzijn en zorg is daarbij van groot belang.

De Raad bestaat uit één vrouw en vier mannen. Bij benoeming van nieuwe leden streven we naar een nog evenwichtigere verhouding tussen mannen en vrouwen. Ongeacht dat onderscheid blijft het uitgangspunt dat de leden van de RvC worden benoemd op basis van de competenties en de gewenste deskundigheid, zoals in het kwaliteitsprofiel is vastgelegd. Bij gelijke geschiktheid wordt beoordeeld wie het best in het team past. In het verslagjaar is geen nieuwe commissaris geworven.

Leden	Geb. jaar	Functie	Aandachtsgebied	Nevenfuncties
Dhr. G.C.H.M. de Wilde MPM	1950	Voorzitter	Vastgoed, organisatie & governance	Lid onafhankelijke Commissie Vughtse regeling Vz. VvE Boscotondo gebouw C
Dhr. drs. M.J. van Blokland RA	1969	Lid & voorzitter auditcommissie	Financiën & control	Interim manager woningcorporaties Lid Raad van Commissarissen Woonveste Bestuurslid Wijkraad Binnenstad 's-Hertogenbosch Vennoot CHM Informatiemanagement VOF
Dhr. drs. L.G.J. Litjens (H)	1951	Lid & voorzitter remuneratie-commissie	communicatie & leefbaarheid	Vz. Stg. Wijkhuis Westwijzer Bestuurslid Stg. NKV-gebouw Lid LOVR AC Pappelhof Roermond Lid LOVR WBC Spoorlaan Roermond Vice-vz. COVR Stg. Pedagogisch Sociaal Werk (PSW) Roermond Lid redactie Wijkkrant Helmond West Lid KAC Stg. Maatschappelijke Opvang (SMO) Helmond Adviseur Stg. Vrienden van de stadstuin Helmond
Mevr. mr. C.C.R.M. Meuwissen MRE	1970	Vice-voorzitter & lid auditcommissie	Juridisch Compliance	Bestuurder VVD Cranendonck Eigenaar CLARP Vastgoed & Consultancy. Adviesbureau in ruimtelijke ontwikkeling Statenlid Provincie Noord Brabant
Dhr. F.P.C.J.G. Stienen (H)	1952	Lid & lid remuneratie-commissie	bedrijfskundig	Voorzitter VVN, afdeling Helmond Sr. Adviseur Rademaker Advies & Accountancy, Den Bosch Bestuurslid Samenbouwen. In Valkenswaard Adviseur Geerts & Partners Tilburg

Voorzitter RVT Kunstkwartier
Helmond
Voorzitter Stichting Helmondse
Sporthelden
Kennisambassadeur Internationale
Werknemers voor de provincie
Limburg
Voorzitter bestuur museum
Klok&Peel gemeente Asten.
Voorzitter a.i. Theo Driessen Instituut

De afzonderlijke leden van de RvC en directeur-bestuurder hebben geen nevenfuncties vervuld die in strijd zijn met de belangen van Volksbelang of tot onverenigbaarheden hebben geleid.

Herbenoeming

Voor 2023 stond er geen herbenoeming op de planning. Wel is in 2023 gesproken over en zijn de benodigde acties richting Aw en huurderorganisatie uitgezet voor de komende herbenoemingen per 1 februari 2024 van de commissarissen dhr F. Stienen (huurders commissaris) en mevr. C. Meuwissen.

Permante Educatie

De RvC wil hun kennis en kunde blijven ontwikkelen. Zij doen dit onder anderen door open te staan voor dialoog en reflectie, maar ook door het volgen van trainingen en cursussen. De Permanente Educatie-systematiek, afgesproken met Aedes en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is hierop van toepassing (PE-punten).

RvC	1e benoeming	Herbenoemd	Aftredend	Vergoeding	Behaalde PE punten
Dhr. G.C.H.M. de Wilde MPM	01-11-2017	1-11-2021	01-11-2025	€ 19.560	6
Dhr. drs. M.J. van Blokland RA	01-11-2017	1-11-2021	01-11-2025	€ 13.040	10
Dhr. drs. L.G.J. Litjens (H)	01-10-2018	1-10-2022	01-10-2026	€ 13.040	7
Mevr. mr. C.C.R.M. Meuwissen MRE	01-02-2020		01-02-2024	€ 13.040	7
Dhr. F.P.C.J.G. Stienen (H)	01-02-2020		01-02-2024	€ 13.040	13

Honorering

Op 5 februari 2021 heeft de RvC in haar vergadering besloten om de jaarlijkse indexatie/bijstelling van de VTW beroepsregel voor de bezoldiging van commissarissen bij woningcorporaties te volgen, zodanig dat in ieder jaar aangesloten wordt bij het voor Volksbelang geldend maximum. De hoogte van de vergoeding over 2023 past binnen de honoreringscode van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en is in overeenstemming met de richtlijnen uit de Wet Normering Topinkomens.

5.5 Governancecode woningcorporaties

De RvC ziet erop toe dat de leden een onafhankelijke positie innemen conform de governancecode Woningcorporaties. Volksbelang handelt conform deze governancecode. In de afgelopen jaren zijn er diverse stappen gezet om te komen tot goed functionerend toezicht. Sinds 2020 is gewerkt aan de verdere implementatie van de begin 2020 herziene governancecode. Daartoe is de hele code nagelopen op de benodigde acties. Deze acties zijn in de RvC besproken, ingepland en uitgevoerd. Volksbelang streeft er naar de gehele code na te leven, zowel de 'pas toe' als de 'leg uit' bepalingen.

5.6 Gedragscode Integriteit

Bij Volksbelang gelden normen en waarden die passen bij onze maatschappelijke opdracht. Dit geldt voor iedereen: voor het Bestuur, voor de RvC en voor alle medewerkers. Deze normen en waarden en gedragingen die daar wel of niet bij passen hebben wij vastgelegd in een Gedragscode Integriteit. Het bestuur en de voorzitter van de RvC zien er ieder vanuit hun positie op toe dat alle geledingen binnen de organisatie handelen overeenkomstig deze code. Om het onderwerp extra aandacht te geven is er in 2023 Café desirée georganiseerd. Een interactief live theater met sketches over integriteit en ongewenst gedrag.

Binnen het verslagjaar is er geen melding ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

5.7 Klokkenluidersregeling

In 2023 zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

5.8 Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2023 is er een melding ontvangen in het kader van de AVG en hebben hiervan melding gemaakt in het kader van datalekken.

6 Verslag van de Raad van Commissarissen

6.1 Focus RvC in 2023

Bestaansrecht en toekomst Volksbelang

2023 Was een bewogen jaar voor de organisatie waarin grote stappen zijn gezet in de professionalisering van de organisatie. Niet onbelangrijk is dat we sinds februari 2022 niet meer onder verscherpt toezicht staan en er financieel meer ruimte leek te zijn om aan de volkshuisvestelijke opgaven te werken. Uit het visitatierapport d.d. december 2022 bleek ook dat de belanghebbenden van Volksbelang een duidelijke ontwikkeling ten goede zien. Maar veel vragen zich nog wel af wat de toekomstige mogelijkheden en onmogelijkheden voor Volksbelang zijn. Wij hebben daarom in juni samen met de bestuurder en onder begeleiding van een extern bureau verkend wat de kaders zijn met betrekking tot de toekomst van Volksbelang en welke mogelijke samenwerkingen er zijn. In oktober hebben we als RvC nogmaals met externe begeleiding hier verder op doorgeborduurd tijdens onze 2 daagse inspiratiedagen. Ook in 2024 zal dit een item zijn bij de verdere koersbepaling in het kader van interne en externe ontwikkelingen.

Leonardusbuurt

Naast interne focus op de organisatieontwikkelingen was er ook veel aandacht voor de (renovatie)ontwikkelingen in de Leonardusbuurt. De bewoners van de Leonardusbuurt zijn in het verleden vaak teleurgesteld en de RvC vindt het heel belangrijk dat Volksbelang zich aan de afspraken houdt en aan de slag is. In verband met de veranderende marktomstandigheden waarbij onder andere de rente en bouwkosten zijn gestegen blijft de financiële haalbaarheid van de opgave een aandachtspunt.

Van Vereniging naar Stichting

In de raad en tijdens de algemene ledenvergadering is gesproken over het voornemen om de verenigingsstructuur om te zetten in een stichting. Het wel of niet overgaan naar een stichting zou in 2023 samen met onze leden en huurdersbelangenvereniging (HBvV) verder uitgewerkt worden. Het voltallige bestuur van de HBvV heeft zich echter in april terug getrokken waardoor er een lacune ontstond in de huurdersvertegenwoordiging. Aangezien wij hechten aan een gedegen vorm van huurdersbetrokkenheid bij het beleid en de uitvoering daarvan heeft de bestuurder besloten om deze actie tijdelijk stil te leggen en de ontwikkelingen in de HBvV af te wachten.

Vastgoedbezit bij bestuurders en commissarissen

De RvC heeft dit onderwerp in haar vergadering besproken. Vastgesteld werd dat de RvC en de Directeur-Bestuurder in Nederland geen vastgoed bezitten anders dan de eigen woning. Afsproken is dat we de richtlijnen van VTW volgen en in de tweede helft van 2024 dit onderwerp terug op de agenda plaatsen.

6.2 Vergaderingen en besluiten

In het verslagjaar heeft de RvC zes keer regulier vergaderd. Bij de reguliere vergaderingen van de RvC is de directeur-bestuurder aanwezig geweest. Uitgezonderd de vergadering van december waarbij de DB de organisatie verlaten heeft. De RvC wordt in de vergaderingen door het bestuur op de hoogte gehouden van actuele ontwikkelingen en van de voortgang van de jaaractiviteiten. Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en besluiten worden vastgelegd in een besluitenlijst.

Door de RvC werd in 2023 onder andere gesproken over dan wel goedkeuring gegeven aan:

- Jaarstukken 2022 en accountantsverslag
- Begroting 2024-2033
- Tertiaalrapportages
- Risicomanagementbeleid
- Treasurystatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Fusie tussen WKO Koninginnenhof en Volksbelang
- De prestatieafspraken met de gemeente, collega corporaties en huurders
- Herbenoeming per 1-2-2024 van de commissarissen F. Stienen en C. Meuwissen.
- Investeringsbesluit renovatie de Ruitersstraat e.o.
- Investeringsbesluit Mgr. Noyenstraat e.o.
- Benoemen manager Wonen als vervanger directeur-bestuurder bij ontstentenis en belet.
- Controleplan 2024
- Organisatieontwikkelingen
- Voorgenomen benoeming directeur-bestuurder a.i.

6.3 Accountant 2023

De RvC heeft – als verantwoordelijke en opdrachtgever voor de externe controle – jaarlijks overleg met de externe accountant. In 2023 is tweemaal in het bijzijn van de accountant vergaderd; eenmaal in de Auditcommissie en eenmaal in de voltallige RvC.

De accountant in persoon wordt benoemd voor de periode van maximaal vier jaar. De RvC heeft voor het boekjaar 2022 een akkoord gegeven op het verzoek vanuit Qconcepts op de wijziging van persoon als tekenend accountant.

6.4 Functioneren bestuur en RvC

Zelfevaluatie

In de Governancecode is opgenomen dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC bespreekt. In 2023 heeft de RvC een Zelfevaluatie gehouden, met externe begeleiding waarbij ook deels de bestuurder aanwezig is geweest. Daarnaast is er input opgehaald bij de concerncontroller en bestuurssecretaris. De RvC wilde via deze zelfevaluatie zicht krijgen op de volgende vragen:

- is ons maatschappelijk toezicht in balans met het toezicht op de bedrijfsmatige continuïteit;
- zijn onze activiteiten in het kader van maatschappelijk toezicht voldoende en zijn ze effectief;
- is de wijze waarop we het maatschappelijk toezicht uitvoeren bij de tijd?

Aandachtspunt uit deze zelfevaluatie is om zelf meer inhoud te geven aan de verbinding met de buitenwereld en de rest van de organisatie. Waarbij gezocht moet worden naar een wijze van verbinden die efficiënt is en het werk van de bestuurder niet in de weg staat.

Beoordeling directeur-bestuurder

In verband met het verlaten van de organisatie door de directeur-bestuurder heeft er geen beoordelingsgesprek over 2023 plaatsgevonden met de directeur-bestuurder. Inmiddels hebben de RvC en directeur-bestuurder besloten niet met elkaar verder te gaan en is er in 2024 een vaststellingsovereenkomst afgesloten.

6.5 Commissies

Volksbelang heeft twee vaste commissies van de Raad van Commissarissen.

Remuneratiecommissie

Samenstelling remuneratiecommissie: L.G.J. Litjens (voorzitter), F.P.C.J.G. Stienen (lid)

In 2023 heeft de remuneratiecommissie 4 keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren:

- Zelfevaluatie RvC
- Herbenoemingen commissaris f. Stienen en C. Meuwissen
- Opleidingsplan RvC
- Organisatieontwikkeling
- voortgangsgesprekken met de directeur-bestuurder

Verder heeft de commissie, vanwege *het verlaten van* de organisatie van de vorige directeur-bestuurder, het proces om een interim directeur-bestuurder te zoeken, gecoördineerd.

Auditcommissie

Samenstelling auditcommissie: M.J. Van Blokland (voorzitter), C.C.R.M. Meuwissen (lid)

De auditcommissie heeft in 2023 zes keer vergaderd. Deze hebben allemaal digitaal plaatsgevonden. De concern controller was bij alle vergaderingen aanwezig.

- De belangrijkste agendapunten waren:
- Managementletter 2022
- Jaarstukken 2022
- Begroting 2024
- Financiële kaders 2024
- Accountantsverslag 2022
- I&A visie en cybersecurity
- Controleplan 2023
- Tertiaalrapportages
- Treasurystatuut en – jaarplan

De commissie heeft twee keer in het bijzijn van de accountant vergaderd. Hierbij werd de managementletter, accountantsverslag en jaarrekening besproken. De door de accountant gedane aanbevelingen zijn door het bestuur opgevolgd.

6.6 Gesprekken met de Huurdersbelangenvereniging (HBvV) en Ondernemingsraad

De RvC heeft met het nieuwe bestuur van de HBvV gesproken. Daarbij zijn aan de orde gekomen de ontwikkelingen bij de HBvV en de ervaringen van de huurders met de organisatie van Volksbelang. Daarnaast spraken we met de OR over de organisatieontwikkelingen binnen Volksbelang, de krapte op de arbeidsmarkt en het personeelsverloop binnen de organisatie.

6.7 Verantwoording

De RvC heeft in overeenstemming met de statutaire bepalingen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2023 beoordeeld en goedgekeurd. Op grond van haar bevindingen is de RvC van oordeel dat de jaarstukken 2023 een goed beeld geven van het gevoerde (financieel) beleid. De RvC baseert deze bevindingen mede op de rapportage en goedkeurende verklaring van de externe accountant. De RvC stelt vast, dat de voorgenomen activiteiten in 2023 op een goede en verantwoorde manier zijn gerealiseerd. Met de goedkeuring van de jaarstukken wordt het bestuur dan ook décharge van het gevoerde beleid verleend.

Voor ondertekening van het verslag verwijzen wij u naar de "Ondertekening van de jaarrekening".

Raad van Commissarissen woningbouwvereniging Volksbelang
G.C.H.M. de Wilde MPM
voorzitter

Kengetallen 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Gegevens woningbezit					
<i>Woningen en woongebouwen in exploitatie</i>					
DAEB woningen	2624	2.638	2.733	2.754	2.765
Niet-DAEB woningen	4	4	5	5	5
Totaal woningen en woongebouwen	2628	2.642	2.738	2.759	2.770
<i>Overige verhuureenheden in exploitatie</i>					
Garages	136	136	136	136	136
Parkeerplaatsen*	635	636	697	697	697
Overige objecten	17	17	17	34	35
Totaal overige verhuureenheden	788	789	850	867	868
Totaal aantal verhuureenheden	3416	3.431	3.588	3.626	3.638
Totale WOZ waarde (x € 1.000)	552.954	411.734	426.477	429.615	411.997
Totale verzekerde waarde (x € 1.000)	425.775	317.987	332.320	327.243	322.973
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	0	0	0	0	0
Aantal aangekocht/in verhuur genomen	0	1	0	0	2
Aantal uit exploitatie	0	0	0	0	-1
Aantal verkocht	-16	-97	-21	-11	-4
Aantal gesloopt	0	0	0	0	-4
Totale mutatie woningbezit	-16	-96	-21	-11	-7
In aanbouw	0	0	0	0	0
Parkeerplaatsen overgenomen van BV	0	0	0	0	148

--	--	--	--	--	--

	2023	2022	2021	2020	2019
Prijs-/kwaliteitsverhouding van woningen					
Gemiddeld aantal punten WWS	157	157	157	159	159
Gemiddelde netto huurprijs	556	558	546	557	543
Huur in % van maximaal toegestane huur	60,5	66,1	63,3	67,0	66,8
Huurstijging per 1 juli in %	2,4	2,3	0,0	2,6	2,3
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	4,00	3,41	4,32	6,60	5,97
Huurachterstand in %	0,97	0,86	0,69	0,89	0,98
Huurderving in %	2,42	1,78	1,01	0,76	0,34

	2023	2022	2021	2020	2019
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	68,2	70,97	63,98	62,99	58,53
Liquiditeit	1,34	0,50	0,57	0,23	0,27
Rente vreemd vermogen	2,89	2,98	3,10	3,43	3,53
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,22	3,02	3,14	3,48	3,61
Rentabiliteit totaal vermogen	(139,64)	10,15	3,93	9,84	11,56
Operationele kasstroom (x € 1.000)	2.423	1.673	2.611	2.264	4.400
Totale personeelsbezetting in FTE***					
Directie	3,4	4,4	4,4	2,9	1,9
Vastgoed	3,6	4,6	4,0	6,0	7,8
Wonen	10,1	10,0	10,3	8,2	7,9
ICT	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9
Financiën	2,8	3,5	1,7	3,0	3,0
Totaal aantal FTE	20,9	23,4	21,3	21,0	21,5
*** Ultimo jaar					

Jaarrekening 2023



Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

A c t i v a

(in hele euro's)

	2023	2022
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
1. Overige immateriële vaste activa	321.264	435.222
	321.264	435.222
Materiële vaste activa		
2. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.089.484	1.555.810
	2.089.484	1.555.810
Vastgoedbeleggingen		
3. DAEB Vastgoed in exploitatie	433.218.710	431.674.802
4. Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	5.211.464	3.728.749
5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.	238.175	248.795
	438.668.349	435.652.346
Financiële vaste activa		
6. Deelnemingen	323.697	367.762
7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	183.251	432.644
8. Latente belastingvordering(en)	690.509	678.804
	1.197.457	1.479.210
Som der vaste activa	442.276.553	439.122.588
Vlottende activa		
Voorraden		
9. Overige voorraden	3578	3.578
	3.578	3.578
Vorderingen		
10. Huurdebiteuren	177.302	160.703
11. Gemeenten	0	10.306
12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31.348	240.283
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	643.583	853.894
14. Overige vorderingen	29.113	29.920
15. Overlopende activa	474.555	110.308
	1.355.901	1.405.414
16. Liquide middelen	2.696.380	1.749.948
Som der vlottende activa	4.055.859	3.158.940
Totaal activa	446.332.412	442.281.528

P a s s i v a

(in hele euro's)

	2023	2022
Eigen vermogen		
17. Herwaarderingsreserve	242.918.168	248.114.206
18. Overige reserves	70.952.050	20.857.088
19. Resultaat boekjaar	(9.665.721)	44.898.924
Eigen vermogen	304.204.497	313.870.218
Voorzieningen		
20. Voorziening onrendabele investeringen	10.943.984	2.697.054
21. Voorziening latente belastingverplichting	0	0
22. Overige voorzieningen	262.506	282.279
Totaal voorzieningen	11.206.490	2.979.333
Langlopende schulden		
23. Schulden/leningen overheid	0	0
24. Schulden/leningen kredietinstellingen	117.528.327	117.568.937
25. Overige schulden	1.480.394	1.541.583
Totaal langlopende schulden	119.008.721	119.110.520
Kortlopende schulden		
26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid	6.011.441	2.496.057
27. Schulden aan leveranciers	2.089.333	1.394.381
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.390.050	416.271
30. Overige schulden	110.953	118.950
31. Overlopende passiva	2.310.927	1.895.798
Totaal kortlopende schulden	11.912.704	6.321.457
Totaal passiva	<u>446.332.412</u>	<u>442.281.528</u>

Winst- en verliesrekening over 2023

(in hele euro's)

	2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille		
32. Huuropbrengsten	17.682.777	18.031.541
33. Opbrengsten servicecontracten	645.193	573.708
34. Lasten servicecontracten	(560.680)	(535.900)
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.408.272)	(2.444.495)
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	(6.477.193)	(3.490.465)
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(951.730)	(2.633.455)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.930.095	9.500.934
Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.968.007	21.153.802
39. Toegerekende organisatiekosten	(88.686)	(63.343)
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(2.960.538)	(17.820.822)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	918.783	3.269.637
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17.363.171)	(2.740.201)
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.723.718	43.375.241
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(12.639.453)	40.635.041
Netto resultaat overige activiteiten		
43. Opbrengst overige activiteiten	208.648	259.432
44. Kosten overige activiteiten	(63.151)	(42.017)
Resultaat overige activiteiten	145.497	217.415
45. Overige organisatiekosten	(1.176.105)	(1.230.315)
46. Leefbaarheid	(651.512)	(626.351)
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	(5.472.695)	51.766.361
Financiële baten en lasten		
47. Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	(2.511.086)
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	7.695	15.685
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	101.454	0
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	(3.708.099)	(3.665.266)
Saldo financiële baten en lasten	(3.598.950)	(6.160.667)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	(9.071.645)	45.605.694
51. Belastingen	(597.636)	(524.764)
52. Aandeel in resultaat deelnemingen	3.560	(182.006)
Resultaat na belastingen	(9.665.721)	44.898.924

Kasstroomoverzicht 2023

Directe methode (in hele euro's)

	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huuropbrengsten	17.682.777	18.072.159
Ontvangst vergoedingen	638.898	561.046
Overige bedrijfsopbrengsten	97.410	69.536
Renteontvangsten	109.149	0
<i>Ingaande kasstroom operationele activiteiten</i>	<i>18.528.234</i>	<i>18.702.741</i>
Personeelsuitgaven	(2.007.280)	(1.767.669)
Onderhoudsuitgaven	(5.810.329)	(2.314.027)
Overige bedrijfsuitgaven	(4.078.274)	(3.956.557)
Rentebetalingen	(3.542.248)	(3.959.112)
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	(178.929)	(80.401)
Verhuurderheffing	0	(1.576.354)
Leefbaarheid	(101.157)	(113.659)
Vennootschapsbelasting	(387.325)	(3.261.643)
<i>Uitgaande kasstroom operationele activiteiten</i>	<i>(16.105.542)</i>	<i>(17.029.422)</i>
Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten	2.422.692	1.673.319
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.010.471	18.642.467
Verkoopontvangsten grond en overig	0	0
Desinvestering niet woongelegenheden	0	0
<i>Ingaande kasstroom Materiële vaste activa</i>	<i>4.010.471</i>	<i>18.642.467</i>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	(1.512)
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	(8.290.840)	(2.366.597)
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Uitgaven overige investeringen	(656.676)	(148.426)
<i>Uitgaande kasstroom Materiële vaste activa</i>	<i>(8.947.516)</i>	<i>(2.516.535)</i>
Ontvangsten verbindingen en overig	0	8.595
Uitgaven verbindingen en overig	(52.500)	(293.787)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa</i>	<i>(52.500)</i>	<i>(285.192)</i>
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	(4.989.546)	15.840.740

(in hele euro's)

	2023	2022
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	12.400.000	10.000.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	0	0
<i>Ingaande kasstroom Financieringsactiviteiten</i>	<i>12.400.000</i>	<i>10.000.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.886.714	(32.685.186)
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	(30.958)
<i>Uitgaande kasstroom Financieringsactiviteiten</i>	<i>8.886.714</i>	<i>(32.716.144)</i>
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.513.286	(22.716.144)
Mutatie geldmiddelen	946.432	(5.202.085)
Liquide middelen per 1 januari	1.749.948	6.952.033
Liquide middelen per 31 december	2.696.380	1.749.948
Mutatie geldmiddelen	946.432	(5.202.085)

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn in het kasstroomoverzicht alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2023 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

1. Activiteiten

Woningbouwvereniging Volksbelang is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio 'Metropoolregio Eindhoven', waarbij zij de keuze primair laat vallen op de regio Helmond en secundair op de regio Laarbeek. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

2. Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Molenstraat 83 te Helmond en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 17024189.

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Woningbouwvereniging Volksbelang staat aan het hoofd van de groep. Volksbelang past de consolidatievrijstelling (artikel 407 lid 1a Titel 9 BW2) toe. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De resultaten van onze deelnemingen worden als resultaat deelnemingen verantwoord in het resultaat.

Consolidatievrijstelling

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Volksbelang	WKO "Koninginnehof" B.V. t/m 31 december 2022	Helmond	100,0%
Woningbouwvereniging Volksbelang	Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Helmond	25,0%

Volksbelang is per 1 januari 2023 juridisch gefuseerd met in WKO "Koninginnehof" B.V. Tot en met 2022 werd deze bv als deelneming gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde en het resultaat als resultaat deelneming verantwoord, met toepassing van de consolidatievrijstelling. De vergelijkende cijfers 2022 zijn daarom niet aangepast. Deze bv had ten doel het realiseren, ontwikkelen en exploiteren van duurzame energievoorzieningen, in het bijzonder een WKO-installatie in het complex Koninginnehof in Helmond. De activiteiten van Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. bestaan uit het beheren en exploiteren (met 3 andere woningcorporaties) van 6 woonwagenlocaties in Helmond.

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door WKO "Koninginnehof" B.V. per 1 januari 2023 ingebracht (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

Vastgoedbeleggingen	€ 580.000
Vlotten activa	€ 2.278
Eigen vermogen	€ 100.125
Lang lopende schulden	€ 232.249
Kortlopende schulden	€ 249.904

Overige verbindingen

Verder heeft Woningbouwvereniging Volksbelang de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van bijdragen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen:

- Vereniging van Eigenaars de Kuiper te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Zuiderpoort te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Ameide te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Winkelplein Heistraat Noordwand te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Koninginnehof West Kluisstraat te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Woningen Koninginnehof West te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Koninginnehof Oost te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Woningen Koninginnehof Oost te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Parkeren Koninginnehof Oost te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Steenweg/Christinalaan Helmond
- Vereniging van Eigenaars Heistraat Winkelplein Zuid te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Woningen Heistraat Winkelplein Zuid te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Binnenhof De Veste Blok 27

4. Stelselwijziging

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van een stelselwijziging.

5. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijziging.

6. Presentatiewijziging

In 2023 heeft Volksbelang geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

7. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Volksbelang zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Volksbelang. Bij de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering geldt dat naast de waardebepaling van het vastgoed ook bij de stichtingskosten schattingen worden gemaakt.

8. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

9. Gescheiden Verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

Opbrengsten en lasten die direct kunnen worden toegewezen zijn: huuropbrengsten, opbrengsten en lasten servicecontracten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoed, lasten leefbaarheid, rentebaten en rentelasten, belastingen en resultaat deelneming.

Lasten die niet (geheel) direct toegewezen kunnen worden zijn door middel van een percentage % toegerekend. Voor de lasten verhuur- en beheer, onderhoud, overige directe operationele lasten exploitatie en de overige organisatiekosten een percentage op basis van de huuropbrengsten

10. Uitgangspunten scheiding DAEB/niet-DAEB in het kasstroomoverzicht

Ontvangsten en uitgaven die direct kunnen worden toegewezen zijn: overige bedrijfsontvangsten, rente ontvangsten, onderhoudsuitgaven, sectorspecifieke heffing, leefbaarheid, desinvesteringen en investeringen materiële vaste activa, ontvangsten en uitgaven financiële vaste activa en nieuwe leningen. Kosten die niet (geheel) direct toegewezen kunnen worden zijn door middel van een percentage toegerekend. Voor huren, vergoedingen servicecontracten, personeelsuitgaven, onderhoudsuitgaven, uitgaven servicecontracten, overige bedrijfsuitgaven een percentage op basis van de huuropbrengsten.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 4 van de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening. In de bepaling van het resultaat hebben geen herrubriceringen plaatsgevonden ten opzichte van het voorgaande jaar.

3. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Dit betreft de verkrijgingsprijs van software dat in 2021 is aangeschaft en geïmplementeerd. Software wordt lineair afgeschreven over de toekomstige gebruiksduur van 5 jaar.

4. Materiële vaste activa

4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten:

- De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.
- Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

5. Vastgoedbeleggingen

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Volksbelang onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn zowel de winst- en verliesrekening als het

kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld. Omdat er sprake is van een verlicht regime is er een gescheiden balans niet verplicht.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Uitgaven kwalificeert een ingrijpende verbouwing als verbetering indien aan minimaal drie van de vier onderstaande criteria wordt voldaan:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;
- De werkzaamheden zijn mede gericht op het technische en functionele niveau van badkamers, keukens en toiletten in stand te houden op c.q. te brengen naar het niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwachten
- Installatievoorzieningen aan de onroerende zaken dienen als gevolg van de werkzaamheden de komende 10 jaar niet te hoeven worden aangepakt.

5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

Vastgoed in exploitatie betreft het vastgoed dat de toegelaten instelling aanwendt voor de verhuur. Dit betreffen zowel bestaande complexen als complexen waarbij renovatie wordt uitgevoerd. Onder vastgoed in exploitatie kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere (niet zijnde antikraak) huurcontracten duurzaam worden geëxploiteerd.

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Volksbelang als DAEB vastgoed classificeerden. Omdat er bij Volksbelang sprake is van een verlichte regime is er geen scheidingsvoorstel ingediend. Wel is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande ede staatssteun voor Toegelaten Instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Volksbelang richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat'.

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Onderhoud en verbetering

Met ingang van de jaarrekening 2019 wordt op basis van RJ645.202 de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Waarderingsgrondslag

Het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie wordt 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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2023').

De uitgaven na eerste verwerking (na-investeringen) dienen te worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzondere waardevermindering te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de na-investering betrekking hebben. Het onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed. Volksbelang past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie toe van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft Volksbelang een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Zodoende heeft Volksbelang geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Volksbelang past voor de volgende categorieën bezit de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom in zowel de DAEB als de niet-DAEB tak:

- Bedrijfsmatig onroerend goed

De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. In 2022 is ervoor gekozen om de complexen waar een renovatieproject start of is opgeleverd ook full te taxeren omdat het handboek geen betrouwbare uitkomsten hierin geeft. In 2021 werden deze complexen nog tegen de basiswaardering opgenomen.

Complexindeling

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Volksbelang maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken deel uit van de niet uit de balans blijken verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald, maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.

- In overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten gebeurt aan de hand van twee scenario's: doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Volksbelang heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Inflatiereeksen	Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	XX	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	Bouwkostenstijging	XX	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	Leegwaardestijging							
	Woongelegenheden	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	1793,22	1793,22	1793,22	1793,22	1793,22	1793,22	1793,22
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1650,97	1650,97	1650,97	1650,97	1650,97	1650,97	1650,97
	Beheerkosten EGW	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9
	Beheerkosten MGW	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
	Reguliere huurontwikkeling	XX	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
	Reguliere huurontwikkeling opslag	XX	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
	Mutatiekans uitponden	5,82%	5,82%	5,82%	5,82%	5,82%	5,82%	5,82%
	Juridische splitsingskosten	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
	Technische splitsingskosten	0	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet EGW	5,15%	5,15%	5,15%	5,15%	5,15%	5,15%	5,15%
	Disconteringsvoet MGW	5,55%	5,55%	5,55%	5,55%	5,55%	5,55%	5,55%
Parkeren	Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48
	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
	Beheerskosten Parkeerplaats	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74
	Beheerskosten Garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
	Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
	Juridische splitsingskosten	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
	Verkoopkosten	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans doorexploiteren	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%
	Mutatiekans uitponden	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%
	Disconteringsvoet Parkeerplaats	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%
	Disconteringsvoet Garagebox	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 100% van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en de parkeerplaatsen getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier van Cushman is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht dat een inschatting van de markthuur leidt tot een betere marktconforme waarderingsuitkomst.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatie-scenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volksbelang en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Volksbelang. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur t.w. € 498,40 (2022: € 482,36) in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Volksbelang bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten t.w. € 2.594,40 (2022: € 1.538,00), bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meer jaren onderhoudsbegroting (MJOB) voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten t.w. € 1532,36 (2022: € 1509,00) in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markt uitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend 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, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Volksbelang heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.2 Onroerende zaken in ontwikkeling

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

6. Financiële vaste activa

6.1 Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiewaarde (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn wanneer er 20% of meer van de stemrechten kan worden uitgebracht.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Als en voor zover Volksbelang in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van zijn schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Onder vorderingen op deelnemingen zijn marktconforme leningen opgenomen aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. en WKO "Koninginnehof" B.V. voor respectievelijk € 183.251 (2022: € 192.189) en € 0 (2022: € 240.455). Het betreft vastrentende leningen met een rentepercentage van 3,6% (2022: 3,6%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt respectievelijk 20 en 20 jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. WKO "Koninginnehof" B.V. is per 1 januari 2023 juridisch gefuseerd met Volksbelang, als gevolg waarvan de lening is geëlimineerd.

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering

6.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Bij het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet van 2,39% gebruikt.

Saldering

De niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

6.4 Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Volksbelang op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, bepaalt Volksbelang de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

7. Voorraden

7.1 Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

8. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

9. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

10. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Overige reserve

In de overige reserve worden de resultaten van voorgaande boekjaren verantwoord.

Resultaat boekjaar

Het resultaat boekjaar wordt gepresenteerd zonder de mutatie in de herwaarderingsreserve, deze wordt direct verantwoord in de herwaarderingsreserve.

11. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces Volksbelang rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen’.

11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Volksbelang in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen zowel de contante als de nominale waarde. In de betreffende toelichtingen wordt de toegepaste waarderingsmethode vermeld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

11.3 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de corporatie zich aansprakelijk stelt voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de te verwachten verplichtingen en nadat eerst de andere financiële belangen in deze deelnemingen zijn afgewaardeerd.

11.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor de ontvangen uitkering van de Gemeente Helmond, als zijnde bijdrage aan de exploitatie van de Parkeergarage “Koninginnehof” B.V. De verplichting is opgenomen tegen de contante waarde voor het verschil tussen de commerciële huurprijs bij vrije verhuur en de betaalde huurprijs. De jaarlijkse rentebijbeschrijving is gelijk aan de disconteringsvoet. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

Verder is er vanaf boekjaar 2022 een voorziening getroffen voor de loopbaanontwikkeling conform de CAO. Deze voorziening was in voorgaande jaren nog niet gevormd.

12. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

13. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijging-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Volksbelang naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Volksbelang. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

2. Bedrijfsopbrengsten

2.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum en is gebaseerd op de huursombenadering.

De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2023 2,3% voor de gereguleerde woningen. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1% (inflatie 2023 van 3,1% + 1%).

2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

3. Bedrijfslasten

3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.1. Toerekening baten en lasten.

3.2 Afschrijvingen immateriële vaste activa en materiele vaste activa

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijken verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

3.4 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek in 4.1 toerekening baten en lasten.

3.5 Pensioenlasten

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van “Woningbouwvereniging Volksbelang” is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens.

Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] 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.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Volksbelang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Van toerekenbaarheid is sprake als daadwerkelijke

werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheid ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

3.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

3.9 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn het beheer voor derden en VvE-beheer als ook overige opbrengsten toegerekend.

3.10 Overige indirecte organisatiekosten

De toegerekende overige organisatiekosten omvat onder andere:

- Overige personeelskosten
- Advieskosten
- Huisvestingskosten
- Overige algemene kosten

3.11 Overige indirecte organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten op het gebied van saneringsheffing, bijdrage Autoriteit Woningcorporaties, governance en bestuur, portfoliomanagement, treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie. De systematiek van de toerekening wordt toegelicht in 4.1 toerekening baten en lasten.

3.12 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Dit betreft onder andere:

- Verhuurderheffing
- Onroerendezaakbelasting
- Waterschapslasten
- Verzekeringskosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.1 'toerekening baten en lasten'.

3.13 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met

de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

3.14 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

In november 2022 heeft de Belastingdienst per brief aangekondigd dat VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. Als gevolg hiervan kan Volksbelang vanaf de aangiften vennootschapsbelasting 2023 géén gebruik meer maken van de afspraken die in deze VSO2 zijn gemaakt. In de opzeggingsbrief heeft de Belastingdienst enkele toezeggingen gedaan voor onzekerheden die door de opzegging ontstaan vanaf 1 januari 2023. De opzegging en toezeggingen zijn door de Belastingdienst toegelicht in een informatieve bijeenkomst op 30 november 2022.

De voornaamste gevolgen van de opzegging van VSO2 voor Volksbelang zijn:

De eenheden waarvan de eerdere afwaardering per 1 januari 2023 nog niet in het geheel is teruggenomen moeten worden gewaardeerd op de bedrijfswaarde volgens goed koopmansgebruik (waar deze voorheen was gerelateerd aan de WOZ-waarde). Volksbelang heeft in de fiscale positie 2023 het restant van de eerdere WOZ-afwaardering volledig teruggenomen. Het betreft een bedrag van in totaal € 501.029.

De gemengde projectenregeling in VSO2 regelt de toerekening van grondkosten bij een gemengd project. Gezien het belang is er een overgangsregeling voor gemengde projecten overeengekomen, waarbij de regeling zal gelden tot en met 31 december 2025. Dit houdt kortgezegd in dat in beginsel eenzelfde regeling van toepassing is als onder VSO2 (tenzij nieuwe of onvoorziene ontwikkelingen), met uitzondering van de expliciete bepaling dat de corporatie bij het gehele gemengde project moet participeren, tot en met de (op)levering van de woningen. Ook is er een nieuwe bepaling opgenomen over de kwalificatie van kavelverkoop binnen een gemengd project. Op dit moment heeft Volksbelang géén gemengde projecten in ontwikkeling.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

3.15 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Volksbelang wordt toegerekend.

Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

4. Functioneel model

4.1 Toerekening baten en lasten

Om tot een functionele winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten verdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten inclusief externe medewerkers verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

De overige organisatiekosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van aantallen fte's naar de functionarissen.

Voor 2023 zijn de volgende verdeelsleutels gehanteerd. De verdeelsleutels 2022 wijken niet significant af:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	52%
Overige directe operationele lasten	0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	14%
Toegerekende organisatiekosten verkoopactiviteiten	2%
Waardeveranderingen (nieuwbouw / renovatie)	0%
Leefbaarheid	14%
Overige activiteiten	2%
Overige organisatiekosten	16%

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast als gevolg van de functionele indeling verdeelsleutels 2023

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

De grondslagen van de primaire instrumenten worden behandeld per balanspost.

Het beleid van Volksbelang is erop gericht een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de beschikbaarheid over voldoende financiële middelen zeker te stellen. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door blijvend te voldoen aan de door geldgevers en sectorinstituten (WSW en Aw) gestelde eisen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten niet toegestaan.

Binnen Volksbelang wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

De primaire taak van de treasury is het beheren en beheersen van financiële posities die voortvloeien uit de normale bedrijfsvoering, en wel op een zodanige wijze dat:

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd/beperkt;
- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd/verhoogd.

Valutarisico

Volksbelang is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Volksbelang loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Volksbelang risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Volksbelang risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Volksbelang heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Volksbelang maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. Eind 2022 kent Volksbelang geen overschrijdingen van haar tegenpartijrisico.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Volksbelang loopt per balansdatum zijn als volgt:

31 december 2023

	x € 1
Bankschuld	0
Kredietlimiet	500.000
Lopende investeringsverplichtingen	0
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2021)	0

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Volksbelang zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het WSW leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Volksbelang heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Volksbelang voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële belanghebbenden worden gehanteerd.

Vanwege de keuze om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te ontplooiën zal Volksbelang naar verwachting in de toekomstige jaren geen niet-DAEB financiering aantrekken. Voor haar DAEB-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Toelichting op de balans

Immateriële vaste activa

(in hele euro's)

	2023	2022
1. Overige immateriële vaste activa	321.264	435.222
	<u>321.264</u>	<u>435.222</u>

1. Overige immateriële vaste activa

Het verloop van de onroerende zaken bestemd voor eigen gebruik is als volgt:

Immateriële vaste activa	2023	2022
	(in hele euro's)	(in hele euro's)
Boekwaarde 1/1	€ 435.222	€ 462.160
Investing	€ 0	€ 83.710
Correctie cumulatieve aanschafwaarde	€ 10.640	
Correctie cumulatieve afschrijvingen	€ (2789)	
Afschrijvingen	€ (121.809)	€ (110.648)
Aanschafwaarde 31/12	€ 609.043	€ 598.403
Cumulatieve afschrijvingen	€ (287.779)	€ (163.181)
Boekwaarde 31/12	€ 321.264	€ 435.222

De afschrijvingen op de software is bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Software: 5 jaar

Actuele waarde inzake de immateriële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde van de immateriële vaste activa wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

Materiële vaste activa

(in hele euro's)

	2023	2022
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.089.484	1.555.810
	<u>2.089.484</u>	<u>1.555.810</u>

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken bestemd voor eigen gebruik is als volgt:

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	2023	2022
	(in hele euro's)	(in hele euro's)
Boekwaarde 1/1	€ 1.555.810	€ 1.594.116
Investerings	€ 656.676	€ 64.717
Correctie + desinvestering aanschafwaarde	€ (2.094.341)	€ 0
Afschrijvingen	€ (114.754)	€ (103.023)
Correctie + desinvestering afschrijvingen	€ 2.086.093	€ 0
Aanschafwaarde 31/12	€ 3.629.219	€ 5.058.636
Cumulatieve afschrijvingen	€ (1.539.736)	€ (3.502.826)
Boekwaarde 31/12	€ 2.089.484	€ 1.555.810

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar. Dit betreffen bedrijfsmiddelen zoals computers en overige hardware
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven.

Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

Vastgoedbeleggingen

(in hele euro's)

	2023	2022
3. DAEB Vastgoed in exploitatie	433.218.710	431.674.802
4. Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	5.211.464	3.728.749
5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	238.175	248.795
	<u>438.668.349</u>	<u>435.652.346</u>

Vastgoed in exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

Onroerende zaken in exploitatie 2023	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	* € 1.000,-	* € 1.000,-	* € 1.000,-
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	€ 185.741	€ 2.504	€ 188.245
<i>Herwaarderings</i>	€ 246.700	€ 1.414	€ 248.114
<i>Cumulatieve waardeverminderingen</i>	€ (766)	€ (189)	€ (955)
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	€ 431.675	€ 3.729	€ 435.404
Investerings, initiële verkrijging	€ -	€ -	€ -
Uitgaven na eerste verwerking	€ 9.766	€ -	€ 9.766
Herclassificatie verkrijgingsprijs naar niet DAEB	€ (541)	€ 541	€ -
Overboeking verkrijgingsprijs vanuit projecten in ontwikkeling	€ -	€ -	€ -
Desinvesteringen	€ (2.961)	€ -	€ (2.961)
Desinvesteringen verkrijgingsprijs plankosten	€ -	€ -	€ -
Desinvestering naar exploitatielasten	€ -	€ -	€ -
Waardeverminderingen	€ -	€ -	€ -
Terugname van waardeverminderingen	€ -	€ -	€ -
Overboeking waardeverandering vanuit projecten naar herwaardering	€ -	€ -	€ -
Herwaardering als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	€ (4.721)	€ 402	€ (4.319)
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	€ 433.218	€ 4.672	€ 437.890
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	€ 193.445	€ 3.044	€ 196.489
<i>Herwaarderings</i>	€ 240.524	€ 1.855	€ 242.379
<i>Cumulatieve waardeverminderingen</i>	€ (751)	€ (227)	€ (978)
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	€ 433.218	€ 4.672	€ 437.890
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	€ 166.169	€ 4.221	€ 170.390

Desinvesteringen

De desinvesteringen in 2023 zien toe op de verkoop van 16 woningen en 1 parkeerplaats.

Waardering bij eerste verwerking

In de kostprijs is geen rente op schulden tijdens de bouw opgenomen.

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

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters, deze zijn opgenomen in de “Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening” onder de Materiële Vaste Activa.

Verklaring waardemutaties

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie * € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie * € 1.000
	Totaal	Totaal
Waarde 2022	€ 431.674.802	€ 3.728.749
Voorraadmutaties	€ -3.762.439	€ 801.901
Verkoop/ sloop/ overig weg	€ -2.960.538	€ 0
Classificatiewijzigingen	€ -801.901	€ 801.901
Vastgoedgegevens	€ 20.896.214	€ 405.420
Contracthuur	€ -502.118	€ 264.728
Leegstand	€ -18.184	€ -14.857
Maximale huur	€ 6.854.745	€ 0
Mutatiegraad doorexploiteren	€ -2.201.438	€ -2.939
WOZ-waarde	€ 16.763.208	€ 158.489
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 0	€ 0
Methodische wijzigingen	€ -9.535.546	€ -90.714
Overdrachtskosten	€ -9.535.546	€ -90.714
Validatie	€ 6.375.850	€ -75.164
Validatie markthuur	€ -14.521.599	€ -69.264
Validatie disconteringsvoet	€ 20.897.450	€ -5.900
Marktontwikkelingen	€ -12.430.289	€ -98.610
Macro-economische parameters	€ -4.992.299	€ 9.775
Liberalisatiegrens	€ 76.384	€ 0
Reguliere huurstijging	€ 7.474.174	€ 61.871
Markthuur	€ 19.744.182	€ 98.556
Historische leegwaardstijging	€ -761.392	€ 0
Leegwaardstijging	€ 363.974	€ 0
Splitsingskosten	€ -16.476	€ -10.813
Verkoopkosten	€ -7.434	€ -4.148
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ -7.061.700	€ -60.638
Beheerkosten	€ -2.255.450	€ -12.664
Belastingen en verzekeringen	€ 1.150.919	€ 5.300
Overige kosten en opbrengsten	€ 0	€ -63.000
Disconteringsvoet	€ -26.145.172	€ -122.850
Waarde 2023	€ 433.218.591	€ 4.671.582

Op basis van bovenstaande analyses is vastgesteld dat de het saldo logisch en verklaarbaar is aan de hand van beleidswijzigingen en wijzigingen handboek. Gemiddelde marktwaarde stijging exclusief voorraadmutaties bedraagt 1,3% en ligt lager dan de verwachte stijging als gevolg van de validatie markthuur en disconteringsvoet. Deze is aangepast in de nieuwe versie van het handboek marktwaarde en in de bovenstaande gegevens verwerkt. De validatie disconteringsvoet (€20,9 mln.) betreft de validatie van het handboek 2022 en de disconteringsvoet (-/- 26,2 mln.) betreft het effect van de disconteringsvoet van het handboek 2023.

Gevoeligheidsanalyse

Marktwaarde	Effect op MW
Basisvariant	
Disconto +0,5%	€ -49.322.339
Disconto -0,5%	€ 72.585.195
Markthuur +1%	€ 3.494.265
Markthuur -1%	€ -3.569.586
Mutatiegraad +1%	€ -3.569.586
Mutatiegraad -1%	€ -3.764.530
Leegwaardestijging +1 %	€ 183.514
Leegwaardestijging -1 %	€ -161.878

Woningbouwvereniging Volksbelang heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woningbouwvereniging Volksbelang bedraagt het validatie effect in corop regio Zuidoost-Noord-Brabant conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 0,11%.

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	31 december 2023	31 december 2022
DAEB vastgoed	166.169	205.502
Niet-DAEB vastgoed	4.211	3.537
Totaal	170.390	209.039

De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt (marktwaarde in verhuurde staat) en de 'echte' verwachting op basis van het beleid (beleidswaarde).

Onderstaande waterval van de beleidswaarde laat zien wat de invloed is van diverse beleidskeuzes op de beleidswaarde:

Waterval Beleidswaarde 2022

		* € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 435.404
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 69.901	
Betaalbaarheid (huren)	€ -162.513	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -19.458	
Beheer (beheerkosten)	€ -114.295	
Beleidswaarde		€ 209.039

Waterval Beleidswaarde 2023

		* € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 437.890
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 80.424	
Betaalbaarheid (huren)	€ -192.016	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -80.887	
Beheer (beheerkosten)	€ -75.021	
Beleidswaarde		€ 170.390

Parameter	Gehanteerd in beleidswaarde 31/12/2023
Disconteringsvoet	5,63%
Streefhuur per maand ¹	€ 498,40
Onderhoudsnorm per jaar	€ 2.594,24
Beheernorm per jaar	€ 1.532,36

¹ Streefhuur is van gemiddelde totaal aantal eenheden inclusief parkeerplaatsen.

Gemiddelde streefhuur voor alleen woongelegenheden bedraagt € 639.

Vooreen nadere toelichting op de bepaling en de uitkomsten van de beleidswaarde verwijzen wij naar de beleidsmatige beschouwing beleidswaarde in hoofdstuk 6. Daar staat in dat de onderhoudsnorm en de beheernorm gebaseerd zijn op het aantal woongelegenheden. In de jaarrekening van 2023 zijn er minder kosten toegerekend aan beheer in plaats van aan het onderhoud. Dat gaat voornamelijk om toerekenen van circa 30% aan kosten lonen en salarissen en overige personeelslasten aan beheer versus circa 90% in 2022. De totale beheerlasten vallen daardoor circa €1,2 mln. lager uit dan in 2022. Dit bedrag gedeeld door de vhe's verklaart al ongeveer €440,- verschuiving aan kosten per VHE van beheerlasten naar onderhoudslasten. Daarnaast hebben we in 2023 meer onderhoud ingerekend dan in 2022 i.v.m. enkele renovatieprojecten.

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen bedraagt € 226,4 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) heeft op de beleidswaarde:

Gevoeligheidsanalyse

Beleidswaarde	Effect op BW
Basisvariant	
Disconto +0,5%	€ -12.695.423
Disconto -0,5%	€ 12.802.580
Streefhuur +25 euro	€ 13.940.150
Streefhuur -25 euro	€ -14.421.803
Onderhoud +100 euro	€ -9.994.382
Onderhoud -100 euro	€ 9.994.264
Beheer +100 euro	€ -9.994.382
Beheer -100 euro	€ 9.994.264

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 2,82%-punt (Corop regio Zuidoost-Noord-Brabant).

Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de hierboven opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 12 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-

informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,63% voor de DAEB portefeuille en de niet-DAEB portefeuille.

Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Verstreckte zekerheden

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

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

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 9.765.616. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2023 bedraagt:

	31 december 2023	31 december 2022
DAEB vastgoed	544.052	407.034
Niet-DAEB vastgoed	6.002	4.700
Totaal	<u>550.054</u>	<u>411.734</u>

5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken in ontwikkeling is als volgt:

Onroerende zaken in ontwikkeling	2023	2022
	(in hele euro's)	(in hele euro's)
Cumulatieve verkrijgingsprijs 1/1	€ 248.795	€ 998.811
Cumulatieve waardeverminderingen	€ 0	€ (1.974.897)
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling 1/1	€ 248.795	€ (976.086)
Investerings	€ 27.495	€ 8.642
Desinvesteringen	€ (38.115)	€ -
Overboeking opgeleverde projecten	€ -	€ -
Herclassificatie waardeverandering in exploitatie	€ -	€ 1.974.897
Herclassificatie naar onroerende zaken in exploitatie	€ -	€ (758.658)
Waardeveranderingen	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ (10.620)	€ 1.224.881
Cumulatieve verkrijgingsprijs 31/12	€ 238.175	€ 248.795
Cumulatieve waardeveranderingen	€ 0	€ 0
Balanswaarde 31/12	€ 238.175	€ 248.795

Grondposities

In deze post zijn geen strategische grondaankopen begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Opleveringen

In 2023 zijn er geen opleveringen van nieuwbouwprojecten geweest.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in hele euro's)	Boekwaarde 1-1-2023	Aan-/ verkoop	Resultaat deelneming	Overige vermogens- mutaties	Boekwaarde 31-12-2023
Woonwagens en Standpl. Beheer B.V.	267.637	0	3.560	52.500	323.697
WKO "Koninginnenhof" B.V./fusie met Volksbelang per 1-1-2023	100.125	0	0	(100.125)	0
Totaal	367.762	0	3.560	(47.625)	323.697
Herrubr. negatieve deelnemingen	0				0
	<u>367.762</u>				<u>323.697</u>

7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	Boekwaarde 1-1-2023	Nieuwe leningen	Aflossingen	Boekwaarde 31-12-2023
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	192.189	0	(8.938)	183.251
WKO "Koninginnenhof" B.V./ eliminatie i.v.m. fusie met Volksbelang per 1-1-2023	240.455	0	(240.455)	0
	<u>432.644</u>	<u>0</u>	<u>249.393</u>	<u>183.251</u>
Herrubricering	0			0
	<u>432.644</u>			<u>183.251</u>

De gemiddelde resterende looptijd is 20 jaar op basis van annuïtaire aflossing tegen gemiddeld 3,6% rente.

8. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a. Vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering
Ultimo 2023 is de fiscale waardering van ons vastgoed € 323,6 miljoen (2022: 320,8 miljoen). Het verschil met de commerciële waardering bedraagt daardoor € 114,3 miljoen (2022: 114,6 miljoen). De waarde van de corresponderende latente belastingvordering is gewaardeerd op nihil (2022: nihil). Doordat woningcorporaties bij verkoop en sloop bij voorgenomen vervanging het verschil, naar verwachting, kunnen toevoegen aan de HIR (Herinvesteringsreserve) zal de contante waarde van deze latentie naar nihil tenderen. Voor zover er geen sprake is van een voorgenomen vervanging, wordt er een latentie opgenomen.
- b. Verkopen
Voorziening voor verkoop binnen tien jaar wordt in de jaarrekening verwerkt voor zover Volksbelang over een beleidshorizon van 10 jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door verkoop. Bij verkoop van woningen binnen tien jaar wordt voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen. De tegen contante waarde opgenomen verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen hebben een looptijd korter dan tien jaar. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 10 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van nihil (2022: nihil) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.
- c. Leningen o/g en u/g
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.
- d. Fiscaal verrekenbare verliezen
Ultimo 2023 is er naar verwachting geen fiscaal compensabel verlies meer (2022: nihil).
- e. Afschrijvingspotentieel
Ultimo 2023 is er naar verwachting een fiscaal afschrijvingspotentieel van € 1,9 miljoen (2022: € 2,0 miljoen). Er is een belastinglatentie opgenomen voor dit afschrijvingspotentieel.
- f. Leningen o/g en u/g
Voor de lening van Vestia is in 2021 een latente belastingverplichting respectievelijk vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening 2021 (geamortiseerde kostprijs). Deze latentie loopt in 2022 af.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	2023	2022
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	690.509	678.804
Beschikbare verliescompensatie	0	0
Boekwaarde 31 december	690.509	678.804

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

Verloopoverzicht latente belastingvorderingen	2023	2022
	(in hele euro's)	(in hele euro's)
Latente belastingvorderingen 1/1	€ 678.804	€ 861.325
Toename belastingvordering	€ 34.692	€ 49.542
Afname belastingvordering	€ -22.987	€ -232.063
Latente belastingvordering 31/12	€ 690.509	€ 678.804

Nadere informatie omtrent de waardering en looptijden is als volgt:

Waardering in jaarrekening	Contant / nominaal	Netto- disconto- voet	Gemidd. looptijd	Contante waarde €	Naar verwachting gerealiseerd < 1 jaar €
Verkopen	Contant	2,39%	5 jaren	0	0
Leningen o/g	Contant	2,39%	7 jaren	293.465	26.651
Afschrijvingspotentieel	Contant	2,39%	10 jaren	397.044	33.780
Totaal				678.804	117.265

De latenties zijn contant gemaakt tegen 2,39%, zijnde de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille (3,22%), verminderd met het vennootschapsbelastingtarief (25,80%).

Vorraden

	2023	2022
9. Overige voorraden	3.578	3.578
Totaal	3.578	3.578

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen Technische Dienst in de magazijnen.

Vlottende vorderingen

	2023	2022
10. Huurdebiteuren	177.302	160.703
11. Gemeente Helmond	0	10.306
12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31.348	240.283
13. Belastingen	643.583	853.894
14. Overige vorderingen	29.113	29.920
15. Overlopende activa	474.555	110.308
Totaal	1.355.901	1.405.414

Van de vorderingen heeft € 0 een looptijd langer dan één jaar (2022: € 0).

10. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten en herstelkosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

	2023	2022
Huurdebiteuren	177.302	160.703
Totaal	177.302	160.703

Eind 2023 bedraagt de huurvordering 0,97%, uitgedrukt in procenten van jaarhuur en vergoedingen (eind 2022: 0,86%).

11. Gemeente Helmond

	2023	2022
Vervallen bijdrage aanpassing woning minder validen	0	10.306
Totaal	0	10.306

12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2023	2022
WKO "Koninginnenhof" B.V.	0	221.712
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	31.348	18.571
Totaal	31.348	240.283

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het saldo wordt geen rente berekend. De vordering op WKO "Koninginnenhof" B.V. is door de fusie met Volksbelang geëlimineerd.

13. Belastingen

	2023	2022
Te vorderen VPB Volksbelang	643.583	853.894
Totaal	643.583	853.894

14. Overige vorderingen

	2023	2022
Vertrokken huurders	29.113	29.920
Totaal	29.113	29.920

De post vertrokken huurders bestaat uit de nog te ontvangen achterstand in huren van vertrokken huurders. De diverse debiteuren betreffende de overige vorderingen van vertrokken huurders waaronder ontruimingskosten, afrekennota's en doorbelaste onderhoudskosten.

15. Overlopende activa

	2023	2022
Vooruitbetaalde assurantien	0	0
Transitorische rente vorderingen maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.163	8.163
Overige transitoria	466.392	102.145
Totaal	474.555	110.308

De overige transitoria bestaan voornamelijk uit nog te ontvangen schade-uitkeringen en vooruitbetaalde bedragen welke betrekking hebben op komend jaar.

16. Liquide middelen

	2023	2022
Kas	590	815
Bank	2.695.740	1.649.113
Spaarrekeningen	50	100.020
Totaal	2.696.380	1.749.948

Er is een kredietfaciliteit van € 0,5 miljoen bij de Rabobank voor onbepaalde tijd, waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

Volgens artikel 2 uit de statuten is het eigen vermogen van Volksbelang uitsluitend bestemd voor de volkshuisvesting. Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2023	2022
17. Herwaarderingsreserve	242.918.168	248.114.206
18. Overige reserves	70.952.050	20.857.088
19. Resultaat boekjaar	(9.665.721)	44.898.924
Totaal	304.204.497	313.870.218

17. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve	Onroerende zaken in exploitatie
	(in hele euro's)
Herwaarderingsreserve 1/1	€ 248.114.206
Realisatie door sloop	€ 0
Realisatie door verkoop	€ (1.439.979)
Mutatie door herwaardering	€ (3.756.059)
Herwaarderingsreserve 31/12	€ 242.918.168

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.

18. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:
(in hele euro's)

	2023	2022
Stand overige reserves 1 januari	20.857.088	43.028.388
Resultaat voorgaand boekjaar	44.898.924	11.596.996
Mutatie herwaarderingsreserve	1.439.979	(41.452.324)
Realisatie door verkoop	3.756.059	7.684.028
Stand 31 december	70.952.050	20.857.088

19. Resultaat boekjaar

(in hele euro's)

	2023	2022
Resultaat boekjaar	(9.665.721)	44.898.924
Totaal	(9.665.721)	44.898.924

Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 van € 9.665.721 negatief als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 9.665.721 negatief ten laste van het eigen vermogen te brengen;

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

(in hele euro's)

	2023	2022
20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen	10.943.984	2.697.054
21. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
22. Overige voorzieningen	262.506	282.279
Totaal	11.206.490	2.979.333

Van de voorzieningen is een bedrag van € 2.104.361 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0 een looptijd langer dan 5 jaar.

20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen is als volgt:

	Stand 1-1-2023	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand 31-12-2023
Voorziening	2.697.054	17.329.492	(9.082.562)	0	10.943.984
Totaal	2.697.054	17.329.492	(9.082.562)	0	10.943.984

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Van de voorziening onrendabele investeringen heeft een waarde van € 10.906.706 betrekking op goedgekeurde investeringsbesluiten voor de renovatieprojecten algemene Leonardusbuurt en € 37.278 voor de funderingsstroom Leonardusbuurt fase 2 en 3.

21. Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte voorziening latente belastingverplichtingen in het boekjaar is als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	0	0
Dotaties ten laste van het resultaat	0	0
Onttrekkingen	0	0
Vrijval ten gunste van het resultaat	0	0
Boekwaarde 31 december	0	0

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de materiële vaste activa, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening. Toelichten: onzekerheden, belangrijkste veronderstellingen, disconteringsvoet.

Deze voorziening had betrekking op de toekomstige verkoop- en sloopwoningen. In het boekjaar 2020 is dit een vordering geworden. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de toelichting voor "Latente belastingvorderingen".

22. Overige voorzieningen

De Gemeente Helmond heeft een bijdrage betaald aan Parkeergarage "Koninginnehof" ter grootte van het verschil tussen de huuropbrengsten op basis van een positieve exploitatie en de huidige huuropbrengsten voor vergunninghouders. Als gevolg van de fusie tussen Parkeergarage "Koninginnehof" B.V. en Volksbelang in het verleden is de voorziening overgegaan naar Volksbelang. De voorziening ziet toe op de voormalige exploitatie door Parkeergarage "Koninginnehof" B.V. welke is overgedragen aan Volksbelang. Dit bedrag is voor de komende 50 jaar berekend en contant gemaakt. Jaarlijks zal er een deel vrijvallen ten gunste van de exploitatie.

Conform CAO Woondiensten artikel 10.5 is in 2022 de voorziening voor individuele loopbaanontwikkeling gevormd. Het individuele loopbaanontwikkelingsbudget is per medewerker berekend en voor de kalenderjaren vanaf 2021 is een voorziening gevormd. Het verloop van deze post is als volgt:

Het verloop van deze posten is als volgt:

	Stand 1-1-2023	Dotatie	Onttrekking	Stand 31-12-2023
Bijdr. exploitatie Parkeergarage "Koninginnehof"	254.735	0	(17.610)	237.125
Voorziening loopbaanontwikkeling	27.544	16.980	(19.143)	25.381
Totaal	282.279	16.980	(36.753)	262.506

Langlopende schulden

2023				
	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
23. Schulden/leningen overheid	0	0	0	0
24. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,22	104.860.259	13.363.568	117.528.327
Totaal		104.860.259	13.363.568	117.528.327
2022				
	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
23. Schulden/leningen overheid	0	0	0	0
24. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,02	95.689.829	22.718.734	117.568.937
Totaal		95.689.829	22.718.734	117.568.937

De gemiddelde gewogen restant looptijd bedraagt 19,63 jaar.

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

23. en 24. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal
Stand 1 januari 2023	0	120.064.994	120.064.994
Nieuwe leningen	0	12.400.000	12.400.000
Agio	0	(38.513)	(38.513)
Aflossingen	0	(8.886.714)	(8.886.714)
Stand 31 december 2023	0	123.539.767	123.539.767
Aflossingsverplichting 2024	0	(6.011.440)	(6.011.440)
Stand 31 december 2023 langlopend	0	117.528.327	117.528.937

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 121.850.820 (2022: €119.921.449) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Volksbelang zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 438.668.349 niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Tevens is voor een bedrag van € 123,4 miljoen garantie verstrekt door de Gemeente Helmond (per 31 december 2022 € 119,9 miljoen). De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2023 € 143,7 miljoen (per 31 december 2022 € 122,9 miljoen). De marktwaarde van de leningenportefeuille is gebaseerd op een actuele rente van 3,0% op 31 december 2023 (3,35% per 31 december 2022) voor een gemiddelde lening uit onze leningenportefeuille.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel. Er is één variabele lening aangetrokken in 2023, deze heeft een looptijd van 4 jaar. Daarnaast zijn er 2 fixed leningen aantrokken in 2023, deze hebben een looptijd van 50 en 10 jaar. Aflossingen die in 2024 worden uitgevoerd op de reguliere leningen zijn geclassificeerd als kortlopend.

Agio leningen

Het agio op de leningen van € 1,6 miljoen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is in 2022 in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen (40 jaar).

25. Overige schulden

(in hele euro's)

	2023	2022
Waarborgsommen	1.480.394	1.541.583
Totaal	1.480.394	1.541.583

De onder overige schulden opgenomen waarborgsommen bedragen ultimo 2023 € 1.480.394 (2022: € 1.541.583) en betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. De waarborgsom bedraagt gemiddeld € 450 per woning. Jaarlijks wordt 2% rente toegerekend aan waarborgsommen uit bestaande contracten. In nieuwe huurcontracten is de rente nihil. De waarborgsom inclusief samengestelde rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. In de loop van 2024 wordt gestart met uitbetaling van de waarborgsommen bij zittende huurders.

Kortlopende schulden

	2023	2022
26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid	6.011.440	2.496.057
27. Schulden aan leveranciers	2.089.334	1.394.381
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.390.050	416.271
30. Overige schulden	110.953	118.950
31. Overlopende passiva	2.310.927	1.895.798
Totaal	11.912.704	6.321.457

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid

	2023	2022
Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende leningen Kredietinstellingen en overheid	6.011.440	2.496.057
Totaal	6.011.440	2.496.057

27. Schulden aan leveranciers

	2023	2022
Crediteuren inzake nieuwbouw, renovatie en WAP	1.085.000	34.207
Crediteuren inzake algemene kosten	355.346	395.862
Crediteuren inzake onderhoud	648.988	964.312
Totaal	2.089.334	1.394.381

28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2023	2022
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	0	0
Totaal	0	0

29. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Te betalen vennootschapsbelasting	0	0
Loonbelasting	81.683	60.690
Omzetbelasting	1.288.502	332.741
Pensioenen	19.865	22.840
Totaal	1.390.050	416.271

30. Overige schulden

De post "Overige schulden" is als volgt te specificeren:

	2023	2022
Voorstand zittende huurders	110.019	116.945
Personeelsfonds	934	2.005
Totaal	110.953	118.950

31. Overlopende passiva

	2023	2022
Niet vervallen rente	1.227.063	1.394.279
Voorstand vertrokken huurders	8.939	21.543
Nog te betalen vakantiedagen	49.794	53.962
Nog te verrekenen servicekosten	135.540	238.528
Overige transitorische posten	889.591	187.486
Totaal	2.310.927	1.895.798

Alle overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De overige transitorische posten bestaan voor € 796.675 uit nog te factureren onderhoudskosten.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Renovatieverplichting

Ultimo boekjaar gingen wij verplichtingen aan voor renovatie investeringen voor een totaalbedrag van € 9.765.616 inclusief btw (2022 € 626.675), waarvan de uitvoering begin 2024 is gestart. Dit vindt binnen één jaar plaats.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar gingen wij verplichtingen aan voor planmatig en reparatieonderhoud voor een totaalbedrag van € 226.178 (2022: € 537.875), waarvan de uitvoering nog moet starten. Dit vindt binnen één jaar plaats.

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Volksbelang een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Volksbelang opgenomen- en door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing €36.648,- (0,0297% over €123.395.140). De gecommiteerde obligoheffing was niet van toepassing. De maximale obligoverplichting bedraagt €3.208 miljoen per 31 december 2023 (€ 4,031 miljoen per 31 december 2022).

WSW verwacht de komende prognosejaren (2 t/m 5) jaarlijks een beroep te moeten doen op de obligo. Als basis voor de geborgde schuld conform de dPi 2023. De inschatting van WSW is nu een obligoheffing van tussen de 0,08% en 0,12% in de jaren 2024-2028.

Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Volksbelang het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Volksbelang verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Het WSW heeft in 2023 geen heffing voor saneringssteun opgelegd (2022: nihil). Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2022-2026 aangegeven dat geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2023 tot en met 2027.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Volksbelang vormde met WKO "Koninginnehof" B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Volksbelang en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Met terugwerkende kracht per 1 januari 2023 is WKO "Koninginnehof" B.V. juridisch gefuseerd met Volksbelang

Discussie belastingdienst

Momenteel zijn diverse corporaties bezwaarprocedures gestart tegen definitieve aanslagen vennootschapsbelasting vanaf 2019, die zijn gericht tegen de toepassing van de generieke renteaftrekbeperking van artikel 15b Wet VpB. Er bestaat nog onzekerheid wat de reikwijdte en gevolgen van Europese jurisprudentie voor de Nederlandse renteaftrekbeperkingen zullen zijn. Volksbelang heeft ter behoudt van rechten bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslagen 2020 en 2021.

Volksbelang acht de kans dat geheel aan het bezwaar tegemoet wordt gekomen minder dan 50%. Daarom is in de fiscale positie 2023 uitgegaan van de situatie dat de renteaftrekbeperking van toepassing is.

Meerjarige financiële verplichtingen

Vereniging van Eigenaars

Volksbelang is lid van diverse Verenigingen van Eigenaars (zie “Overige verbindingen”). Aan deze VVE’s betaalt Volksbelang jaarlijks een bijdrage aan de onderhoudsvoorziening, waaruit het onderhoud aan de opstal wordt betaald. De totale waarde van alle voorzieningen bedraagt ultimo 2023 € 383.577 (2022: € 264.629).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

32. Huuropbrengsten

(in hele euro's)

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	17.617.199	17.939.745
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	143.767	42.672
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	359.851	375.384
	18.120.817	18.357.801
Huurderving wegens leegstand	(345.381)	(233.881)
Huurderving wegens renovaties	(20.045)	(1.643)
Huurderving wegens oninbaarheid	(72.614)	(90.736)
Totaal	17.682.777	18.031.541

De gemiddelde huurverhoging voor de DAEB woningen per 1 juli 2023 bedroeg 2,35% (1 juli 2022: 1,84%).

De activiteiten vinden allen plaats in Nederland, binnen het COROP-gebied Zuidoost-Noord-Brabant.

33. Opbrengsten servicecontracten

(in hele euro's)

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	645.193	573.708
Derving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal	645.193	573.708

34. Lasten servicecontracten

(in hele euro's)

	2023	2022
Servicecontracten	(432.168)	(423.089)
Afrekening	(128.512)	(112.811)
Totaal	(560.680)	(535.900)

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.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in hele euro's)

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	(1.445.215)	((957.951)
Overig	(963.057)	(1.486.544)
Totaal	<u>(2.408.272)</u>	<u>2.444.495)</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Volksbelang betreffen:

(in hele euro's)

	2023	2022
Salarissen	(1.582.293)	(1.418.130)
Sociale lasten	(238.039)	(227.711)
Pensioenen	(186.948)	(185.403)
Overige personeelskosten	(135.492)	(117.053)
Inhuur en inleen	(760.602)	0
Totaal	<u>(2.903.374)</u>	<u>(1.948.297)</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

(in hele euro's)

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.445.215)	(957.951)
Overige directe operationele lasten	0	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	(387.197)	(231.514)
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	(61.148)	(29.164)
Leefbaarheid	(379.463)	(236.014)
Overige organisatiekosten	(451.317)	(357.256)
Kosten overige activiteiten	(43.542)	(19.345)
Overige personeelskosten	(135.492)	(117.053)
Nieuwbouw en renovatieprojecten	0	0
Totaal	<u>(2.903.374)</u>	<u>(1.948.297)</u>

In 2023 zijn de kosten voor extern personeel op vacante en ondersteunende functies binnen de organisatie meegenomen als personeelskosten in de kostenverdeelstaat.

Het aantal fulltime equivalenten bij Volksbelang bedroeg ultimo 2023 20,9 (2022: 23,4). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	Aantal FTE 2023	Aantal FTE 2022
Directie	3,4	4,4
Vastgoed	3,6	4,6
Financiën	2,8	3,5
ICT	1,0	0,9
Wonen	10,1	10,0
Totaal	20,9	23,4

36. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in hele euro's)

	2023	2022
Klachtenonderhoud	(2.450.024)	(1.635.707)
Mutatieonderhoud	(1.281.676)	(622.336)
Planmatig onderhoud	(2.358.296)	(838.705)
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	0	(162.203)
Toegerekende organisatiekosten	(387.197)	(231.514)
Totaal	<u>(6.477.193)</u>	<u>(3.490.465)</u>

37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in hele euro's)

	2023	2022
Belastingen exploitatie	(830.692)	(785.323)
Verzekeringen	(121.038)	(191.377)
Verhuurderheffing	0	(1.576.354)
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	(13.476)
Obligohoheffing	0	(66.925)
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	<u>(951.730)</u>	<u>(2.633.455)</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

(in hele euro's)	2023	2022
Verkoopopbrengst	4.053.818	21.295.428
Af: Verkoopkosten	(85.811)	(141.626)
Toegerekende organisatiekosten	(88.686)	(63.343)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(2.960.538)	(17.820.822)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	918.783	3.269.637

De verkoopopbrengst betreft 16 verkochte woningen en een parkeerplaats (2022: 30 woningen, geen bedrijfsruimten en de complexwijze verkoop van Baroniehof en de Heivlinder aan Woonpartners. De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen herwaarderingsreserve bedraagt € 1.439.979 (2022: € 7.606.867).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in hele euro's)	2023	2022
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(17.329.492)	2.697.054
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	(590.405)
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	(33.679)	553.552
Afwaardering vastgoed als gevolg van sloop	0	80.000
Totaal	(17.363.171)	1.787.058

In 2023 is het investeringsbesluit van de Leonardusbuurt fase 2 en 3 goedgekeurd. Hiervoor is een voorziening onrendabele investeringen opgenomen voor het toekomstige verlies. Daarnaast is er 1 afboekingsvoorstel in 2023 goedgekeurd inzake gemaakte kosten die niet langer toezien op de huidige projectplannen.

42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in hele euro's)	2023	2022
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	4.622.902	44.593.807
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	100.816	(1.218.566)
Totaal	4.723.718	43.375.241

Netto resultaat overige activiteiten

43. Opbrengsten overige activiteiten

(in hele euro's)

	2023	2022
Vergoeding voor beheer- en administratiediensten aan derden	19.279	15.347
Mutatie voorziening parkeergarage Koninginnenhof	17.610	18.572
Bijdrage detachering	9.450	35.403
Overige bedrijfsopbrengsten	111.450	190.110
Geactiveerde kosten eigen bedrijf	50.857	0
Totaal	208.648	259.432

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorieën verwerkt in de winst-en-verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.

De door de eigen onderhoudsdienst voor derden verrichte onderhoudswerkzaamheden worden voor de personeelskosten- en de onderhoudskostencomponent in de winst- en verliesrekening opgenomen respectievelijk onder de post Overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de post Lasten onderhoudsactiviteiten.

44. Kosten overige activiteiten

(in hele euro's)

	2023	2022
Indirecte kosten overige activiteiten	(19.609)	(22.672)
Toegerekende organisatiekosten	(43.542)	(19.345)
Totaal	(63.151)	(42.017)

De kosten overige activiteiten bestaan uit directe salariskosten voor het voeren van administratie voor derden en toegewezen indirecte kosten.

45. Overige organisatiekosten

(in hele euro's)

	2023	2022
Agio lening o/g	0	0
Indirecte overige organisatiekosten	(521.536)	(873.059)
Toegerekende organisatiekosten	(654.569)	(357.256)
Totaal	(1.176.105)	(1.230.315)

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn aan de overige categorieën in de functionele indeling worden opgenomen onder deze categorie. Het gaat hierbij om het betaalde agio voor de lening van Vestia, een gedeelte van de kosten voor governance, bestuur en management, treasury, jaarverslaggeving, personeel en organisatie. Dit deel wordt gezien als apparaatskosten en is niet direct noodzakelijk voor de uitvoering van de primaire activiteiten. In 2023 zijn de kosten van extern personeel op vacatures of ingezet op reguliere ondersteunende functies ingerekend als personeelskosten in de kosten verdeelstaat. Als gevolg hiervan zijn de overige organisatiekosten gedaald.

46. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:
(in hele euro's)

	2023	2022
Sociale activiteiten	(22.905)	(33.023)
Fysieke activiteiten	(78.252)	(80.711)
Indirecte toegerekende leefbaarheidskosten	(170.891)	(276.602)
Toegerekende organisatiekosten	(382.233)	(236.015)
Totaal	<u>(651.512)</u>	<u>(626.351)</u>

Saldo financiële baten en lasten

(in hele euro's)

	2023	2022
47. Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	(2.511.086)
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	7.695	15.685
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	101.454	0
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	(3.708.099)	(3.665.266)
Totaal	<u>(3.598.950)</u>	<u>(6.160.667)</u>

47. Waardeveranderingen van financiële vaste activa

(in hele euro's)

	2023	2022
Waardeveranderingen taakoverdracht leningen Woonpartners	0	(2.511.086)
Totaal	<u>0</u>	<u>(2.511.086)</u>

48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa

(in hele euro's)

	2023	2022
Rente langlopende vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.695	15.685
Totaal	<u>7.695</u>	<u>15.685</u>

49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in hele euro's)

	2023	2022
Rentebaten	101.454	0
Totaal	<u>101.454</u>	<u>0</u>

50. Rentelasten en soortgelijke kosten

(in hele euro's)

	2023	2022
Rente schulden/leningen overheid	0	0
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	(3.498.743)	(3.571.619)
Rente waarborgsommen	4.344	(25.018)
Borgstellingsvergoeding	(29.485)	(29.379)
Obligohoeffing WSW	(165.851)	0
Overige rentelasten	(18.363)	(39.250)
Totaal	<u>(3.598.950)</u>	<u>(3.665.266)</u>

51. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Volksbelang gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(in hele euro's)	2023	2022
Acute belastingen boekjaar	(612.440)	293.415
Belasting voorgaande jaren	3.099	48.828
Mutatie latente belastingen	11.704	182.521
Totaal belastinglast/-bate	<u>(597.636)</u>	<u>524.764</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het gemiddelde wettelijke belasting(top)tarief is 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad 15,43% (2022: 1,16%) wordt veroorzaakt door de gemengde kosten (- 0,04%), de correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren (- 0,08%) en de contante (her)waardering van belastinglatenties (- 41,12%).

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Volksbelang volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-3.872.048
Permanente verschillen:	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0
Gemengde kosten	5.568
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	2.584.549
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.675.009
Aanwending herinvesteringsreserve	2.199.879
	<u>3.114.987</u>
Tijdelijke verschillen (zie specificatie verderop):	<u>(3.708.444)</u>
Belastbare winst	<u>2.426.513</u>
Af: verrekenbare fiscale verliezen	<u>0</u>
Belastbaar bedrag	<u>2.426.513</u>
Acute belastingen boekjaar	<u><u>612.440</u></u>

Specificatie Tijdelijke verschillen:

Winst verkoop bestaand bezit	(1.058.825)	
Geactiveerde productie	1.345	
Hogere afschrijvingen	(227.066)	
Af- en opwaardering naar lagere WOZ	501.029	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.325.055	
Aftrekbare onderhoudslasten	(2.804.001)	
Te activeren algemene kosten	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(9.919.755)	
Vrijval agio leningen u/g	(105.778)	
Resultaat deelnemingen	(3.560)	
Aanwending herinvesteringsreserve	0	
		(3.708.444)

*= In verband met de opzegging van VSO2 wordt in de fiscale positie 2023 de fiscale lagere bedrijfswaarde gesteld op de marktwaarde (in verhuurde staat), plus overdrachtskosten. In dat kader wordt de eerdere WOZ-afwaardering volledig teruggenomen, waarbij rekening wordt gehouden dat niet verder hoeft te worden teruggenomen totdat de lijn kostprijs minus afschrijvingen weer is bereikt. De opwaardering bedraagt € 501.029.

Mutaties in latente belastingvorderingen:

Woningen bestemd voor verkoop	0	0
Afschrijvingspotentieel	34.692	(49.542)
Leningen o/g en u/g	(22.987)	232.063
Totaal	11.705	182.521

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn de aangiften tot en met 2022 definitief vastgesteld.

52. Aandeel in resultaat van deelnemingen

(in hele euro's)

	2023	2022
WKO "Koninginnenhof" B.V.	0	(194.498)
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	3.560	12.492
Totaal	3.560	(182.006)

Accountantskosten

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2023	2022
	€	€
Controle van de jaarrekening	75.663	63.858
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	20.251	11.985
Andere niet-controlediensten	0	0
	95.914	75.843

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Volksbelang en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Afschrijvingen immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De ten laste van het boekjaar gebrachte afschrijvingskosten zijn als volgt voor Volksbelang:

	2023	2022
Afschrijving overige immateriële vaste activa	121.809	110.648
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	101.359	103.023
Totale afschrijvingslasten	223.168	213.671

DAEB/ niet-DAEB gescheiden resultatenrekening

	2023			2022		
Winst-en-Verliesrekening	DAEB * € 1.000	Niet-DAEB * € 1.000	Totaal * € 1.000,-	DAEB * € 1.000	Niet-DAEB * € 1.000	Totaal * € 1.000,-
Huuropbrengsten	17.436	247	17.683	17.766	266	18.032
Opbrengsten servicecontracten	645	0	645	574	0	574
Lasten servicecontracten	-561	0	-561	-536	0	-536
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.375	-34	-2.408	-2.408	-36	-2444
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.426	-51	-6.477	-3.463	-28	-3.491
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-944	-7	-952	-2.626	-8	-2.634
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.775	155	7.930	9.307	194	9.501
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.968	0	3.968	20.805	349	21.154
Toegerekende organisatiekosten	-89	0	-89	-62	-1	-63
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.961	0	-2.961	-17.540	-281	-17.821
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	919	-	919	3.203	67	3.270
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.363		-17.363	-2.741	0	-2.741
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.623	101	4.724	44.593	-1.218	43.375
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen totaal	-12.740	101	-12.639	41.852	-1.218	40.634
Opbrengst overige activiteiten	145	64	209	189	71	260
Kosten overige activiteiten		-63	-63	0	-42	-42
Netto resultaat overige activiteiten	145	1	146	189	29	218
Overige organisatiekosten	-1.160	-16	-1.176	-1.222	-18	-1.230
Kosten omtrent leefbaarheid	-652		-652	-626	0	-626
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0	0	-2.511	0	-2.511
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0	0	0	16	16
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	108	2	109	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.701	-8	-3.708	-3.658	-8	-3.666
Saldo financiële baten en lasten	-3.593	-6	-3.599	-6.169	8	-6.161
Totaal van resultaat voor belastingen	-9.306	234	-9.071	46.534	-938	45.606
Belastingen	-589	-8	-598	-512	-13	-525
Resultaat uit deelnemingen		4	4	0	-182	-182
Totaal van resultaat na belastingen	-9.895	230	-9.666	46.022	-1.134	44.899

DAEB/ niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

	2023			2022		
Kasstroomoverzicht	DAEB * € 1.000,-	Niet-DAEB * € 1.000,-	Totaal * € 1.000,-	DAEB * € 1.000	Niet-DAEB * € 1.000	Totaal * € 1.000
Operationele activiteiten						
Ontvangsten						
Huurontvangsten	17.436	247	17.683	17.807	266	18.073
Vergoedingen	639	0	639	561	0	561
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	34	63	97	69	1	70
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	108	2	109	0	0	0
Saldo ingaande kasstromen	18.217	312	18.528	18.437	267	18.704
Uitgaven						
Erfpacht	0	0	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.979	-28	-2.007	-1.742	-26	-1.768
Onderhoudsuitgaven	-5.785	-26	-5.810	-2.280	-34	-2.314
Overige bedrijfsuitgaven	-4.071	-7	-4.078	-3.898	-59	-3.957
Betaalde interest	-3.535	-8	-3.542	-3.901	-58	-3.959
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-179	0	-179	-80	0	-80
Verhuurderheffing	0	0	0	-1.576	0	-1.576
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-101	0	-101	-114	0	-114
Vennootschapsbelasting	-379	-8	-387	-3.214	-48	-3.262
Saldo uitgaande kasstromen	-16.029	-77	-16.106	-16.805	-225	-17.030
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.188	235	2.423	1.632	42	1.674
(Des)investeringsactiviteiten						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.010	0	4.010	18.286	357	18.643
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofd van vervreemding van materiële vaste activa	4.010	0	4.010	18.286	357	18.643

MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	-2	0	-2
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8291	0	-8291	-2.335	-32	-2.367
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	0	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	-657	0	-657	-146	-3	-149
Verwerving van materiële vaste activa	-8948	0	-8948	-2.483	-35	-2.518
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4937	0	-4937	15.803	322	16.125
FVA						
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0	9	9
Uitgaven verbindingen	0	0	0	-130	-163	-293
Uitgaven overig	0	-53	-53	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-53	-53	-130	-154	-284
	0	0	0			
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4937	-53	-4990	5.258	143	5.401
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuw te borgen leningen	12.400	0	12.400	10.000	0	10.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Uitgaand	0	0	0			
Aflossing geborgde leningen	-8.887	0	-8.887	-32.686	0	-32.686
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	-31	-31
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.513	0	3.513	-22.686	-31	-22.717
	0	0	0			
Toename/ afname van geldmiddelen	764	182	946	-5.381	179	-5.202
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	0	0
	0	0	0			
Geldmiddelen aan het begin van de periode	197	1.553	1.750	5.578	1.374	6.952
Geldmiddelen aan het eind van de periode	961	1.735	2.696	197	1.553	1.750
Toename (afname) van geldmiddelen	764	182	946	-5.381	179	-5.202

Wet Normering Topinkomens

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	P.B.M. Terwisscha van Scheltinga	H.C.M. van de Kerkhof ¹	J.B.E. Hesen ²
Functiegegevens ⁵	Directeur-bestuurder	Manager Bedrijfsvoering ¹	Manager Wonen ²
Aanvang ⁶ en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 – 26/2	1/11 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1	1	1
Dienstbetrekking? ⁸	ja	ja	ja
Bezoldiging ⁹			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.861	16.742	14.427
Beloningen betaalbaar op termijn	21.034	2.351	2.134
<i>Subtotaal</i>	<i>162.895</i>	<i>19.093</i>	<i>16.561</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	163.000	25.455	27.241
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	162.895	19.093	16.561
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ¹²	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ¹³	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022 ¹⁴		
bedragen x € 1	P.B.M. Terwisscha van Scheltinga	H.C.M. van de Kerkhof ¹
Functiegegevens ⁵	Directeur-bestuurder	Manager Bedrijfsvoering ¹
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1	1
Dienstbetrekking? ⁸	ja	ja
Bezoldiging ⁹		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	139.146	93.764
Beloningen betaalbaar op termijn	18.749	14.525
<i>Subtotaal</i>	<i>157.894</i>	<i>108.289</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	158.000	158.000
Bezoldiging	157.894	108.289

¹ Functionaris is tot 31-10-2020 leidinggevend topfunctionaris geweest en vanaf 1-11-2020 topfunctionaris zonder topfunctie. Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 31 oktober 2024 in verband met eerdere functie als directeur-bestuurder a.i.

² Functionaris is vanaf 1-11-2023 leidinggevend topfunctionaris.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1 t/m 12

In 2023 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking bij Volksbelang geweest.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	G.C.H.M. de Wilde	M.J. van Blokland	L.G.J. Litjens
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 - 31/12	1-1 - 31/12	1-1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging ³	19.560	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	24.450	16.300	16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	G.C.H.M. de Wilde	M.J. van Blokland	L.G.J. Litjens
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1-1 - 31/12	1-1 - 31/12	1-1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging ³	18.960	12.640	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	23.700	15.800	15.800

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	C.C.R.M. Meuwissen	F.P.C.J.G. Stienen
Functiegegevens ²	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 - 31/12	1-1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging ³	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	16.300	16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.040	13.040
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022		
bedragen x € 1	C.C.R.M. Meuwissen	F.P.C.J.G. Stienen
Functiegegevens ²	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1-1 - 31/12	1-1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging ³	12.640	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	15.800	15.800

1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.800 of minder

In 2023 zijn er geen topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.900 of minder bij Volksbelang geweest.

1e. 1e. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900

In 2023 zijn er geen topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.900 of meer bij Volksbelang geweest.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	H.C.M. van de Kerkhof ¹
Functiegegevens ¹	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Manager Bedrijfsvoering
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband ²	74.897
Individueel toepasselijk maximum ³	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband ⁴	74.897
Waarvan betaald in 2023	74.897
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Gebeurtenissen na balansdatum

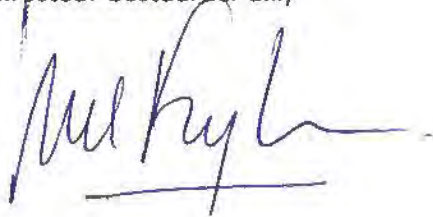
Ten tijde van het opmaken en vaststellen van de jaarrekening hebben er geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die invloed hebben op de waardering en resultaatbepaling over het gepresenteerde boekjaar.

Ondertekening van de jaarrekening

Directeur-bestuurder

De jaarrekening van Volksbelang is opgesteld door de directeur-bestuurder op 13 juni 2024.

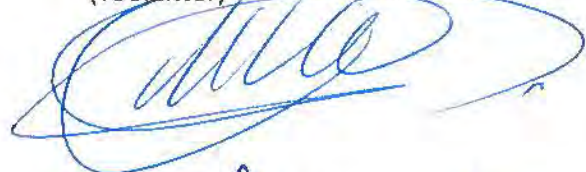
I.M.S. Frijters
(directeur-bestuurder a.i.)



Raad van commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 13 juni 2024.

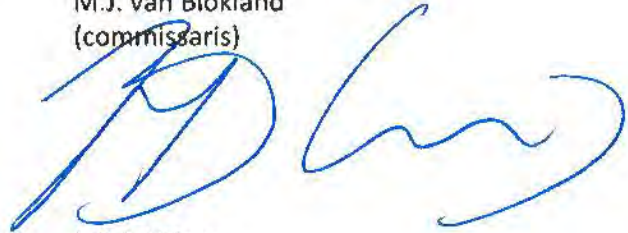
G.C.H.M. de Wilde
(voorzitter)



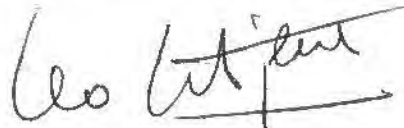
C.C.R.M. Meuwissen
(vicevoorzitter)



M.J. van Blokland
(commissaris)



L.G.J. Litjens
(commissaris)



F.P.C.J.G. Stienen
(commissaris)



Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Volksbelang zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningbouwvereniging Volksbelang

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van woningbouwvereniging Volksbelang te Helmond gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van woningbouwvereniging Volksbelang 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.

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak. Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd gezien er sprake is van beperkte mutaties in het vastgoed in exploitatie, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van handmatige journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024-2028.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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. Hierin staat beschreven dat woningbouwvereniging Volksbelang 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 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 29 juni 2024
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA

Kengetallen

	2023	2022	2021	2020	2019
Gegevens woningbezit					
<i>Woningen en woongebouwen in exploitatie</i>					
DAEB woningen	2624	2.638	2.733	2.754	2.765
Niet-DAEB woningen	4	4	5	5	5
Totaal woningen en woongebouwen	2628	2.642	2.738	2.759	2.770
<i>Overige verhuureenheden in exploitatie</i>					
Garages	136	136	136	136	136
Parkeerplaatsen*	635	636	697	697	697
Overige objecten	17	17	17	34	35
Totaal overige verhuureenheden	788	789	850	867	868
Totaal aantal verhuureenheden	3416	3.431	3.588	3.626	3.638
Totale WOZ waarde (x € 1.000)	552.954	411.734	426.477	429.615	411.997
Totale verzekerde waarde (x € 1.000)	425.775	317.987	332.320	327.243	322.973
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	0	0	0	0	0
Aantal aangekocht/in verhuur genomen	0	1	0	0	2
Aantal uit exploitatie	0	0	0	0	-1
Aantal verkocht	-16	-97	-21	-11	-4
Aantal gesloopt	0	0	0	0	-4
Totale mutatie woningbezit	-16	-96	-21	-11	-7
In aanbouw	0	0	0	0	0
Parkeerplaatsen overgenomen van BV	0	0	0	0	148

	2023	2022	2021	2020	2019
Prijs-/kwaliteitsverhouding van woningen					
Gemiddeld aantal punten WWS	157	157	157	159	159
Gemiddelde netto huurprijs	556	558	546	557	543
Huur in % van maximaal toegestane huur	60,5	66,1	63,3	67,0	66,8
Huurstijging per 1 juli in %	2,4	2,3	0,0	2,6	2,3
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	4,00	3,41	4,32	6,60	5,97
Huurachterstand in %	0,97	0,86	0,69	0,89	0,98
Huurderving in %	2,42	1,78	1,01	0,76	0,34

	2023	2022	2021	2020	2019
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	68,2	70,97	63,98	62,99	58,53
Liquiditeit	1,34	0,50	0,57	0,23	0,27
Rente vreemd vermogen	2,89	2,98	3,10	3,43	3,53
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,22	3,02	3,14	3,48	3,61
Rentabiliteit totaal vermogen	(139,64)	10,15	3,93	9,84	11,56
Operationele kasstroom (x € 1.000)	2.423	1.673	2.611	2.264	4.400
Totale personeelsbezetting in FTE***					
Directie	3,4	4,4	4,4	2,9	1,9
Vastgoed	3,6	4,6	4,0	6,0	7,8
Wonen	10,1	10,0	10,3	8,2	7,9
ICT	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9
Financiën	2,8	3,5	1,7	3,0	3,0
Totaal aantal FTE	20,9	23,4	21,3	21,0	21,5
*** Ultimo jaar					