

Jaarverslag 2024



Altijd in de buurt!

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

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1 Waar staan we voor ?	7
1.1 Identiteit en missie	7
2 Wat deden we afgelopen jaar voor en met onze bewoners?	7
2.1 Leefbaarheid	7
2.1.1 Activiteiten leefbaarheid 2024	8
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	12
2.3 Beschikbaarheid	13
2.3.1 Aantal wooneenheden	13
2.3.2 Vrijgekomen woningen	14
2.3.3 Verhuringen	14
2.4 Duurzaamheid	15
2.4.1 beperken CO ² reductie	15
2.4.2 Kwaliteit exterieur bestaande voorraad	16
2.5 Planmatige werkzaamheden	16
2.6 Renovatie Leonardusbuurt	16
3 Financiële positie	17
3.1 Bedrijfsresultaat over 2024	17
3.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	18
3.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde	18
3.4 Financiële continuïteit	20
3.5 Treasury	22
3.6 Vennootschapsbelasting	22
3.7 Risicomanagement	22
3.7.1 Strategische risico's	23
3.7.2 Operationele risico's	23
3.7.3 Fraude- en continuïteitsrisico's	23
3.7.4 Interne beheersing	25
3.8 Verbindingen	26
4 Organisatie	26
4.1 Organisatieontwikkeling	26
4.2 Ondernemingsraad	26
4.3 HR- Thema's	27
4.4 Arbeidsomstandigheden	28
4.5 Maatschappelijk verantwoord werkgeverschap	28
4.6 ICT	28
4.7 Financieel	29
5 Governance (bestuur en toezicht)	29
5.1 Samenstelling directie Volksbelang	30
Jaarverslag 2024 WONINGBOUWVERENIGING VOLKSBELANG	2

5.2	Besluiten Bestuur	31
5.3	Belanghebbenden	31
5.4	Samenstelling RvC	32
5.5	Governancecode woningcorporaties	33
5.6	Gedragscode Integriteit	34
5.7	Klokkenluidersregeling	34
5.8	Verordening Gegevensbescherming (AVG)	34
6	Verslag van de Raad van Commissarissen	35
6.1	Focus RvC in 2024	35
6.2	Vergaderingen en besluiten	35
6.3	Accountant 2024	36
6.4	Functioneren bestuur en RvC	36
6.5	Commissies	37
6.6	Gesprekken met de Huurdersbelangenvereniging (HBvV) en Ondernemingsraad	37
6.7	Verantwoording	38
	Kengetallen 2024	39

Voorwoord

Afgelopen jaar hebben we veel energie gestoken in een toekomstverkenning voor Volksbelang. Daaruit hebben we moeten concluderen dat de Volkshuisvestelijke- en de daarmee samenhangende financiële opgave, voor Volksbelang te groot is om alleen te dragen. Met name de vereiste investeringen in onze woningvoorraad op het vlak van onderhoud en verduurzaming nemen, met het ouder worden van onze woningen, de komende jaren enorm toe. Daarnaast is een toevoeging van nieuwe woningen noodzakelijk om aan de toenemende vraag aan betaalbare goede woningen te kunnen voldoen. Samenwerking met anderen is een must. In 2025 onderzoeken we welke vorm van samenwerking voor Volksbelang op de lange termijn het beste is.

De doorstroming komt moeizaam op gang doordat er te weinig nieuwe woningen bijkomen. Er zijn gewoonweg te weinig woningen voor mensen die er hard naar op zoek zijn. Doordat we bij een aantal woningen ingrijpend mutatieonderhoud uit moesten voeren is de leegstand van woningen steeds verder opgelopen. Aan de andere kant hebben we door het vervangen van cv-ketels en keukens een groot aantal huurders weer blij kunnen maken.

Ook in 2024 heeft Volksbelang samen met netwerkpartners actief bijgedragen aan de leefbaarheid in buurten en wijken. Zo vinden er regelmatig containeracties plaats, waarbij bewoners samen opruimen en werken aan een duurzamere buurt. Een ander belangrijk initiatief was de Buurt in Bloei-actie, waarmee bewoners gezamenlijk werken aan het vergroenen van de wijk en het verbeteren van de leefomgeving. De in Helmond Noord georganiseerde Wijkbraderie bood een goede gelegenheid voor bewoners om elkaar te ontmoeten en de buurt verder te versterken.

Buurthuis 't Huukske vervult een spilfunctie in de Leonardusbuurt. Hier organiseert Volksbelang samen met vrijwilligers en netwerkpartners diverse evenementen die de buurt dichterbij elkaar brengt. Zo was er het jaarlijkse buurtfestival, waar mensen samenkomen om te genieten van muziek, eten en activiteiten. Een andere activiteit is de Beestenbende, waar gezinnen in contact komen met dieren en de natuur, waarbij het aanpakken van zwerfafval en een schone buurt centraal staat. De in 2023 vernieuwde Huurdersbelangenvereniging HBVV heeft in 2024 zijn draai gevonden, de samenwerking met de bewonerscommissies en Volksbelang heeft vorm gekregen. Ik zie een sterke huurdersorganisatie die opkomt voor de belangen van de huurders. Naar mijn mening is de participatie van de huurders van Volksbelang op deze wijze goed geborgd.

Bij 65 woningen aan de Monsieur Noyenstraat in de Leonardusbuurt is de renovatie afgerond, mijn dank is groot aan de bewoners en de bewonerscommissie voor de medewerking. Samen hebben we er een succes van gemaakt. Door de energiebesparende maatregelen besparen de bewoners enorm op hun woonlasten.

Gezien onze financiële positie was het van groot belang dat de begrote verkoopresultaten werden behaald. Dit is gelukt door een fikse inhaalslag in het laatste kwartaal. Door de verkoop van 9 woningen in Laarbeek aan een collega woningcorporatie heeft Volksbelang nu alleen nog woningen in Helmond.

2024 was opnieuw een bewogen jaar voor woningbouwvereniging Volksbelang. Het voortijdig vertrek van de directeur-bestuurder en het terugtreden van de voltallige Raad van Commissarissen had veel impact op de organisatie. Belangrijk is dat we vrij snel daarna een nieuwe bestuurder en een compleet nieuwe Raad van Commissarissen konden benoemen.

De medewerkers van Volksbelang zijn hun werk blijven doen, het verhuren en beheren van woningen.

De hoge klantwaarderingen bewijzen dat ze dat in een roerige periode goed hebben gedaan. Mede namens onze huurders mijn dank en waardering daarvoor. Volksbelang dankt Imke Frijters en de RvC voor hun inzet en betrokkenheid bij Volksbelang.

Mijn dank aan allen die hebben bijgedragen aan de prestaties van Volksbelang in 2024. Samen hebben we er uiteindelijk een succesvol jaar voor Volksbelang van gemaakt.

Chris Theuws
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.

Bewonersgedreven

Betrouwbaar

Zijn waar het gebeurt



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 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 2024.

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

In het afgelopen jaar hebben we de gebiedsteams Noord en Binnenstad losgelaten en is er een hernieuwde focus ontstaan binnen Team Wonen. De woonconsulenten richten zich op het behoud van een schone en leefbare omgeving en werken nauw samen met buurtbeheer. De woonconsulenten pakken overlastcasussen op, waarbij de overlastmonitor een belangrijke rol speelt in de opvolging. Daarnaast weten we buurtbemiddeling beter te vinden en zetten we deze gerichter in.

Om de leefbaarheid te versterken, hebben we diverse activiteiten in de wijken georganiseerd. Hiermee vergroten we niet alleen de betrokkenheid van bewoners, maar zorgen we er ook voor dat huurders bekend raken met de gezichten achter Team Wonen. Onze zichtbaarheid en toegankelijkheid in de wijk blijven we verder ontwikkelen.

2.1.1 Activiteiten leefbaarheid 2024

Buurtkamer 't Huukske

In 2024 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 2024 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 zijn 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 losse activiteiten georganiseerd zoals:

Buurt-in-Bloeiactie

In samenwerking met de buurtvereniging, was er een middag georganiseerd waar bewoners 3 gratis plantjes per huishouden mochten ophalen. Zo hebben we bijgedragen aan het vergroenen van de wijk.

Mini-buurtfestival

In 2023 werd dit voor de eerste keer georganiseerd, en dit was een succes. Daarom hebben we met de netwerkpartners (Sociale Teams Helmond, LEV groep, Humanitas, Stichting Speel je mee) dit festival opnieuw georganiseerd bij 't Huukske.

Deze laatste twee partners zijn dit jaar voor de eerste keer aangehaakt. En het was een mooie manier om bewoners laagdrempelig met deze organisaties kennis te laten maken. Het doel van het mini-buurtfestival was ook verbinding en ontmoeting.

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 2024 heeft Volksbelang 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



Na een succesvolle start in 2023 is ervoor gekozen om het project Beestenbende door te laten lopen in 2024. Dit in samenwerking met BS de Vuurvogel, gemeente en Volksbelang. Het project Beestenbende is 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 dier 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.

Stichting Schip:

In 2024 heeft Volksbelang de woning aan de Wethouder Ebbenlaan 87 (de woning heeft de bestemming sloop) ter beschikking gesteld aan kunstenares Corry Smolders (Stichting Schip). Zij moest hiervoor een bijdrage leveren het vergroten van sociale cohesie, leefbaarheid en verbeteren van het imago Leonardusbuurt.

In 2024 is er een vrouwengroep gestart die twee ochtenden in de week kleding naaien onder begeleiding van Corry. Eventuele opbrengsten worden weer in het project gestopt.

Ook is er een andere activiteit geweest; Tijdens nationale burendag is er een gezamenlijke moestuin aangelegd en daar is “Tastes in plates; getting together with neighbours” uit voortgekomen: Gezamenlijk koken met buurtgenoten en gezellig samenzijn. Dit heeft in totaal 5 keer plaatsgevonden.



Tuinvrijwilliger

Bij Volksbelang komen onze woonconsulenten en sociaal verhuurmedewerkers regelmatig bewoners tegen die fysiek en/of mentaal niet in staat zijn om de tuin te onderhouden. Ook hebben deze bewoners geen netwerk dat hen daarbij kan ondersteunen. Volksbelang heeft een vrijwilliger gevonden die onze bewoners, bij wie dit niet meer zelfstandig lukt, wil ondersteunen. Hij is met veel enthousiasme begonnen in de tuinen en bewoners helpen binnen hun mogelijkheden mee. In totaal heeft onze vrijwilliger in 2024 8 tuinen opgeknapt.

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.

Bewonerscommissies (BC's)

De woonconsulenten hebben regelmatig afstemming met de BC's. Niet ieder complex en wijk heeft een bewonerscommissie. Naast de bewonerscommissies hebben we in de meeste wijken contactpersonen, die dienen als aanspreekpunt en zij hebben een signalerende rol voor zaken die spelen op complexniveau. In Dierdonk was dat nog niet het geval maar hiervoor is iemand gevonden in 2024.

In 2024 waren 3 bewonerscommissies actief binnen het werkgebied van Volksbelang:

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

Bewonersparticipatie

In 2024 is geen gebruik gemaakt van het bewonerspanel. Zij zouden onder andere een rol krijgen bij het opstellen van de nieuwe klantvisie. Dit project is stilgelegd omdat de prioriteit meer kwam te liggen bij het op orde krijgen van een aantal basisprocessen.

2.1.3 Klachten

In 2024 zijn 7 klachten bij de huurcommissie ingediend. Vier klachten gaan over technische gebreken, waarvan één naar de geschillencommissie is doorgezet. Twee klachten gaan over de afrekening stook- en servicekosten en één klacht over de huurprijs. Van deze klachten zijn er 2 afgesloten, 1 is ingetrokken, 2 zijn ongegrond en 2 lopen nog.

2.1.4 Samenwerking met partners

Helmondse woningcorporaties

Door de Helmondse corporaties wordt intensief samengewerkt omtrent prestatieafspraken en hieruit volgende programmalijnen. De programmalijnen zijn 'beschikbaarheid & betaalbaarheid', 'duurzaamheid' en 'inclusiviteit & leefbaarheid'. Er vindt vijf keer per jaar een directeurenoverleg plaats. Daarnaast vindt er maandelijks overleg plaats tussen alle managers Wonen van Volksbelang, Woonpartners, Compaen en WoCom over praktische zaken en hoe we in dingen meer gezamenlijk kunnen optrekken. Ook zorgt het stroomlijnen van beleid voor meer eenduidigheid richting bewoners.

Gemeente Helmond

Prestatieafspraken

De 6 woningcorporaties die in Helmond actief zijn maken gezamenlijk prestatieafspraken met de gemeente. De prestatieafspraken zijn vormgegeven langs de gekozen programmalijnen. Hierop is een meerjarenambitie tot 2030 geformuleerd. Deze vormen het strategisch kader en jaarlijks koppelen we hier concrete afspraken aan. De prestatieafspraken zijn in samenspraak met de huurdersorganisaties gemaakt.

Regulier overleg

Naast het overleg over de prestatieafspraken vindt er minimaal 2 x per jaar overleg plaats tussen wethouder en bestuurder over de Leonardusbuurt, ontwikkellocaties, 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.

Tot slot hebben we met een deel van deze corporaties samen een regio geschillencommissie waaraan huurders een geschil met hun corporatie kunnen voorleggen.

Gebiedsaannemers

Om de afspraken met onze gebiedsaannemers te professionaliseren zijn in 2024 gesprekken gestart over prijzen, demarcaties, KPI's, rapportages etc. Deze afspraken moeten leiden tot betere doorlooptijden, betere communicatie met onze bewoners, meer duidelijkheid en eenduidigheid voor onze medewerkers.

Partners sociaal domein

Dit jaar hebben we actief geïnvesteerd in de samenwerking met maatschappelijke partners om huurders met complexe problematiek beter te ondersteunen. We hebben deelgenomen aan verschillende overleggen, zoals het Soepuurtje, het Signaleringsteam Binnenstad, ADV (Achter de Voordeur), Beheeroverleg en Beheer on Tour. Daarnaast hebben we samen met de gemeente geëvalueerd hoe de samenwerking met trajectregie en het MDO verder verbeterd kan worden. Door deze nauwe samenwerking kunnen we vroegtijdig signaleren, maatwerk bieden en samen met onze partners zorgen voor een veilige en leefbare woonomgeving.



Maatschappelijk vastgoed

Stichting Speeltuin Leonardus heeft bij Volksbelang een huurovereenkomst tot 1 oktober 2028. Sinds 2022 hebben we buurthuis 't Huukske in de Leonardusbuurt. Deze wordt gebruikt door ons en door de LEV groep gebruikt voor verschillende activiteiten en ontmoetingsmomenten



2.2 Betaalbaarheid

Voor bewoners betekent de hoge inflatie meer druk op de betaalbaarheid. Met daarnaast een forse huurverhoging en nauwelijks gedaalde energieprijzen, zien we dit terug in het betalingsgedrag van huurders.

2.2.1 Huurprijzen

In 2024 hebben we 834 contracten verhoogd met 5,3%. Dit ging om woningen met een huur in balans met de streefhuur. Bewoners die minder betaalden dan de nieuwe streefhuur hebben een verhoging van 5,8% gekregen. Dit ging om 1.440 contracten. Daarnaast kregen 125 gerenoveerde woningen uit fase 1,2 en 3 in de Leonardusbuurt een verhoging van 5,8%. In 2024 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 209 contracten bevroren. Met genoemde aanpassingen kwam Volksbelang uit op een huursomstijging van 5,25 %. De gemiddelde huurstijging kwam uit op € 29,97. Op de huurverhoging zijn 22 bezwaren binnengekomen. Hiervan zijn er 2 toegewezen.

Type	Niet - DAEB	Leonardus fase 1,2,3	Netto huur < streefhuur	Netto huur in balans met streefhuur	EFG
Aantal VHE	8	125	1.440	834	209
Huuraanpassing	5,25%	5,8%	5,8%	5,3%	0%
Huursom					5,25%

Kierenjagers

In het kader van betaalbaarheid hebben we vanwege de hoge energiekosten voor onze bewoners opnieuw deelgenomen aan het gemeentelijke project 'Kierenjagers'. 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

Huurincasso is er op gericht achterstand te voorkomen en te minimaliseren. We besteden extra tijd en aandacht aan vroegsignalering, persoonlijk contact en ondersteuning bij oplopende huurachterstanden.

Betalingsregelingen

In 2024 waren er eind december 46 lopende betalingsregelingen.

Aanmaningen

Steeds vaker constateren we dat huurders een betalingsachterstand hebben, wat duidelijk zichtbaar is in onze incassoportefeuille. Deze achterstanden zijn mede te verklaren door het feit dat een groot aantal van onze huurders afhankelijk is van een uitkering. De uitkeringen worden op verschillende momenten van de maand gestort, waardoor het voor hen soms niet mogelijk is om de huur op de 1e van de maand te betalen. Dit zorgt voor vertragingen in de betaling en leidt tot een oplopende huurachterstand.

Door het proces te optimaliseren, hebben we de achterstand kunnen verkleinen. Voorbeelden zijn de implementatie van de incasso robot waarbij na een mislukte betaling automatisch een herinneringsmail met betaallink gestuurd wordt. Ook het reduceren van het aantal incassomomenten heeft tot efficiency geleid.

Vroegsignalering

Vroegsignalering is een samenwerking tussen de gemeente Helmond en de LEV groep. Maandelijks vindt overleg plaats met corporaties, gemeente en LEV groep. Door gezamenlijk inzicht in de dossiers, kan er gerichter en effectiever ondersteuning worden geboden aan huurders met financiële problemen. De vroegsignalering geeft de bewoner een extra mogelijkheid tot hulp. Als de huurder deze hulp accepteert, schorten we de incassomaatregelen tijdelijk op. In 2024 zijn 124 meldingen geregistreerd, waarvan het overgrote deel in de laatste vier maanden, toen we een inhaalslag op incasso hebben gemaakt. Dankzij de verbeteringen in het proces verwachten we in 2025 meer aanmeldingen van vroegsignalering.

Ontruiming op basis van huurachterstand

In 2024 zijn er 12 vonnissen uitgesproken voor ontruiming en ontbinding op basis van betalingsachterstanden. In drie gevallen is de ontruiming ook daadwerkelijk uitgevoerd. In de andere gevallen worden de vonnissen gebruikt als pressiemiddel om aanvullende afspraken te maken. De betaalachterstand wordt als ingang gebruikt om met de huurder om tafel te komen en te inventariseren of er nog andere hulpvragen zijn.

2.3 Beschikbaarheid

2.3.1. Aantal wooneenheden

Volksbelang heeft eind december 2024 alleen woningbezit in Helmond. In Aarle-Rixtel (gemeente Laarbeek) zijn 9 meergezinswoningen met lift l aan collega WoCom verkocht. Daarnaast zijn in Helmond 13 woningen verkocht. Daarmee zijn er eind 2024 totaal 2.589 DAEB woningen en 15 niet-DAEB woningen.

Verkopen

Met de verkoop van woningen zorgen we voor diversiteit in de wijk en genereren we inkomsten. De verwachting was dat er in 2024 29 woningen verkocht zouden worden. Na een tegenvallend eerste tertiaal is er hard gewerkt om de achterstand in te halen en zijn er uiteindelijk 22 verkocht, waarvan 9 door de verkoop van een compleet complex. De gerealiseerde verkoopopbrengst bedraagt € 6.090.590. Dit is 82% van de begrote verkopen.

Overig onroerend goed

Op 31 december 2024 heeft Volksbelang het volgende vastgoed, niet zijnde woningen, in haar bezit:

- 15 bedrijvenunits
- 2 commerciële ruimtes
- 136 garages
- 627 parkeerplaatsen

Nieuwbouw

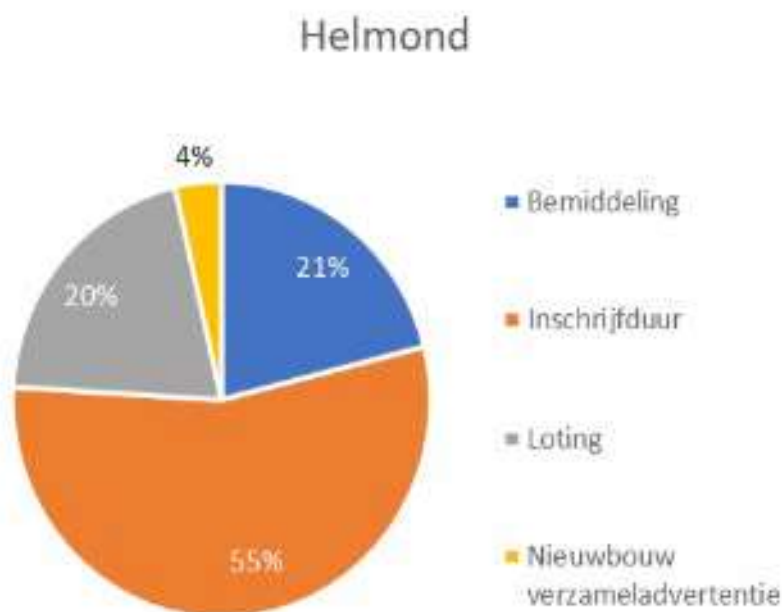
In 2024 zijn er geen opleveringen van nieuwbouwprojecten geweest. De plannen voor 2024 zijn on hold gezet vanwege de focus op renovatie en de zorgelijke financiële situatie.

2.3.2 Vrijgekomen woningen

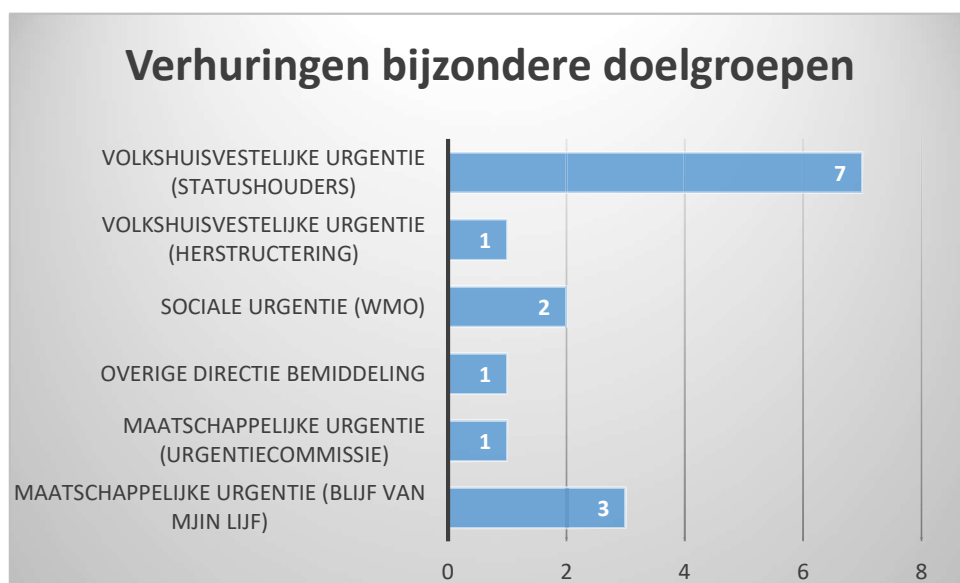
De mutatiegraad in 2024 is 2% hoger dan in 2023(4%). In 2024 zijn er 195 woningen verhuurd. De mutatiegraad bedraagt in 2024 gemiddeld 6%.

2.3.3 Verhuringen

Volksbelang verhuurt haar woningen via het woonruimte verdeelsysteem Wooniezie. Binnen Wooniezie kunnen woningzoekenden via inschrijfduur, loting of bemiddeling voor een vrijkomende woning in aanmerking komen. Voor Helmond is de verdeling als volgt:



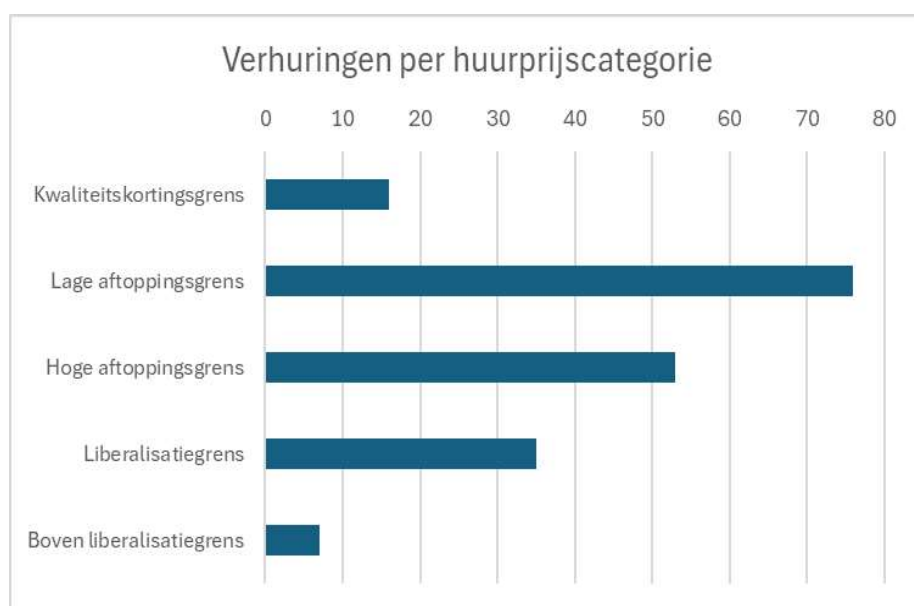
Verhuring bijzondere doelgroepen



In 2024 hebben we 8 urgenten gehuisvest. Daarnaast hebben we 17 statushouders gehuisvest verdeeld over 7 woningen. Bijzonder om te vermelden dat we in 2024 twee keer een weigering door het COA hebben gehad voor een statushouder, ondanks de afspraak dat dit niet mag. Hierover is met het COA het gesprek gevoerd.

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



Kwaliteitskortingsgrens € 454,47

Lage aftopping € 650,43

Hoge aftopping € 679,07

Liberalisatiegrens € 879,66

Van alle verhuringen, verhuren we 50% tot de lage aftoppingsgrens. Dat betekent dat de helft van de verhuringen beschikbaar is voor onze doelgroep met de laagste inkomens. Daarnaast is voor 96% van onze verhuringen huurtoeslag beschikbaar.

Passend toewijzen

In 2024 is 97,6% van alle verhuringen uitgevoerd volgens de geldende regelgeving rondom het passend toewijzen. Hiermee voldoen wij aan de norm dat meer dan 85% van de verhuringen passend worden toegewezen.

2.4 Duurzaamheid

2.4.1 beperken CO² reductie

In 2024 zijn 134 wooneenheden in de Leonardusbuurt verduurzaamd. Deze woningen hebben op een paar uitzonderingen na allemaal minimaal een label A.

Trias Energetica

Bij verduurzamen passen we de volgorde van de Trias Energetica toe. Dit betekent dat we de warmtevraag als eerste beperken door de schil te isoleren, zodat we in een later stadium de installaties kunnen aanpakken om zo de CO2 reductie te optimaliseren. We hebben in 2024 de energie labels op laten nemen die we nog niet in kaart hadden. In totaal hebben we nog 144 EFG labels die de komende jaren worden aangepakt. De meeste van deze labels zitten in het renovatieplan voor de Leonardusbuurt.

2.4.2 Kwaliteit exterieur bestaande voorraad

De kwaliteit van het exterieur van het totale vastgoed is in 2024 opnieuw bepaald door een externe partij en genormeerd op basis van de NEN 2767. Complexen waar investeringsprojecten voor zijn voorzien zijn niet opgenomen.

Omdat het 3 jaar geleden is dat er een meting is uitgevoerd, hebben wij in beeld gebracht wat de staat is van onze woningportefeuille.



De conclusie is dat het exterieur van ons vastgoed er over het algemeen 'goed' bij staat. Er zijn wel de nodige complexen die aandacht nodig hebben.

2.5 Planmatige werkzaamheden

In 2024 hebben we de werkzaamheden voor het planmatig onderhoud volgens begroting uitgevoerd. De werkzaamheden waren gebaseerd op de conditiemeting van 2021.

2.6 Renovatie Leonardusbuurt

Fase 2 en 3

We hebben in 2024 de Fase 2 en Fase 3 voor de Leonardusbuurt afgerond. Dat betekent dat 133 woningen volledig zijn gerenoveerd. Daarnaast zijn 2 woningen gesplitst naar 4 woningen. Deze woningen zijn te koop aangeboden en zijn inmiddels allemaal onder voorbehoud verkocht in het 1^e kwartaal van 2025.



Start Fase 4 Dr. Ledelstraat e.o.

Eind 2024 hebben we de plannen voor fase 4 van de Leonardusbuurt uitgewerkt en voorbereid. In fase 4 worden 74 woningen volledig gerenoveerd op dezelfde manier als in Fase 2 en 3. Dat betekent dat we zowel de buiten- als de binnenkant aanpakken.

3 Financiële positie

3.1 Bedrijfsresultaat over 2024

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	18.205	18.191	17.683
Opbrengsten servicecontracten	651	578	645
Overige bedrijfsopbrengsten	115	208	158
	18.971	18.977	18.486
Bedrijfslasten			
Lonen en salarissen, sociale en pensioenlasten	1.673	2.602	1.956
Onderhoudslasten	6.606	5.056	6.090
Leefbaarheid	129	130	101
Lasten servicecontracten	630	553	561
Overige bedrijfslasten	4.578	3.338	3.561
Rentelasten	3.944	4.364	3.433
	17.560	16.043	15.702
Exploitatieresultaat	1.411	2.934	2.784
Waardeveranderingen vaste activa			
Verkoopresultaat	1.662	1.954	1.007
Afschrijvingen	-267	-249	-223
Waardeveranderingen	53.078	15.547	-12.639
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.098	736	-598
Resultaat deelnemingen	-130	-448	3
	56.441	17.540	-12.450
Resultaat na belastingen	57.852	20.474	-9.666

De bedrijfsopbrengsten zijn in lijn met de begroting.

De bedrijfslasten zijn hoger dan begroot (circa 14%), voornamelijk door de hogere onderhoudskosten en de hogere overige bedrijfslasten. Overigens worden de hogere bedrijfslasten gecompenseerd door de lagere personeelskosten omdat we zijn overgegaan op de inleen van personeel. Dit wordt verantwoord onder de overige bedrijfslasten. De onderhoudskosten zijn fors hoger dan begroot (circa 30,6%). De kosten van het reparatie- en het mutatieonderhoud buiten het contract vallen hoger uit dan begroot. In de mutatiewoningen is meer geïnvesteerd om ze op basiskwaliteit te brengen. De reden daarvoor is vaak dat er geen planmatig onderhoud aan de woning is uitgevoerd omdat de huurders daar niet aan mee hebben gedaan in het verleden.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen waren begroot op € 16,3 mln. maar vallen hoger uit met € 53,7 mln. Dat heeft te maken met de gehanteerde parameters in het handboek marktwaarde 2024. Daarvoor wordt verwezen naar de beleidsmatige beschouwing marktwaarde.

De waardeveranderingen van het vastgoed verklaren de afwijking in het resultaat na belastingen. Begroot was circa € 20,5 mln. en de realisatie betreft € 57,9 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 2024 (€ 488.409.720) aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2023 (€ 438.430.174). De validatie van het handboek 2023 (€ 51,4 mln.), toevoeging middenhuur (€ 4,6 mln.) en aanpassing van de contracturen (€ 10,6 mln.) zorgen voor een waardeverhogend effect.

Verder zorgen marktontwikkelingen, zoals hogere onderhoudskosten (-/- € 5,2 mln.), hogere beheerkosten (-/- € 2,6 mln.) en aanpassing van de disconteringsvoet (-/- € 29,9 mln.) voor belangrijke waardeverminderingen. Tot slot wordt de totale marktwaarde verminderd door voorraadmutaties als gevolg van de verkoop van woningen (-/- € 4,4 mln.). Vanaf 2025 zijn er geen verkopen meer begroot.

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, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De normen zijn aangepast. De definitieve norm voor de LTV is vastgesteld op 70% (2023: 85%) en voor de solvabiliteit op 30% (2023: 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 de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Het betreft aannames over 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. Deze zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Volksbelang actief is.

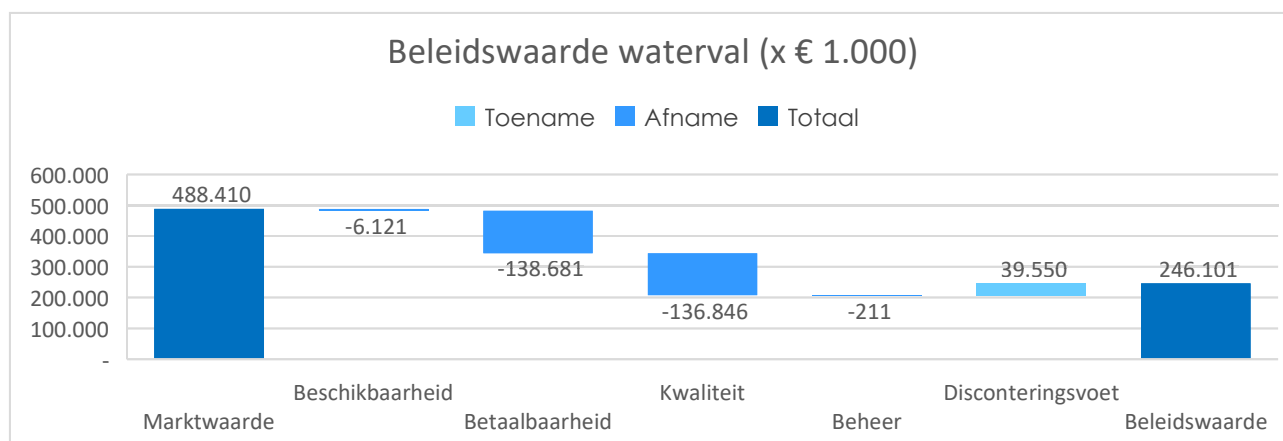
De beleidswaarde heeft als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en disconteringsvoet aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed. Het geeft inzicht in 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. 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. Deze is ultimo 2024 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 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 doorexplotatie 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 2024 hebben wij dit nader onderzocht. Hieruit is gebleken dat dit percentage in lijn ligt met het werkelijke percentage.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

We kunnen dit schematisch weergeven in onderstaande waterniveau:

Waterval beleidswaarde 2024



Bovenstaand is de beleidswaarde waterval toegelicht. Deze is gebaseerd op de 5 afslagen, op basis van de beleidswaarde 2.0. Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde 2.0 gerapporteerd. Hiervoor verwijzen wij naar Toelichting op de balans – Vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is hoger dan voorgaand jaar (75,7 mln./ 44,4%). Dit komt door:

- Beschikbaarheid. Doordat er geen verkopen meer ingerekend zijn is het effect van de hogere overdrachtsbelasting komen te vervallen. Het scenario doorexpluiten is cumulatief ongunstiger dan het uitpondscenario (-/- 6,1 mln. 2023: 80,4 mln.);
- Betaalbaarheid. De afslag voor betaalbaarheid is gedaald door hogere huurinkomsten als gevolg van het huurbeleid (-/- 138,7 mln. 2023: -/- 192 mln.);
- Kwaliteit. De onderhoudsnorm is toegenomen, wat resulteert in een grotere afslag voor kwaliteit (-/- 136,8 mln. 2023: -/- 80,9 mln.);
- Beheer. De afslag voor beheer is lager geworden dan vorig jaar door het anders toerekenen van de beheerkosten vanuit de begroting. Daarvoor wordt verwezen naar de functionele verdeling. (-/- 0,2 mln. 2023: -/- 75 mln.);
- Disconteringsvoet. Positieve afslag door handboek (39,5 mln).

3.4 Financiële continuïteit

Prognose kasstroomoverzicht 2025 – 2030 (verkort, bedragen x €1.000)

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huren en vergoedingen	20.380	21.432	22.587	23.705	24.717	25.658
Personeelskosten	-1.778	-1.924	-2.010	-2.103	-2.198	-2.261
Lasten onderhoud	-6.976	-7.798	-6.782	-6.696	-7.007	-10.280
Bedrijfskosten	-4.068	-2.178	-2.243	-2.311	-2.381	-2.450
Overige bedrijfskosten	-355	-774	-792	-810	-828	-845
Rentelasten	-4.200	-4.546	-5.024	-5.466	-5.745	-5.898
VPB	-447	0	-167	-531	-902	-1.394
Verkoop	2.278	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-11.401	-14.480	-12.058	-10.011	-1.596	-1.768
Nieuwbouw huur	-150	-3.142	-5.135	-5.749	-5.228	-756
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.670	15.230	12.152	10.780	1.469	1.680

Bovenstaande prognoses zijn op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2025-2034

De verbeteringen in het bestaand bezit en nieuwbouw huur (zachte projecten) leggen een groot beslag op de beleidsruimte. Hierdoor zijn wij de komende jaren scherper op de uitgaven voor onze duurzaamheids- en nieuwbouwplannen. Voor de benodigde externe financiering dienen we elk jaar de liquiditeitsbegroting af te stemmen met het WSW. In tegenstelling tot de reguliere 2 jaar, krijgen wij maar voor 1 jaar een borgingsplafond..

Wij testen onze begroting jaarlijks met scenario-analyses. In een worstcasescenario, waarin de rente tegenzit, huursomstijging is gematigd (-2%: huurbevrozing niet ingerekend) en we extra onderhouds- en investeringsuitgaven 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)
- Hebben we voldoende eigen geld? (Solvabiliteit)
- Is de waarde van het onderpand voldoende? (Dekkings- en onderpandratio)

Financiële kengetallen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR [min 1,4]	1,61	1,65	1,46	1,92	1,94	1,91	1,18	1,26	1,45	0,87	0,79	2,17
LTV beleidswaarde (%) [max 70%]	54,7	55,1	55,8	54,9	55,2	53,5	53,1	52,6	51,5	51,4	51	49,8
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%]	42,7	42,5	43	43,3	43,6	44,5	45	45,5	46,6	46,7	47,2	48,4
Dekkingsratio (%) [max 70%]	28,8	31	33,5	34,1	34,8	33,7	33,1	32,5	31,6	31,3	31,2	30,1
Onderpandratio (%) [max 70%]	28,8	31	33,5	34,1	34,8	33,7	33,1	32,5	31,6	31,3	31,2	30,1

Bovenstaande kengetallen zijn op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2025-2034

De toekomst

Op basis van de MJB 2025-2034 zijn harde projecten (Leonardusbuurt) en zachte projecten (woningverdubbelaar, nieuwbouw Jan Stevensstraat, transformatie Johannes Vermeerlaan) ingerekend. De haalbaarheid van de zachte projecten is onzeker. De financiële ratio's komen op termijn in gevaar.

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. Het risicoprofiel is gehandhaafd op midden, vanwege de operationele risico's. In 2025 wordt de voortgang met het AW besproken.

Bijzonder beheer

Volksbelang is in november 2024 opnieuw in Bijzonder Beheer geplaatst door het WSW. Volksbelang zat in Verdiepend Beheer wegens diverse aandachtspunten binnen het bedrijfsmodel, organisatiemodel en de gevoelige financiële positie. Door onrust binnen het bestuur is de kwetsbaarheid van de organisatie verder toegenomen wat mogelijk gevolgen heeft voor het

toekomstperspectief en eventuele financiële continuïteit op termijn. Hierdoor is Volksbelang in Bijzonder Beheer geplaatst.

Volksbelang zet verdere stappen om stabiliteit in de organisatie te bestendigen en de sturing en beheersing op onderdelen (zoals onderhoud) verbeteren. In 2025 verkennen en borgen we de toekomst van Volksbelang waarbij samenwerking niet uitgesloten is.

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 2024. In 2024 kwam de Treasurycommissie 4 keer bij elkaar.

Ontwikkeling van de leningenportefeuille

Omschrijving

Bedrag in € 1.000

Stand per 1 januari 2024	123.540
Nieuwe leningen	13.935
Aflossing en agio	-6.873
Stand per 31 december 2024	130.601

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. Ultimo 2024 bedroeg het saldo van deze lening € 3 miljoen.

Van onze leningenportefeuille is door het WSW € 129,3 miljoen geborgd. Volksbelang heeft in 2024 de borgbaarheidsverklaring ontvangen voor de jaren 2024 t/m 2026.

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

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.

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 en worden voorzien van een advies van de concerncontroller. Hierbij is aandacht is voor risico's.

De Autoriteit Woningcorporaties geeft in haar Toezichtsbrief aan dat zij het risico op het onderdeel risicomanagement op midden handhaaft. Op de overige onderdelen zijn geen verhoogde risico's geconstateerd. Oorzaak dat risicomanagement het oordeel midden krijgt, is het gevolg van hoog verloop van personeel in combinatie met het onvoldoende schriftelijk vastleggen van processen en het ontstaan van operationele risico's en de beheersing daarvan. 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. Er is binnen dit profiel een verslechtering waarneembaar als gevolg van meerdere wisselingen op sleutelposities in het MT. Dit maakte de organisatie in 2024 kwetsbaar. Ook de financiële positie baart het WSW zorgen waardoor er weinig ruimte is voor tegenvallers en het voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave.

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 diverse scenario's in de begroting. 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. Door de ontwikkelingen binnen Volksbelang heeft er in 2024 geen herziening van de strategische risico's plaats gevonden. Uit de oordelen van WSW en AW mag duidelijk zijn dat de kwetsbaarheid van de organisatie op financieel vlak, personele capaciteit en de interne beheersing als grootste strategische risico gezien moeten worden. Dit wordt intern onderkend. Dit heeft ertoe geleid dat Volksbelang een onderzoek is gestart naar mogelijkheden om deze kwetsbaarheid aan te pakken.

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. Het uitvoeren van deze maatregelen moet ertoe leiden dat het risico minder wordt. Ook dragen ze bij aan het verder verbeteren van het proces. In 2024 is vastgesteld dat door wisselingen van medewerkers op diverse niveaus het uitvoeren van deze maatregelen minder aandacht heeft gekregen.

3.7.3 Fraude- en continuïteitsrisico's

In de managementletter 2024 heeft de accountant een aanbeveling gedaan op het gebied van fraude. Deze aanbeveling is mede aanleiding geweest om onderzoek uit te voeren naar enkele fraude risico's die in de managementletter zijn benoemd. De volgende onderdelen zijn onderzocht:

Risico	Beheersmaatregelen en adviezen
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaalboekingen.	- Functiescheiding tussen het opstellen en goedkeuren van memoriaalboekingen. - Bij verschuivingen van budget, de correctie laten goedkeuren door de budgetverantwoordelijke.

	- In de procuratie opnemen wie bevoegd is tot het goedkeuren van de memoriaalboekingen en tot welk bedrag. - Gezien het potentiële frauderisico periodiek een controle op memoriaalboekingen uitvoeren op autorisatie en documentatie.
Cash-betalingen	- Kascontrole door twee medewerkers van Financiën. - Kas is opgeheven.
Ideal-betalingen zijn uitsluitend bestemd voor het doen van betalingen voor bestellingen bij leveranciers/bedrijven waarbij geen betaling op factuur mogelijk is.	- Leg bij de opdrachtverstrekking vast ten laste van welke budget de kosten gemaakt worden. - Geschillen met huurders, vergoedingen aan huurders niet via I-deal maar via een daarvoor in te richten procedure.
Autorisatiebeheer	- Functiescheiding tussen indienen en verwerken van autorisatiewijzigingen. - Maak voor controle autorisatiebeheer gebruik van het rapport uit Viewpoint en leg bevindingen (periodiek) vast. - Datum wijziging autorisatie moet gelijk zijn aan datum in- of uitdiensttreding, afwijkingen moeten verklaarbaar zijn.
Muteren leverancier gegevens	- Het muteren van bankrekeningnummers vindt plaats door een controller, dit op verzoek van een medewerker financiële administratie en o.b.v. een factuur. - Opvoer van crediteuren, m.u.v. de bankrekening, vindt plaats door de financiële administratie waarbij controller op juistheid controleert, dit a.d.h.v. factuur. - Draai periodiek lijstwerk uit waarin mutatiegegevens zichtbaar zijn. Stel vast dat deze allen beoordeeld zijn door de controller en leg bevindingen vast. - Stel richtlijnen op voor het opvoeren van crediteuren (bijv. long list/short list) waarbij het aantal crediteuren beheersbaar blijft. - Voer een spendanalyse uit en stel vast welke crediteuren niet meer actief zijn en voer deze af.
Inkoop (opdracht) versus factuur	- Opdracht altijd geven voordat werkzaamheden kunnen starten. - Zonder opdracht geen uitvoer van werk. - Uitzondering kan zijn opdrachten die binnen afkoop vallen.
ABC transacties bij verkopen, indien er vastgoed onder de marktprijzen wordt verkocht.	- Woningverkopen zijn via een werkstroom ingericht. - Medewerker verkopen maakt koopcontract op, financial controller voert controle uit (4-ogen principe). - Directeur-bestuurder tekent koopovereenkomst.

	- Financial controller toetst verkoop op diverse punten, inclusief volledigheid documentatie.
--	---

We concluderen dat voor deze frauderisico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd en dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er op de gecontroleerde onderdelen sprake is van fraude. Wel zijn er verbetermogelijkheden om het risico te verkleinen. Daarnaast moet de aandacht voor fraude binnen Volksbelang een vervolg krijgen. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stilgestaan 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 fraudesignalen te detecteren en te voorkomen.

3.7.4 Interne beheersing

Om een beeld te vormen in hoeverre Volksbelang bij het uitvoeren van werkzaamheden intern op orde is, worden er controles en audits uitgevoerd. In 2024 is een audit uitgevoerd op het proces Verhuur. 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 bij de uitvoering van deze werkzaamheden moeten houden aan wet- en regelgeving.

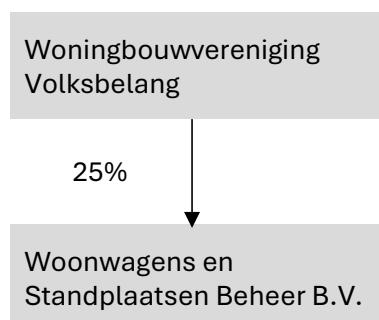
De concerncontroller heeft advies gegeven op de volgende directiebesluiten die ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd:

- Begroting 2025, Jaarrekening en Jaarverslag 2023
- Treasurystatuut
- Investering Funderingsstroom fase 4-5,
- Inkooptraject renovatie Leonardus

Jaarlijks toetst onze accountant of wij onze interne beheersing voldoende op orde hebben en er geen risico's zijn die vragen om maatregelen. Zo is in 2024 is aandacht gevraagd voor de betrouwbaarheid van de Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) en de marktconformiteit van de bestaande leveranciers die reparatieonderhoud uitvoeren. Betrouwbaarheid van de MJOB is van belang omdat deze indirect de (beleids)waarde van ons vastgoed bepaalt, maar ook bijvoorbeeld wanneer ons bezit onderhoud nodig heeft. Aan bevindingen van de accountant wordt opvolging gegeven, tenzij er beargumenteerd wordt waarom ervoor gekozen wordt om aanbevelingen niet over te nemen. De genoemde aanbevelingen volgen wij op.

3.8 Verbindingen

Volksbelang neemt ultimo 2024 nog deel in een verbinding, die in onderstaand schema is benoemd en daarna kort wordt toegelicht.



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 fungeerde t/m 2024 als coördinator en heeft in samenspraak met de drie andere partijen het dagelijks beheer extern ondergebracht. Vanaf 2025 zal Wocom als coördinator optreden.

4 Organisatie

4.1 Organisatieontwikkeling

In 2024 vonden er binnen de organisatie weinig structurele wijzigingen plaats. De focus lag op het behoud van personeel en het zoveel mogelijk beperken van verloop. Tegelijkertijd liepen er diverse onderzoeken naar de toekomst van Volksbelang. In dit kader is er in 2024 bewust gekozen voor het inzetten van tijdelijk ingehuurd personeel, waardoor minder nadruk is gelegd op het werven van vaste krachten.

De medewerkers werden maandelijks geïnformeerd over de voortgang via het zogenoemde ‘oploopje’ — een informeel overlegmoment met de bestuurder. Tijdens deze bijeenkomsten was er tevens ruimte voor medewerkers om zelf urgente onderwerpen aan te kaarten.

4.2 Ondernemingsraad

Met directeur-bestuurder waren er informele gesprekken waar de organisatieontwikkelingen werden besproken en formele waarin advies en instemmingsvragen behandeld werden. In het artikel 24-overleg zijn de algemene zaken van de organisatie besproken.

4.3 HR- Thema's

In- en uitstroom

Per 31 december 2024 waren er 17,7 FTE in dienst bij Volksbelang. In de loop van het jaar zijn vijf nieuwe collega's gestart. Er zijn negen medewerkers die de organisatie hebben verlaten. Het hierdoor ontstane verloop is grotendeels opgevangen met de inzet van interim professionals.

Verzuim

Het kort verzuim bedroeg 1,07% dit is in lijn met andere jaren. Het totale verzuimpercentage inclusief lang verzuim bedroeg 4,31%.

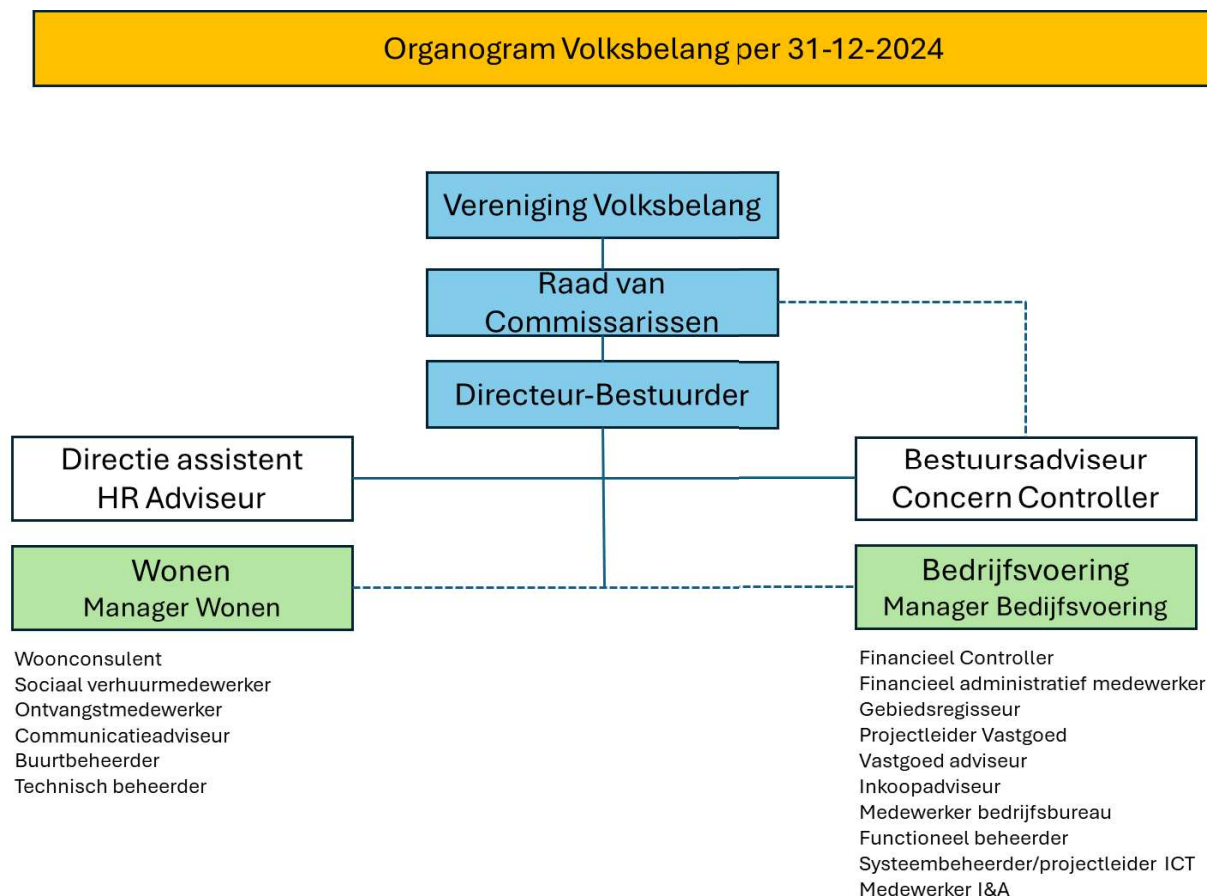
Persoonlijke ontwikkeling

Tijdens ontwikkelgesprekken kregen medewerkers de gelegenheid om aan te geven hoe zij hun kennis willen verrijken ter ondersteuning van hun functie. Veel medewerkers hebben van deze kans gebruikgemaakt om zich op korte termijn verder te ontwikkelen. De positieve effecten daarvan waren in 2024 al merkbaar.

Managementteam

In maart 2024 is een nieuwe interim-manager Bedrijfsvoering gestart en in september 2024 is een nieuwe interim-manager Wonen gestart. De interim-manager Bedrijfsvoering heeft aangegeven na 2024 niet verder te gaan. Per 2 januari 2025 is een nieuwe interim-manager Bedrijfsvoering gestart.

Het organogram per 31-12-2024 ziet er als volgt uit



4.4 Arbeidsomstandigheden

Veilige publieke taak

Bij Volksbelang worden medewerkers helaas met enige regelmaat geconfronteerd met grensoverschrijdend gedrag. Emoties bij (potentiële) bewoners kunnen soms hoog oplopen. Wij definiëren grensoverschrijdend gedrag als het bewust verbaal ongepast uiten, het gebruik van fysieke kracht of macht, of het dreigen daarmee, in situaties die direct verband houden met het uitvoeren van een publieke taak. Dergelijk gedrag is uiteraard onacceptabel.

Volksbelang hecht groot belang aan de veiligheid van haar medewerkers. In dit kader is het agressieprotocol herijkt en hebben alle medewerkers van Wonen een agressietraining gevolgd, die in 2024 is herhaald. Ter verdere borging van de veiligheid binnen de organisatie zijn twee preventiemedewerkers aangesteld en is een Risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) opgesteld.

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 2024 hebben we 1 stageplek gehad en is door 1 persoon gebruik gemaakt van een werkervaringsplaats.

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 2024 verzorgden we samen met andere deelnemers een sollicitatietraining en een snuffelstage.

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

Op ICT-gebied vonden in 2024 beperkte, maar gerichte ontwikkelingen plaats. Zo is gestart met de herschikking van bestandsstructuren en de automatisering van verschillende processen, waaronder de automatische synchronisatie met modules buiten het primaire systeem. Daarnaast is een inventarisatie gestart voor een mogelijke migratie naar Microsoft 365, waarbij het werken met Microsoft Teams een steeds belangrijkere rol krijgt.

4.7 Financieel

We hebben de begrote huuropbrengsten voor 2024 van € 18,2 miljoen gerealiseerd. Het gerealiseerde resultaat na belasting exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is € 4,8 miljoen. Dit is slechts € 153.000 lager dan begroot. De financiële kengetallen waarop we sturen, voldoen niet allemaal aan de gestelde normen. Onze ICR over 2024 komt uit op 1,36 waarbij de minimale norm is gesteld op 1,40. De kenmerkende verschillen in de kasstromen worden grotendeels veroorzaakt door:

- Meer uitgaven aan onderhoud (€ 1,0 miljoen)
- Meer uitgaven aan overige bedrijfsuitgaven (€ 1,2 miljoen)
- Minder uitgaven aan vennootschapsbelasting (€ 1,1 miljoen)
- Meer ontvangsten uit verkopen (€ 3,0 miljoen)
- Meer uitgaven aan verbeteringen (€ 4,7 miljoen)
- Meer leningen (€ 3,7 miljoen).

5 Governance (bestuur en toezicht)

Op 15 januari 2024 is mevrouw I. Frijters aangesteld als interim-directeur-bestuurder (het Bestuur) voor de duur van één jaar. Deze benoeming was noodzakelijk vanwege het uitvallen van de heer P. Terwisscha, die sinds november 2020 de functie van directeur-bestuurder bij Volksbelang vervulde.

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het Bestuur. De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee op bindende voordracht van onze huurders zijn benoemd. Naast hun toezichthoudende rol op alle onderdelen van de organisatie, vervult de RvC ook de werkgeversrol en fungeert zij als klankbord voor het Bestuur. Deze rollen, evenals de voorwaarden voor het bestuur van de organisatie, zijn in onderling overleg vastgelegd in de *Visie op Toezicht & Bestuur*.

De hoofdlijnen van de governance-structuur van Volksbelang zijn vastgelegd in diverse documenten, waaronder:

- de statuten
- het huishoudelijk reglement van de RvC
- het directiestatuut
- de reglementen van de auditcommissie en de remuneratiecommissie
- het treasury statuut
- afspraken rondom risicomanagement
- het bezoldigingsbeleid
- de integriteitscode
- de klokkenluidersregeling.

Wijzigingen in de governance structuur worden ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

5.1 Samenstelling directie Volksbelang

Mevr. I.M.S. (Imke) Frijters (1970) is directeur- bestuurder a.i. 15 januari 2024 – december 2024

Nevenfuncties:

2021 – heden Lid Raad van Toezicht Alrijne Zorggroep, algemene ziekenhuizen en verpleeghuizen. Lid Audit Commissie.

2018 – oktober 2024 Vicevoorzitter Raad van Toezicht het Raamwerk, organisatie in de Duin- en Bollenstreek die ondersteuning biedt aan kinderen en volwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Voorzitter Audit Commissie en voorzitter Remuneratiecommissie.

2016 - mei 2025 Lid Raad van Commissarissen Wooncompas, woningcorporatie in Ridderkerk, Barendrecht, Albrandswaard en Rotterdam met ruim 10.000 eenheden. Voorzitter Audit Commissie (tot 1-12-2020), voorzitter commissie Volkshuisvesting & Innovatie (v.a. 1-12-2020).

C. W.J. Theuws sinds 9 december 2024

Nevenfuncties:

1989 - heden Eigenaar van TAT adviesbureau

P.B.M. Terwisscha januari 2024 – mei 2024

Nevenfuncties:

Lid groene huisvesters (Aedes)

Bestuurslid Anna theater Helmond

Honorering

P.B.M. Terwisscha: Periode januari 2024 -uit dienst per 1 mei 2024: € 32.514.

I.M.S. Frijters: Periode Januari 2024- december 2024: € 228.502.

C. W.J. Theuws periode 9 december 2024- 31-12-2024 € 17.389.

PE punten

In het verslag jaar is door mevr. Frijters het aantal van 33 PE punten behaald door het volgen van opleidings-en ontwikkelactiviteiten.

Dhr. Terwisscha en dhr. Theuws hebben wegens de organisatorische omstandigheden geen PE punten hoeven te behalen in 2024.

Nieuwe directeur – bestuurder a.i.

De benoeming van mevrouw I.M.S. (Imke) Frijters als interim-directeur-bestuurder liep begin 2025 af. De RvC heeft besloten een nieuwe interim-directeur-bestuurder te zoeken. De RvC heeft met ingang van 9 december 2024, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op de benoeming, dhr. C. (Chris) Theuws benoemd als nieuwe interim-directeur-bestuurder.

5.2 Besluiten Bestuur

De belangrijkste besluiten van het bestuur in 2024 zijn o.a.:

- Goedkeuring Huurprijsaanpassing 2024
- Goedkeuring agressieprotocol
- Goedkeuring cyber crisismanagement protocol
- Goedkeuring informatiebeveiligingsbeleid
- Goedkeuring klachtenprocedure
- Goedkeuring funderingsstroom fase 4 en 5 Leonardusbuurt
- Goedkeuring ZAV-beleid
- Goedkeuring verkoop complex Patronaat
- Goedkeuring Prestatieafspraken 2024
- Goedkeuring Jaarverslag 2023
- Controleplan 2024
- Goedkeuring Begroting 2025

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.

Vereniging Volksbelang

Eind boekjaar 2024 hadden we 383 leden (2023: 391).

In 2024 heeft er wegens wisseling van bestuur geen algemene ledenvergadering (ALV) plaatsgevonden. De vergadering over de jaarrekening 2023 vond plaats op 28 januari 2025.

De leden hebben goedkeuring gegeven over:

- de vaststelling van de notulen van de algemene ledenvergadering van 21 november 2023
- de jaarrekening 2023
- decharge aan het bestuur verleend voor het door haar gevoerde beleid
- decharge aan de RvC verleend voor het uitgeoefende toezicht

Ook is tijdens deze ALV kort ingegaan op het voltallige vertrek van de Raad van Commissarissen (RvC) en hebben de leden kennis gemaakt met de nieuwe RvC die per 1 januari 2025 is aangetreden.

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 Venoot 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 WBC Vlasrootsingel, Heythuyzen. Vice-vz. COVR Stg. Pedagogisch Sociaal Werk (PSW) Roermond Lid redactie Wijkkrant Helmond West 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
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

Dhr F. Stienen (huurders commissaris) en mevr. C. Meuwissen zijn per 1 februari 2024 voor een periode van 4 jaar herbenoemd. Voor dhr. Stienen is advies opgevraagd bij de huurdersorganisatie en hierop is een positieve reactie op ontvangen.

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-systeem, afgesproken met Aedes en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is hierop van toepassing (PE-punten).

RvC	1e benoeming	Herbenoemd	Afgetreden	Vergoeding	Behaalde PE punten
Dhr. G.C.H.M. de Wilde MPM	01-11-2017	1-11-2021	31-12-2024	€ 20.400	9
Dhr. drs. M.J. van Blokland RA	01-11-2017	1-11-2021	31-12-2024	€ 13.600	13
Dhr. drs. L.G.J. Litjens (H)	01-10-2018	1-10-2022	31-12-2024	€ 13.600	7
Mevr. mr. C.C.R.M. Meuwissen MRE	01-02-2020	1-02-2024	31-12-2024	€ 15.203	16
Dhr. F.P.C.J.G. Stienen (H)	01-02-2020	1-02-2024	31-12-2024	€ 13.040	11

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 2024 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.

Binnen het verslagjaar zijn 3 meldingen ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

5.7 Klokkenluidersregeling

In 2024 zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

5.8 Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2024 is er een melding ontvangen in het kader van de AVG en we hebben hiervan melding gemaakt in het kader van datalekken.

6 Verslag van de Raad van Commissarissen

6.1 Focus RvC in 2024

Toekomst Volksbelang

2024 was een bewogen jaar voor de organisatie én voor de RvC. Per 1 mei 2024 werd afscheid genomen van directeur-bestuurder de heer P.B.M. (Paul) Terwisscha van Scheltinga. Interim-directeur-bestuurder mevrouw I.M.S. (Imke) Frijters was toen al gestart. De directeur-bestuurder a.i. had als opdracht om verder onderzoek te doen naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van de opgaven en financiële positie van Volksbelang. Van daaruit kon vervolgens de koers voor de toekomst worden bepaald.

In mei heeft de directeur- bestuurder a.i. haar visie op de toekomst met de RvC gedeeld. Gezamenlijk is de conclusie getrokken dat Volksbelang niet zelfstandig verder kan, maar afhankelijk is van samenwerking met en steun van collega-corporaties. Opgaan in een groter geheel lijkt onvermijdelijk in het belang van zittende en toekomstige huurders én van de gehele volkshuisvesting in Helmond. Vanuit dat perspectief zijn in de tweede helft van het jaar de mogelijkheden voor intensieve samenwerking met collega-corporaties verder verkend.

De benoeming van interim-directeur-bestuurder mevrouw Frijters liep begin 2025 af. De RvC heeft besloten een nieuwe interim-directeur-bestuurder te zoeken. De RvC heeft met ingang van 9 december 2024, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op de benoeming, dhr. C.W.J. (Chris) Theuws benoemd als nieuwe interim-directeur-bestuurder.

In het belang van de volkshuisvesting en de toekomst van (de huurders van) Volksbelang heeft de RvC vervolgens besloten om gezamenlijk per 1 januari 2025 terug te treden. Om op die manier ruimte te geven aan een nieuwe Raad van Commissarissen om de toekomst van de huurders en woningen van Volksbelang op een goede en verantwoorde manier te borgen. Voor de invulling van de nieuwe Raad van Commissarissen is een beroep gedaan op de commissarissenpool van de VTW. De leden van de nieuwe Raad van Commissarissen zijn, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op de benoemingen, benoemd per 1 januari 2025. De beoogd voorzitter van de nieuwe RvC heeft overlegd met de HBvV over de invulling van de voordrachtszetels van de HBvV. In goed overleg vullen twee commissarissen (uit de commissarissenpool) voorlopig deze voordrachtszetels in.

Leonardusbuurt

Naast interne focus op de organisatieontwikkelingen was er in 2024 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 over renovatie en verduurzaming houdt en aan de slag is en blijft. De financiële haalbaarheid van de opgave blijft een aandachtspunt.

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. 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 2024 onder andere gesproken over dan wel goedkeuring gegeven aan:

- Jaarstukken 2023 en accountantsverslag
- Begroting 2025-2034
- Tertiaalrapportages
- Risicomanagementbeleid
- Treasurystatuut
- Verkoop complex Patronaat te Aarle-Rixtel
- Continuering van de samenwerking met accountant (Q-Concepts)
- De prestatieafspraken met de gemeente, collega corporaties en huurders
- Herbenoeming per 1-2-2024 van de commissarissen F. Stienen en C. Meuwissen.
- Controleplan 2024
- Organisatieontwikkelingen & Toekomstverkenning Volksbelang
- Collectief aftreden RvC per 31-12-2024
- Voorgenomen benoeming van vijf nieuwe leden van de RvC per 1 januari 2025.
- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder a.i. per 9 december 2024

6.3 Accountant 2024

De RvC heeft – als verantwoordelijke en opdrachtgever voor de externe controle – jaarlijks overleg met de externe accountant. In 2024 is tweemaal in het bijzijn van de accountant vergaderd; eenmaal in de Auditcommissie en eenmaal in de voltallige RvC.

De Auditcommissie en bestuur hebben het functioneren van de externe accountant beoordeeld. Hierop heeft de RvC in haar vergadering van 29 augustus besloten om de samenwerking met Q-Concepts te continueren.

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. De zelfevaluatie met externe begeleiding heeft begin februari 2024 plaats gevonden.

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

De RvC Volksbelang heeft op 5 juli 2024 een functioneringsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder a.i. wat geleid heeft tot een verlenging van het contract met 6 maanden.

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)

Omdat de herbenoeming van de heer Stienen op de planning stond is dit onderwerp tijdelijk overgenomen door de voorzitter RvC, de heer De Wilde. In 2024 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 a.i.

Auditcommissie

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

De Auditcommissie heeft in 2024 4 keer vergaderd. Deze vergaderingen hebben allemaal digitaal plaatsgevonden. De concern controller was bij alle vergaderingen aanwezig. De belangrijkste agendapunten waren:

- Managementletter 2023
- Jaarstukken 2023
- Begroting 2025
- Evaluatie accountant
- Accountantsverslag 2023
- Audits concern controller
- Controleplan 2024
- 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 zoals gebruikelijk 1x formeel met het 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 is er frequent informeel contact geweest met de HBvV

Daarnaast sprak de RvC zoals gebruikelijk formeel met de OR. In 2024 ging het onder andere over de organisatieontwikkelingen binnen Volksbelang, de krapte op de arbeidsmarkt en het personeelsverloop binnen de organisatie. Ook met de OR was er daarnaast informeel contact.

6.7 Verantwoording

De RvC heeft in overeenstemming met de statutaire bepalingen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2024 beoordeeld en goedgekeurd. Op grond van haar bevindingen is de RvC van oordeel dat de jaarstukken 2024 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 2024 op een 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

M.M.A. Rovers

Voorzitter

Kengetallen 2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens woningbezit					
<i>Woningen en woongebouwen in exploitatie</i>					
DAEB-woningen	2589	2624	2.638	2.733	2.754
Niet-DAEB woningen	15	4	4	5	5
Totaal woningen en woongebouwen	2604	2628	2.642	2.738	2.759
<i>Overige verhuureenheden in exploitatie</i>					
Garages	136	136	136	136	136
Parkeerplaatsen	627	635	636	697	697
Overige objecten	17	17	17	17	34
Totaal overige verhuureenheden	780	788	789	850	867
Totaal aantal verhuureenheden	3384	3416	3.431	3.588	3.626
Totale WOZ-waarde (x € 1.000)	600.864	552.954	411.734	426.477	429.615
Totale verzekerde waarde (x € 1.000)	462.655	425.775	317.987	332.320	327.243
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	0	0	0	0	0
Aantal aangekocht/in verhuur genomen	0	0	1	0	0
Aantal uit exploitatie	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	-24	-16	-97	-21	-11
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
Totale mutatie woningbezit	-24	-16	-96	-21	-11
In aanbouw	0	0	0	0	0
Parkeerplaatsen overgenomen van BV	0	0	0	0	0

	2024	2023	2022	2021	2020
Prijs-/kwaliteitsverhouding van woningen					
Gemiddeld aantal punten WWS	166	157	157	157	159
Gemiddelde netto huurprijs	605	556	558	546	557
Huur in % van maximaal toegestane huur	59	60,5	66,1	63,3	67,0
Huurstijging per 1 juli in %	5,4	2,4	2,3	0,0	2,6
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad in %	4,82	4,00	3,41	4,32	6,60
Huurachterstand in %	0,66	0,97	0,86	0,69	0,89
Huurderving in %	2,52	2,42	1,78	1,01	0,76

	2024	2023	2022	2021	2020
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	72,62	68,20	70,97	63,98	62,99
Liquiditeit	0,30	1,34	0,50	0,57	0,23
Rente vreemd vermogen	3,05	2,89	2,98	3,10	3,43
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,23	3,22	3,02	3,14	3,48
Operationele kasstroom (x € 1.000)	1.504	2.423	1.673	2.611	2.264
Totale personeelsbezetting in FTE	*	**	**	**	**
Directie	3,6	3,4	4,4	4,4	2,9
Vastgoed	4,75	3,6	4,6	4,0	6,0
Wonen	10,52	10,1	10,0	10,3	8,2
ICT	1,6	1,0	0,9	0,9	0,9
Financiën	3,77	2,8	3,5	1,7	3,0
Totaal aantal FTE	24,24	20,9	23,4	21,3	21,0
* Gewogen gemiddelde					
** Ultimo jaar					

Jaarrekening 2024



Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

Activa

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
1. Overige immateriële vaste activa	209.997	321.264
	209.997	321.264
Materiële vaste activa		
2. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	1.966.305	2.089.484
	1.966.305	2.089.484
Vastgoedbeleggingen		
3. DAEB vastgoed in exploitatie	480.656.857	433.218.710
4. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.752.863	5.211.464
5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.	468.157	238.175
	488.877.877	438.668.349
Financiële vaste activa		
6. Deelnemingen	376.743	323.697
7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	164.287	183.251
8. Latente belastingvordering(en)	1.880.847	690.509
	2.421.877	1.197.457
Som der vaste activa	493.476.056	442.276.553
Vlottende activa		
Voorraden		
9. Overige voorraden	-	3.578
	-	3.578
Vorderingen		
10. Huurdebiteuren	123.569	177.302
11. Gemeenten	-	-
12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	9.668	31.348
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	823.908	643.583
14. Overige vorderingen	226.358	29.113
15. Overlopende activa	90.318	474.555
	1.273.821	1.355.901
16. Liquide middelen	3.784.004	2.696.380
	3.784.004	2.696.380
Som der vlottende activa	5.057.825	4.055.859
Totaal activa	498.533.881	446.332.412

Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

Passiva

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
17. Herwaarderingsreserve	295.116.718	242.918.168
18. Overige reserves	9.087.799	70.952.050
19. Resultaat boekjaar	57.851.662	-9.665.721
Eigen vermogen	362.056.179	304.204.497
Voorzieningen		
20. Voorziening onrendabele investeringen	166.449	10.943.984
21. Voorziening latente belastingverplichting	-	-
22. Overige voorzieningen	251.174	262.506
Totaal voorzieningen	417.623	11.206.490
Lang lopende schulden		
23. Schulden/leningen overheid	-	-
24. Schulden/leningen kredietinstellingen	119.433.679	117.528.327
25. Overige schulden	-	1.480.394
Totaal langlopende schulden	119.433.679	119.008.721
Kortlopende schulden		
26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid	11.167.580	6.011.441
27. Schulden aan leveranciers	1.699.264	2.089.333
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	594.774	1.390.050
30. Overige schulden	1.267.193	110.953
31. Overlopende passiva	1.897.589	2.310.927
Totaal kortlopende schulden	16.626.400	11.912.704
Totaal passiva	498.533.881	446.332.412

Winst- en verliesrekening over 2024

(in hele euro's)

	2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille		
32. Huuropbrengsten	18.205.442	17.682.777
33. Opbrengsten servicecontracten	651.389	645.193
34. Lasten servicecontracten	-630.379	-560.680
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.180.407	-2.408.272
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.453.214	-6.477.193
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.296.420	-951.730
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.296.411	7.930.095
Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.090.590	3.968.007
39. Toegerekende organisatiekosten	-127.165	-88.686
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.428.256	-2.960.538
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.535.169	918.783
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-599.597	-17.363.171
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.677.952	4.723.718
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.078.355	-12.639.453
Netto resultaat overige activiteiten		
43. Opbrengst overige activiteiten	113.427	208.648
44. Kosten overige activiteiten	-294.512	-63.151
Resultaat overige activiteiten	-181.085	145.497
45. Overige organisatiekosten	-1.388.172	-1.176.105
46. Leefbaarheid	-513.542	-651.512
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	59.827.136	-5.472.695
Financiële baten en lasten		
47. Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste	-	7.695
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	217.844	101.454
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.161.600	-3.708.099
Saldo financiële baten en lasten	-3.943.756	-3.598.950
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	55.883.380	-9.071.645
51. Belastingen	2.098.486	-597.636
52. Aandeel in resultaat deelnemingen	-130.204	3.560
Resultaat na belastingen	57.851.662	-9.665.721

Kasstroomoverzicht 2024

Directe methode (in hele euro's)

	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huuropbrengsten	18.248.840	17.682.777
Ontvangst vergoedingen	709.259	638.898
Overige bedrijfsopbrengsten	52.523	97.410
Renteontvangsten	30	109.149
Ingaande kasstroom operationele activiteiten	19.010.652	18.528.234
Personeelsuitgaven	-1.817.470	-2.007.280
Onderhoudsuitgaven	-6.848.900	-5.810.329
Overige bedrijfsuitgaven	-5.260.412	-4.078.274
Rentebetalingen	-4.134.414	-3.542.248
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-50.269	-178.929
Leefbaarheid	-123.019	-101.157
Venootschapsbelasting	727.823	-387.325
Uitgaande kasstroom operationele activiteiten	-17.506.661	-16.105.542
Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.503.991	2.422.692
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangst bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.986.486	4.010.470
Verkoopontvangst grond en overig	-	-
Desinvestering niet woongelegenheden	-	-
Ingaande kasstroom Materiële vaste activa	5.986.486	4.010.470
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet woongelegenheden	-54.041	-
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-13.565.003	-8.290.840
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Uitgaven overige investeringen	-	-656.676
Uitgaande kasstroom Materiële vaste activa	-13.619.044	-8.947.516
Ontvangsten verbindingen en overig	67	-
Uitgaven verbindingen en overig	-470	-52.500
Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa	-403	-52.500
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.632.961	-4.989.546
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	13.935.000	12.400.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	-	-
Ingaande kasstroom financieringsactiviteiten	13.935.000	12.400.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.655.337	-8.886.714
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-63.069	-
Uitgaande kasstroom financieringsactiviteiten	-6.718.406	-8.886.714
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.216.594	3.513.286
Mutatie geldmiddelen	1.087.624	946.432
Liquide middelen per 1 januari	2.696.380	1.749.948
Liquide middelen per 31 december	3.784.004	2.696.380
Mutatie geldmiddelen	1.087.624	946.432

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn in het kasstroomoverzicht alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2024 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Toelichting op de balans en de winst-en-verliesrekening

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 laat vallen op de regio Helmond. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

2. Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van het management dat met inachtneming van actuele gebeurtenissen of omstandigheden er een voldoende mate van zekerheid is dat de vereniging aan haar verplichtingen kan voldoen.

Volksbelang is in november 2024 opnieuw in Bijzonder Beheer geplaatst. Volksbelang zat in Verdiepend Beheer wegens diverse aandachtspunten binnen het bedrijfsmodel, organisatiemodel en de gevoelige financiële positie. Door onrust binnen het bestuur is de kwetsbaarheid van de organisatie verder toegenomen wat mogelijk gevolgen heeft voor het toekomstperspectief en eventuele financiële continuïteit op termijn. Hierdoor is Volksbelang in Bijzonder Beheer geplaatst.

Volksbelang zet verdere stappen om stabiliteit in de organisatie te bestendigen en de sturing en beheersing op onderdelen (zoals onderhoud) verbeteren. In 2025 verkennen en borgen we de toekomst van Volksbelang waarbij samenwerking niet uitgesloten is.

Het kabinet heeft op 16 april 2025 aangekondigd de huurprijzen voor 2025 en 2026 te willen bevriezen. Deze aangekondigde huurbevriezing voor 2025 én 2026 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2024 in de jaarrekening 2024, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 (versie maart 2025) zijn bepaald. Volksbelang heeft het effect van de huurbevriezing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2024.

De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2024, rekening houdend met de huurbevriezing 2025 en 2026, komt daarmee op € 487.869.712. De beleidswaarde bedraagt dan € 267.369.857. De financiële effecten op de kasstromen t/m 2030 bedraagt +/- €8,6 miljoen.

Het effect op de kengetallen is opgenomen onder Gebeurtenissen na Balansdatum. In 2026 daalt de ICR a.g.v. de huurbevriezing naar 1,14 (-/- 0,28). Hiermee daalt de ICR onder de norm van 1,4. Deze daling is incidenteel van aard en zal vanaf 2027 boven de norm uitkomen. Deze incidentele daling heeft geen gevolgen voor de borging.

Indien de financiële ratio's verder terugvallen hebben we de mogelijkheid om deze door een aantal beheersmaatregelen ten positieve te keren. Deze beheersmaatregelen omvatten: verkopen, uitstellen planmatig onderhoud en/of projecten. Het bestuur verwacht dat er voldoende middelen beschikbaar zijn ondanks de huurbevriezing, zodat Volksbelang aan haar investeringsverplichtingen kan voldoen.

3. Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

4. 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	Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Helmond	25,0%

De activiteiten van Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. bestaan uit het beheren en exploiteren (met 3 andere woningcorporaties) van 6 woonwagenlocaties in Helmond.

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 Kluistraat 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

5. Stelselwijziging

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van een stelselwijziging.

6. Schattingswijzigingen

In het boekjaar 2024 heeft Woningbouwvereniging Volksbelang de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 34 mln. positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

7. Presentatiewijziging

In 2024 heeft Woningbouwvereniging Volksbelang geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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) 2015, 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 6 van de toelichting op de balans en de winst-en-verliesrekening. 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 verwacht
- 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 vastgoed. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06).

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 Toelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

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 2024 zijn deze complexen weer tegen de basiswaardering opgenomen aangezien deze complexen in 2024 weer deel uitmaken van de reguliere exploitatie.

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 blijvende 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: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren 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;
- leegwaardstijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Volksbelang heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Inflatiereksen	2024 Basisjaar	2025 Basisjaar + 1	2026 Basisjaar + 2	2027 Basisjaar + 3	2028 Basisjaar + 4	2029 Basisjaar + 5	2030 Basisjaar + 6 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardstijging Woongelegenheden	13,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardstijging Parkeergelegenheden	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Woongelegenheden	1.984,71	1.984,71	1.984,71	1.984,71	1.984,71	1.984,71	1.984,71
Instandhoudingsonderhoud EGW	1.984,71	1.602,06	1.602,06	1.602,06	1.602,06	1.602,06	1.602,06
Instandhoudingsonderhoud MGW	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
Beheerkosten EGW	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1261%	0,1261%	0,1261%	0,1261%	0,1261%	0,1261%	0,1261%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
Reguliere huurontwikkeling grondslag geregleerde woningen	XX	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Reguliere huurontwikkeling opslag laag segment	XX	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Reguliere huurontwikkeling opslag midden segment	XX	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Reguliere huurontwikkeling grondslag geliberaliseerde woningen	XX	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Reguliere huurontwikkeling opslag hoog segment	XX	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%
Mutatiekans uitponden	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%
Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aanvangsleegstand - geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geregleerde 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%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Disconteringsvoet EGW	5,14%	5,14%	5,14%	5,14%	5,14%	5,14%	5,14%
Disconteringsvoet MGW	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%

Parkeren		2024 Basisjaar	2025 Basisjaar + 1	2026 Basisjaar + 2	2027 Basisjaar + 3	2028 Basisjaar + 4	2029 Basisjaar + 5	2030 Basisjaar + 6 e.v.
	Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67
	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
	Beheerskosten Parkeerplaats	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83
	Beheerskosten Garagebox	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
	Belastingen en verzekeringen %	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%
	Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Verkoopkosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Mutatieleegstaand (in maanden)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans doorexploiteren	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%
	Mutatiekans uitpenden	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%
	Disconteringsvoet Parkeerplaats	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%
	Disconteringsvoet Garagebox	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 100% van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 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 & Wakefield is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
(Markt)huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform Vastgoed Taxatiewijzer
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van markt referenties
Leegwaardestijging	Conform handboek	Eigen inschatting taxateur o.b.v. markt
Mutatiegraad	Historisch gemiddelde van betreffende complex binnen een bandbreedte van 4-50% voor EGW/MGW en extramuraal. 4-100% voor studenteneenheden.	Historisch gemiddelde van complex met bandbreedte van 4-15% voor EGW/MGW en extramuraal. 4-100% voor studenteneenheden.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bijbehorende kasstroom.
Exit Yield	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woningcomplex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
		rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.

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. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur t.w. € 738,84 (2023: € 646,04) 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Volksbelang hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten t.w. € 3.663,23 (2023: € 2.594,40), 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.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten t.w. € 908,13 (2023: € 1.532,36) 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.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

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

	2024	2023
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	75% DAEB 85% Niet-DAEB	75%
Onderhoudsnorm	€ 3.663,23	€ 2.594,40
Beheerlasten	€ 908,13	€ 1.532,36
(Sociale) disconteringsvoet	4,17% DAEB, 4,70% Niet-DAEB	Nvt.

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 vervolgwaardering 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. voor € 164.287 (2023: € 183.251). Het betreft een vastrentende lening met een rentepercentage van 3,6% (2023: 3,6%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 19 jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

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 2,18% 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 waardevermindingsverlies 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 herstructureringen

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 herstructureringen 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 “Koninginnenhof” 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 een voorziening getroffen voor de loopbaanontwikkeling conform de CAO.

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 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2024 5,8% voor lage middeninkomens bij een huur van €300 of meer. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5% (inflatie 2024 van 4,5% + 1%).

Voor Volksbelang bedroeg de huurverhoging in 2024 gemiddeld 5,25% voor DAEB woningen en 5,50% voor Niet-DAEB woningen.

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 blijkende 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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

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. 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

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. 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. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Volksbelang hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Verdeelsleutels			
	2024	2023	Verschil
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	41,44%	52%	-11%
Lasten onderhoudsactiviteiten	17,94%	14%	4%
Toegerekende organisatiekosten verkoopactiviteiten	2,69%	2%	1%
Leefbaarheid	8,12%	14%	-6%
Overige activiteiten	6,23%	2%	4%
Overige organisatiekosten	23,59%	16%	8%

De verdeelsleutels 2024 wijken significant af ten opzichte van voorgaand jaar. De grootste mutatie betreft een sterkere toerekening van overige bedrijfslasten aan de Overige organisatiekosten in plaats van aan de Lasten verhuur en beheer. Deze nieuwe verdeelsleutels volgen uit een door het management herziene toerekening van de werkzaamheden en tijdsbesteding per functie. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast als gevolg van de functionele indeling verdeelsleutels 2024.

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 iet 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.

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2024

	x € 1
Bankschuld	129.021.651
Kredietlimiet	500.000
Lopende investeringsverplichtingen	944.582
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2024)	4.228.349

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Volksbelang zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Volksbelang gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. 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 ontplooien 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 waarderingssystemen 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)

	31-12-2024	31-12-2023
1. Overige immateriële vaste activa	209.997	321.264
Totaal	209.997	321.264

1. Overige immateriële vaste activa

Het verloop van de overige immateriële vaste activa is als volgt:

Immateriële vaste activa (in hele euro's)	Software	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2024</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	609.043	609.043
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-287.779	-287.779
Boekwaarde per 1 januari 2024	321.264	321.264
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	11.923	11.923
Desinvesteringsen	-472	-472
Afschrijvingen	-123.190	-123.190
Afschrijvingen desinvesteringsen	472	472
Totaal mutaties	-111.267	-111.267
<i>Stand per 31 december 2024</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	620.494	620.494
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-410.497	-410.497
Boekwaarde per 31 december 2024	209.997	209.997

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)

	31-12-2024	31-12-2023
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.966.305	2.089.484
Totaal	1.966.305	2.089.484

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfs-gebouwen en terreinen	Vervoers-middelen	Overige vaste bedrijfs-middelen	Totaal
(in hele euro's)				
<i>Stand per 1 januari 2024</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.031.320	140.623	457.276	3.629.219
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.242.614	-47.106	-250.015	-1.539.735
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.788.706	93.517	207.261	2.089.484
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	9.025	-	11.549	20.574
Desinvesteringen	-	-36.951	-176.034	-212.985
Afschrijvingen	-60.717	-20.946	-62.089	-143.752
Afschrijvingen desinvesteringen	-	36.951	176.033	212.984
Totaal mutaties	-51.692	-51.692	-51.692	-155.076
<i>Stand per 31 december 2024</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.040.345	103.672	292.791	3.436.808
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.303.331	-31.101	-136.071	-1.470.503
Boekwaarde per 31 december 2024	1.737.014	72.571	156.720	1.966.305

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
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Automatisering: 5 jaar. Dit betreffen bedrijfsmiddelen zoals computers en overige hardware
- Inventaris kantoor: 5 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)

	31-12-2024	31-12-2023
3. DAEB vastgoed in exploitatie	480.656.857	433.218.710
4. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.752.863	5.211.464
5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	468.157	238.175
Totaal	488.877.877	438.668.349

Vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
(in euro's x 1.000)			
<i>Stand per 1 januari 2024</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	193.174	3.316	196.490
Cumulatieve waardeverminderingen	-710	-268	-978
Cumulatieve herwaarderingen	240.755	2.163	242.918
Boekwaarde per 1 januari 2024	433.219	5.211	438.430
<i>Mutaties</i>			
Investerings-, initiële verkrijging	-	-	-
Uitgaven na eerste verwerking	12.054	352	12.406
Desinvesteringen	-3.332	-23	-3.355
Herwaardering	51.985	214	52.199
Waardeverminderingen	-219	-39	-258
Terugneming van waardeverminderingen	267	45	312
Ottrekking uit voorziening onrendabele investeringen	-11.324	-	-11.324
Herclassificaties: verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-859	859	-
Herclassificaties: waardeverminderingen	-	-	-
Herclassificaties: herwaarderingen	-1.134	1.134	-
Totaal mutaties	47.438	2.542	49.980
<i>Stand per 31 december 2024</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	189.713	4.504	194.217
Cumulatieve waardeverminderingen	-662	-262	-924
Cumulatieve herwaarderingen	291.606	3.511	295.117
Boekwaarde per 31 december 2024	480.657	7.753	488.410
Beleidswaarde per 31 december 2024	238.490	7.611	246.101

Desinvesteringen

De desinvesteringen in 2024 zien toe op de verkoop van 22 woningen en 6 parkeerplaatsen.

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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de 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:

Verklaring waardemutaties

(in hele euro's)

	DAEB Vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie
Waarde 2023	433.218.710	5.211.464
Voorraadmutaties	-134.848	1.769.755
Verkoop / sloop / overig weg	-4.406.211	-56.043
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	-10.960.000	-
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	15.709.768	1.347.393
Classificatiewijzigingen	-478.405	478.405
Vastgoedgegevens	13.438.280	871.138
Overige basisgegevens	554.606	-
Contracthuur	10.562.740	316.635
Leegstand	593.446	214.614
Maximale huur	776.625	-
Mutatiegraad doorexploteren	453.667	-6.072
WOZ-waarde	1.581.050	345.961
Achterstallig onderhoud	-931.160	-
Complexdefinitie en verkooprestricties	-152.694	-

Methodische wijzigingen	11.223.320	47.435
Toevoeging middenhuur	4.547.475	10.557
Aanpassing opslag beschermd bezit	673.002	-
Overdrachtskosten	6.002.843	36.878
Validatie	51.368.489	211.118
Validatie markthuur	782.529	-7.333
Validatie disconteringsvoet	50.585.960	218.451
Marktontwikkelingen	-28.457.094	-358.047
Macro-economische parameters	3.855.203	-80.905
Sociale en vrije sector huurgrens	-351.499	-
Reguliere huurstijging	-1.242.650	51.193
Markthuur	2.971.308	-110.689
Historische leegwaardestijging	5.254.061	29.558
Splitsingskosten	-62.427	-8.267
Verkoopkosten	-9.302	-4.906
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.224.132	-43.500
Beheerkosten	-2.645.984	-16.456
Belastingen en verzekeringen	-1.064.979	-6.382
Overige kosten en opbrengsten	-	3.000
Disconteringsvoet	-29.936.693	-170.693
Waarde 2024	480.656.857	7.752.863

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 11,8% 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 (€ 50,8 mln.) betreft de validatie van het handboek 2023 en de disconteringsvoet (-/- 30,1 mln.) betreft het effect van de disconteringsvoet van het handboek 2024.

Gevoeligheidsanalyse:

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2024 (woningen)	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	5,28%	+ 1% - 1%	€ -78.356.748 € 212.768.046	- 16,1% 43,6%
Gemiddelde markthuur	€ 1.002,78	+ 1% - 1%	€ 3.529.732 € -3.726.037	0,7% - 0,8%
Mutatiegraad	5,73%	+ 1% - 1%	€ 11.819.187 € -5.934.825	2,4% - 1,2%
Leegwaarde(stijging)	13,70%	+ 1% - 1%	€ 720.349 € 16.976	0,1% 0,0%

Woningbouwvereniging Volksbelang heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de 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.

In de jaarlijkse validatie van het handboek wordt onderzocht of de methodiek en normen van de basisversie van het handboek tot een goede marktwaarde leiden wanneer de basisversie mag worden toegepast. Dit wordt getoetst door de full-waarderingen van corporaties te vergelijken met de waarderingen die met de basisversie tot stand zouden zijn gekomen. Hierbij is de eis dat voor tenminste 90% van de portefeuilles het verschil tussen basis- en full-waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. In de validaties van het handboek 2017, 2018, 2019 en 2020 werd steeds voldaan, of bijna voldaan aan deze 90%-eis. Bij de validatie van het handboek 2021 werd, met een validatiescore van 64%, ruim niet voldaan aan deze eis. Middels nieuwe aanscherpingen bleef bij de validatie van het handboek 2022 toch weer 95% van portefeuilles binnen de gestelde bandbreedte, wat een sterke verbetering was ten opzichte van het voorgaande jaar. In de validatie van het handboek 2023 blijft 88% binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering, waarmee dit jaar net niet aan de eis wordt voldaan.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woningbouwvereniging Volksbelang bedraagt het validatie-effect € 51.579.607 zijnde 11,8% van de marktwaarde met peildatum 31 december 2023.

Beleidswaarde

(in euro's x 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
DAEB vastgoed in exploitatie	238.490	166.169
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.611	4.221
Totaal	246.101	170.390

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 2023

	* € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat	€ 438.430
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 80.424
Betaalbaarheid (huren)	€ -192.016
Kwaliteit (onderhoud)	€ -80.887
Beheer (beheerkosten)	€ -75.021
Beleidswaarde	€ 170.390

Waterval Beleidswaarde 2024

		* € 1.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 488.410
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -6.121	
Betaalbaarheid (huren)	€ -138.681	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -136.846	
Beheer (beheerkosten)	€ -211	
Sociale disconteringsvoet	€ 39.550	
Beleidswaarde		€ 246.101

Voor een nadere toelichting op de bepaling en de uitkomsten van de beleidswaarde verwijzen wij naar de beleidsmatige beschouwing beleidswaarde in hoofdstuk 3.3 van het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag.

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen bedraagt € 242,3 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in beleidswaarde 31-12-2024 (woningen)	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde (€)	Effect op beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	4,17% (DAEB) 4,70% (Niet-DAEB)	+ 0,5% - 0,5%	€ -23.012.786 € 27.186.252	- 9,4% 11,1%
Gemiddelde streefhuur	€ 738,84	+ € 25 - € 25	€ 14.648.664 € -13.248.243	6,0% - 5,4%
Lasten onderhoud	€ 3.663,23	+ € 100 - € 100	€ -10.535.913 € 10.535.845	4,3% - 4,3%
Lasten beheer	€ 908,13	+ €100 - € 100	€ -10.536.001 € 10.535.757	4,3% - 4,3%

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 € 944.582. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde met waardepeildatum per 1 januari bedraagt (in euro's x 1.000):

	31-12-2024	31-12-2023
DAEB vastgoed in exploitatie	594.546	544.052
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.588	6.002
Totaal	601.134	550.054

5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (in hele euro's)	31-12-2024	31-12-2023
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	238.175	248.795
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	238.175	248.795
<i>Mutaties</i>		
Investerings	229.982	27.495
Desinvesteringen	-	-38.115
Herwaardering	-	-
Waardeverminderingen	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-	-
Ottrekking uit voorziening onrendabele investeringen	-	-
Totaal mutaties	229.982	-10.620
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	468.157	238.175
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	468.157	238.175

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 2024 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 ontwerpfase 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

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
6. Deelnemingen	376.743	323.697
7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	164.287	183.251
8. Latente belastingvordering(en)	1.880.847	690.509
Totaal	2.421.877	1.197.457

6. Deelnemingen

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

Deelnemingen (in hele euro's)	Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2024</i>		
Boekwaarde per 1 januari 2024	323.697	323.697
<i>Mutaties</i>		
Storting agio	183.250	183.250
Resultaat deelneming	-94.053	-94.053
Overige vermogensmutaties	-36.151	-36.151
Totaal mutaties	53.046	53.046
<i>Stand per 31 december 2024</i>		
Boekwaarde per 31 december 2024	376.743	376.743

7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het verloop van de post vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen is als volgt:

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (in hele euro's)	Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2024</i>		
Saldo per 1 januari 2024	183.251	183.251
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	-9.296	-9.296
Totaal mutaties	-9.296	-9.296
<i>Stand per 31 december 2024</i>		
Saldo per 31 december 2024	173.955	173.955
Kortlopend deel van de vorderingen	-9.668	-9.668
Boekwaarde per 31 december 2024	164.287	164.287

De gemiddelde resterende looptijd is 13,5 jaar op basis van annuïtaire aflossing tegen gemiddeld 4,0% 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 2024 is de fiscale waardering van ons vastgoed € 318,4 miljoen (2023: € 323,6 miljoen). Het verschil met de commerciële waardering bedraagt daardoor € 128,0 miljoen (2023: € 114,3 miljoen). De waarde van de corresponderende latente belastingvordering is gewaardeerd op nihil (2023: 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 tien 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 tien jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van nihil (2023: nihil) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

c. 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 2042 af.

d. Fiscaal verrekenbare verliezen

Ultimo 2024 is er naar verwachting een fiscaal compensabel verlies van € 5,7 miljoen (2023: nihil). Er is een belastinglatentie opgenomen voor deze voorwaarts verrekenbare verliezen.

e. Afschrijvingspotentieel

Ultimo 2024 is er naar verwachting een fiscaal afschrijvingspotentieel van € 1,2 miljoen (2023: € 1,9 miljoen). Er is een belastinglatentie opgenomen voor dit afschrijvingspotentieel.

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

Latente belastingvordering(en) (in hele euro's)	(Dis)agio leningen- portefeuille	Voorwaartse verlies- verrekening	Afschrijvings- potentieel	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2024</i>				
Boekwaarde per 1 januari 2024	293.465	-	397.044	690.509
<i>Mutaties</i>				
Toename belastingvordering	-	1.353.401	-	1.353.401
Afname belastingvordering	-16.788	-	-146.275	-163.063
Totaal mutaties	-16.788	1.353.401	-146.275	1.190.338
<i>Stand per 31 december 2024</i>				
Boekwaarde per 31 december 2024	276.677	1.353.401	250.769	1.880.847

De latenties zijn contant gemaakt tegen 2,18%, zijnde de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille (2,93%), verminderd met het vennootschapsbelastingtarief (25,80%).

Vorraden

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
9. Overige voorraden	-	3.578
Totaal	-	3.578

De voorraad onderhoudsmaterialen Technische Dienst in de magazijnen is ultimo 2024 niet meer in gebruik.

Vorderingen

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
10. Huurdebiteuren	123.569	177.302
11. Gemeenten	-	-
12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	9.668	31.348
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	823.908	643.583
14. Overige vorderingen	226.358	29.113
15. Overlopende activa	90.318	474.555
Totaal	1.273.821	1.355.901

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

10. Huurdebiteuren

De vorderingen op huurdebiteuren omvatten naast de huren ook te vorderen servicekosten en herstelkosten. De vorderingen op vertrokken huurders zijn opgenomen onder de overige vorderingen.

Huurdebiteuren (in hele euro's)	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	280.501	299.768
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-156.932	-122.466
Boekwaarde per 31 december	123.569	177.302

Ultimo 2024 bedraagt de netto huurvordering 0,66%, uitgedrukt in procenten van jaarhuur en vergoedingen (ultimo 2023: 0,97%).

11. Gemeente Helmond

Ultimo 2024 heeft Woningbouwvereniging Volksbelang geen kortlopende vordering op de gemeente Helmond.

12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

(in hele euro's)	31-12-2024	31-12-2023
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	9.668	31.348
Boekwaarde per 31 december	9.668	31.348

De vordering die Woningbouwvereniging Volksbelang ultimo 2024 heeft op Woonwagen en Standplaatsen Beheer B.V. betreft het kortlopende deel van de uitstaande lening van Woningbouwvereniging Volksbelang aan Woonwagen en Standplaatsen Beheer B.V.

13. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
(in hele euro's)		
Te vorderen vennootschapsbelasting 2022	295.708	727.823
Te vorderen vennootschapsbelasting 2023	528.200	-84.240
Boekwaarde per 31 december	823.908	643.583

14. Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
(in hele euro's)		
Vertrokken huurders	115.431	29.113
Nog te ontvangen verkoopopbrengsten	99.580	-
Nog te ontvangen schade-uitkeringen	10.572	-
Overig	775	-
Boekwaarde per 31 december	226.358	29.113

De post vertrokken huurders bestaat uit de nog te ontvangen achterstand in huren van vertrokken huurders. In de vordering op vertrokken huurders zijn naast de afrekennota's tevens de kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder en eventuele ontruimingskosten begrepen.

15. Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
(in hele euro's)		
Transitorische rente vorderingen	-	8.163
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	67.216	-
Overig	23.102	466.392
Boekwaarde per 31 december	90.318	474.555

De overige transitoria bestaan voornamelijk uit vooruitbetaalde bedragen welke betrekking hebben op het komende jaar.

Liquide middelen

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
16. Liquide middelen	3.784.004	2.696.380
Totaal	3.784.004	2.696.380

16. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
(in hele euro's)		
Kas	-	590
Bank	3.783.935	2.695.740
Spaarrekeningen	69	50
Saldo per 31 december	3.784.004	2.696.380

Er is een kredietfaciliteit van € 500.000 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 Woningbouwvereniging Volksbelang uitsluitend bestemd voor de volkshuisvesting. Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Eigen vermogen

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
17. Herwaarderingsreserve	295.116.718	242.918.168
18. Overige reserves	9.087.799	70.952.050
19. Resultaat boekjaar	57.851.662	-9.665.721
Totaal	362.056.179	304.204.497

17. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Herwaarderingsreserve (in euro's x 1.000)			
Stand per 1 januari 2024	240.755	2.163	242.918
<i>Mutaties</i>			
Realisatie door verkoop	-1.075	-	-1.075
Herwaardering	53.060	214	53.274
Herclassificatie	-1.134	1.134	-
Totaal mutaties	50.851	1.348	52.199
Stand per 31 december 2024	291.606	3.511	295.117

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:

Overige reserves (in euro's x 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	70.952	20.857
<i>Mutaties</i>		
Resultaat voorgaand boekjaar	-9.665	44.899
Realisatie door verkoop	-	3.756
Mutatie herwaarderingsreserve	-52.199	1.440
Totaal mutaties	-61.864	50.095
Stand per 31 december	9.088	70.952

19. Resultaat boekjaar

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
Resultaat boekjaar	57.851.662	9.665.721
Stand per 31 december	57.851.662	9.665.721

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 van € 57.851.662 positief ten bate van het eigen vermogen te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	166.449	10.943.984
21. Voorziening latente belastingverplichting	-	-
22. Overige voorzieningen	251.174	262.506
Totaal	417.623	11.206.490

Van de voorzieningen is een bedrag van € 229.204 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 149.250 een looptijd langer dan 5 jaar.

20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering (in euro's x 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	10.943.984	2.697.054
<i>Mutaties</i>		
Dotatie	546.258	17.329.492
Onttrekking	-11.323.793	-9.082.562
Vrijval	-	-
Totaal mutaties	-10.777.535	8.246.930
Stand per 31 december	166.449	10.943.984

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

Van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering heeft een waarde van € 47.875 betrekking op goedgekeurde investeringsbesluiten voor de renovatieprojecten Leonardusbuurt Fase 2 en € 118.574 voor de funderingsstroom Leonardusbuurt Fase 4 en 5.

21. Voorziening latente belastingverplichtingen

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 "Koninginnenhof" 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 "Koninginnenhof" B.V. en Woningbouwvereniging Volksbelang in het verleden is de voorziening overgegaan naar Woningbouwvereniging 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 posten is als volgt:

Overige voorzieningen (in euro's x 1.000)	Bijdrage exploitatie parkeergarage "Koninginnenhof"	Loopbaan- ontwikkeling	Totaal
Stand per 1 januari 2024	237.125	25.381	262.506
<i>Mutaties</i>			
Dotatie	-	15.655	15.655
Onttrekking	-	-5.324	-5.324
Vrijval	-16.694	-4.969	-21.663
Totaal mutaties	-16.694	5.362	-11.332
Stand per 31 december 2024	220.431	30.743	251.174

Langlopende schulden

(in hele euro's)

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar en ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
23. Schulden aan overheid	-	-	-	-
24. Schulden aan kredietinstellingen	130.601.259	11.167.580	21.836.128	97.597.551
25. Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	130.601.259	11.167.580	21.836.128	97.597.551

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

23. en 24. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

(in hele euro's)

	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	-	123.539.767	123.539.767
<i>Mutaties</i>			
Nieuwe leningen	-	13.935.000	13.935.000
Agio	-	-	-
Aflossingen	-	-6.764.169	-6.764.169
Correctie voorgaande jaren	-	-109.339	-109.339
Totaal mutaties	-	7.061.492	7.061.492
Stand per 31 december 2024	-	130.601.259	130.601.259
Aflossingsverplichting 2025	-	-11.128.860	-11.128.860
Kortlopend deel agio 2025	-	-38.720	-38.720
Saldo per 31 december 2024	-	119.433.679	119.433.679

De gemiddelde gewogen restant looptijd bedraagt 15,73 jaar.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 129.303.000 (2023: € 121.850.820) 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 € 488.409.720 niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Volksbelang is in november 2024 door het WSW opnieuw onder Bijzonder Beheer geplaatst. Voor een nadere toelichting op het besluit van het WSW om Volksbelang onder Bijzonder Beheer te plaatsen wordt verwezen naar het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag hoofdstuk 3.4 Financiële continuïteit.

Tevens is voor een bedrag van € 129,3 miljoen garantie verstrekt door de Gemeente Helmond (per 31 december 2023 € 123,4 miljoen). De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2024 € 152,1 miljoen (per 31 december 2023 € 143,7 miljoen).

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel. In 2024 zijn er drie nieuwe fixe leningen aantrokken, die respectievelijk een looptijd hebben van 6, 10 en 50 jaar. In de leningenportefeuille van Woningbouwvereniging Volksbelang is één variabele lening aanwezig. Deze lening is aantrokken in 2023 en heeft een resterende looptijd van 2 jaar en 9 maanden. Aflossingen die in 2025 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)

	31-12-2024	31-12-2023
Waarborgsommen	-	1.480.394
Stand per 31 december 2024	-	1.480.394

De onder overige schulden opgenomen waarborgsommen bedragen ultimo 2024 nihil (2023: € 1.480.394). Woningbouwvereniging Volksbelang is in de loop van 2024 gestart met de uitbetaling van de waarborgsommen bij zittende huurders. Woningbouwvereniging Volksbelang heeft het doel om ultimo 2025 alle waarborgsommen te hebben terugbetaald. De openstaande waarborgsommen ultimo 2024 zijn daarom volledig verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid	11.167.580	6.011.440
27. Schulden aan leveranciers	1.699.264	2.089.334
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	594.774	1.390.050
30. Overige schulden	1.267.193	110.953
31. Overlopende passiva	1.897.589	2.310.927
Totaal	16.626.400	11.912.704

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

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende leningen kredietinstellingen en overheid	11.167.580	6.011.440
Stand per 31 december 2024	11.167.580	6.011.440

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

27. Schulden aan leveranciers

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
Crediteuren inzake nieuwbouw, renovatie en WAP	745.365	1.085.000
Crediteuren inzake algemene kosten	498.863	355.346
Crediteuren inzake onderhoud	455.036	648.988
Stand per 31 december	1.699.264	2.089.334

28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	-	-
Stand per 31 december	-	-

29. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in hele euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
Loonbelasting	45.683	81.683
Omzetbelasting	532.528	1.288.502
Pensioenen	16.563	19.865
Stand per 31 december	594.774	1.390.050

30. Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
(in hele euro's)		
Waarborgsommen	928.246	-
Nog te betalen rente waarborgsommen	186.320	-
Vooruitontvangen huren zittende huurders	118.030	110.019
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	29.361	-
Banktegoed Directeurenoverleg	4.610	-
Personeelsvereniging	626	934
Stand per 31 december	1.267.193	110.953

De waarborgsommen 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.

Woningbouwvereniging Volksbelang is in de loop van 2024 gestart met de uitbetaling van de waarborgsommen bij zittende huurders. Woningbouwvereniging Volksbelang heeft het doel om ultimo 2025 alle waarborgsommen te hebben terugbetaald.

31. Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
(in hele euro's)		
Niet vervallen rente	1.369.107	1.227.063
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	-	8.939
Nog te betalen vakantiedagen	29.760	49.794
Nog te verrekenen servicekosten	133.347	135.540
Overig	365.375	889.591
Stand per 31 december	1.897.589	2.310.927

Alle overlopende passiva hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Renovatieverplichting

Ultimo boekjaar gingen wij verplichtingen aan voor renovatie investeringen voor een totaalbedrag van € 944.582 inclusief btw (2023 € 9.765.616). De uitvoering 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 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar 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 2024 bedroeg de heffing € 36.648,- (0,0297% over € 123.395.140). De gecommiteerde obligoheffing was niet van toepassing. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3,3 miljoen per 31 december 2024 (€ 3,2 miljoen per 31 december 2023).

WSW verwacht de komende tien prognosejaren jaarlijks een beroep te moeten doen op de obligo. De inschatting van WSW, conform de opgave in de dPi 2024, is een obligoheffing van 0,167% van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar in de jaren 2025 tot en met 2034.

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 2024 geen heffing voor saneringssteun opgelegd (2023: nihil). Het WSW heeft bij de opvraag van de dPi 2024 aangegeven dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2025 tot en met 2034.

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.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

32. Huuropbrengsten

(in hele euro's)

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	18.174.470	17.617.199
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	264.588	143.767
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	237.874	359.851
<i>Totaal huuropbrengsten</i>	<u>18.676.932</u>	<u>18.120.817</u>
Huurderving wegens leegstand	-435.601	-345.381
Huurderving wegens renovaties	-354	-20.045
Huurderving wegens oninbaarheid	-35.535	-72.614
<i>Totaal huurderving</i>	<u>-471.490</u>	<u>-438.040</u>
Totaal	<u>18.205.442</u>	<u>17.682.777</u>

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen per 1 juli 2024 bedroeg 5,39% (1 juli 2023: 2,35%).

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

33. Opbrengsten servicecontracten

(in hele euro's)

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	651.389	645.193
Derving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal	<u>651.389</u>	<u>645.193</u>

34. Lasten servicecontracten

(in hele euro's)

	2024	2023
Servicecontracten	-490.026	-432.168
Afrekening	-140.353	-128.512
Totaal	<u>-630.379</u>	<u>-560.680</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

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)

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-1.958.528	-1.445.215
Overig	-221.879	-963.057
Totaal	-2.180.407	-2.408.272

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

(in hele euro's)

	2024	2023
Salarissen	-1.264.405	-1.582.293
Sociale lasten	-237.811	-238.039
Pensioenen	-171.094	-186.948
Overige personeelskosten	-96.616	-135.492
Inhuur en inleen	-1.613.240	-760.602
Uitleen eigen personeel aan derden	67.907	-
Totaal	-3.315.259	-2.903.374

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

(in hele euro's)

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.373.512	-1.445.215
Lasten onderhoudsactiviteiten	-594.757	-387.197
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Toegerekende organisatiekosten verkoopactiviteiten	-89.180	-61.148
Kosten overige activiteiten	-206.541	-43.542
Overige organisatiekosten	-782.070	-451.317
Leefbaarheid	-269.199	-379.463
Overige personeelskosten	-	-135.492
Totaal	-3.315.259	-2.903.374

In 2024 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 Woningbouwvereniging Volksbelang over 2024 bedroeg gemiddeld 24,24, waarvan 6,54 inhuur (2023: 21,90 ultimo jaar en 2023: 20,9 gewogen gemiddelde). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

Aantal FTE

	2024	2023
Directie	3,60	4,20
Vastgoed	4,75	3,80
Financiën	3,77	3,10
ICT	1,60	0,90
Wonen	10,52	9,90
Totaal	24,24	21,90

36. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in hele euro's)

	2024	2023
Klachtenonderhoud	-2.137.108	-2.450.024
Mutatieonderhoud	-1.692.731	-1.281.676
Planmatig onderhoud	-2.775.294	-2.358.296
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-848.081	-387.197
Totaal	-7.453.214	-6.477.193

37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in hele euro's)

	2024	2023
Belastingen exploitatie	-871.093	-830.692
Verzekeringen	-425.327	-121.038
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal	-1.296.420	-951.730

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(in hele euro's)

	2024	2023
Verkoopopbrengsten	6.137.152	4.053.818
Af: Verkoopkosten	-46.562	-85.811
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.090.590	3.968.007
Toegerekende organisatiekosten	-127.165	-88.686
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.428.256	-2.960.538
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.535.169	918.783

De verkoopopbrengst betreft 22 verkochte woningen en 6 parkeerplaatsen (2023: 16 verkochte woningen en één parkeerplaats). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen herwaarderingsreserve bedraagt € 1.414.533 (2023: € 1.439.979).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in hele euro's)

	2024	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-546.258	-17.329.492
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-53.339	-33.679
Afwaardering vastgoed a.g.v. sloop	-	-
Totaal	-599.597	-17.363.171

In 2024 is ten behoeve van het project fundering Leonardusbuurt fase 4 en 5 een voorziening onrendabele investeringen opgenomen voor het toekomstige verlies.

42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in hele euro's)

	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	52.251.830	4.622.902
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.426.122	100.816
Totaal	53.677.952	4.723.718

Netto resultaat overige activiteiten

43. Opbrengsten overige activiteiten

(in hele euro's)

	2024	2023
Vergoeding voor beheer- en administratiediensten aan derden	16.459	19.279
Mutatie voorziening parkeergarage Koninginnenhof	16.694	17.610
Bijdrage detachering	-	9.450
Overige bedrijfsopbrengsten	80.274	111.450
Geactiveerde kosten eigen bedrijf	-	50.857
Totaal	113.427	208.646

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.

44. Kosten overige activiteiten

(in hele euro's)

	2024	2023
Indirecte kosten overige activiteiten	-	-19.609
Toegerekende organisatiekosten	-294.512	-43.542
Totaal	-294.512	-63.151

45. Overige organisatiekosten

(in hele euro's)

	2024	2023
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-13.621	-
Obligohoeffing	-36.648	-
Indirecte overige organisatiekosten	-222.728	-521.536
Toegerekende organisatiekosten	-1.115.175	-654.569
Totaal	-1.388.172	-1.176.105

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.

Tevens zijn overeenkomstig de functionele indeling de Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties en de Obligohoeffing WSW in 2024 gepresenteerd onder de Overige organisatiekosten. In voorgaande jaren werden deze posten ten onrechte gerubriceerd onder de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit respectievelijk de Rentelasten en soortgelijke kosten.

46. Leefbaarheid

(in hele euro's)

	2024	2023
Sociale activiteiten	-42.600	-22.905
Fysieke activiteiten	-85.709	-78.252
Indirecte toegerekende leefbaarheidskosten	-1.375	-170.891
Toegerekende organisatiekosten	-383.858	-379.464
Totaal	-513.542	-651.512

Financiële baten en lasten

(in hele euro's)

	2024	2023
47. Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	-	7.695
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	217.844	101.454
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.161.600	-3.708.099
Totaal	-3.943.756	-3.598.950

47. Waardeveranderingen van financiële vaste activa

(in hele euro's)

	2024	2023
Waardeveranderingen taakoverdracht leningen Woonpartners	-	-
Totaal	-	-

48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa

(in hele euro's)

	2024	2023
Rente langlopende vorderingen op maatschappijen waarin wordt	-	7.695
Totaal	-	7.695

49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in hele euro's)

	2024	2023
Rentebaten	217.844	101.454
Totaal	217.844	101.454

50. Rentelasten en soortgelijke kosten

(in hele euro's)

	2024	2023
Rente schulden/leningen overheid	-	-
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-4.095.605	-3.498.743
Rente waarborgsommen	-39.879	4.344
Borgstellingsvergoeding	-19.674	-29.485
Obligohoeffing WSW	-	-165.851
Overige rentelasten	-6.442	-18.364
Totaal	-4.161.600	-3.708.099

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 over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

51. Belastingen

(in hele euro's)

	2024	2023
Acute belastingen boekjaar	-	-612.440
Belasting voorgaande jaren	-908.148	3.100
Mutatie latente belastingen	-1.190.338	11.704
Totaal belastinglast	-2.098.486	-597.636

De acute belastinglast is als volgt bepaald:
(in hele euro's)

2024

Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	55.753.176
Bijzondere waardeverminderingen	-
Afschrijvingen	-
Tijdelijke verschillen	-64.299.255
Fiscale verliescompensatie	-
Permanente verschillen	3.194.587
Belastbaar bedrag	<u>-5.351.492</u>
Verschuldigde winstbetaling	<u><u>-</u></u>

Specificatie tijdelijke verschillen
(in hele euro's)

2024

Winst verkoop bestaand bezit	-1.727.382
Geactiveerde productie	2.293
Hogere afschrijvingen	-149.131
Overige waarderveranderingen vastgoedportefuille	537.251
Aftrekbare onderhoudslasten	-9.308.772
Waardeveranderingen vastgoedportefuille	-53.677.952
Vrijval agio leningen u/g	-105.766
Resultaat deelnemingen	130.204
Totaal	<u><u>-64.299.255</u></u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,80% De lagere effectieve belastingdruk ad -3,76% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het WSW.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de lagere niet fiscaal verwerkte verlieslatende contracten (onrendabele investeringen).

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Volksbelang heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van ingediende aangiftes en lopende bezwaarprocedures. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2023 definitief geregeld. Voor 2024 is door Volksbelang een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zullen zijn. Eerst bij het indienen van de aangifte 2024 zal Volksbelang een definitief standpunt innemen.

52. Aandeel in resultaat deelnemingen

(in hele euro's)

	2024	2023
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	-130.204	3.560
Totaal	-130.204	3.560

Aanvullende toelichtingen

Accountantskosten

(in hele euro's)

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	-84.246	-75.663
Andere controlewerkzaamheden	-	-
Fiscale advisering	-1.924	-20.251
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	-86.170	-95.914

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 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

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

(in hele euro's)

	2024	2023
Afschrijving overige immateriële vaste activa	-123.190	-121.809
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-143.752	-101.359
Totaal	-266.942	-223.168

DAEB/Niet-DAEB gescheiden resultatenrekening

Winst en verliesrekening over 2024 DAEB

(in euro's x 1.000)

	2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille		
32. Huuropbrengsten	17.882	17.436
33. Opbrengsten servicecontracten	581	645
34. Lasten servicecontracten	-610	-561
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.139	-2.374
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.405	-6.426
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.296	-945
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.013	7.775
Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.086	3.968
39. Toegerekende organisatiekosten	-124	-89
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.406	-2.961
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.555	918
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-600	-17.363
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.245	4.623
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.645	-12.740
Netto resultaat overige activiteiten		
43. Opbrengst overige activiteiten	114	145
44. Kosten overige activiteiten	-289	-
Resultaat overige activiteiten	-175	145
45. Overige organisatiekosten	-1.368	-1.160
46. Leefbaarheid	-513	-652
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	58.157	-5.714
Financiële baten en lasten		
47. Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste	-	8
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	215	99
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.160	-3.700
Saldo financiële baten en lasten	-3.945	-3.593
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	54.212	-9.307
51. Belastingen	2.098	-589
52. Aandeel in resultaat deelnemingen	-130	-
Resultaat na belastingen	56.181	-9.896

DAEB/Niet-DAEB gescheiden resultatenrekening

Winst en verliesrekening over 2024 Niet-DAEB

(in euro's x 1.000)

	2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille		
32. Huuropbrengsten	323	247
33. Opbrengsten servicecontracten	70	-
34. Lasten servicecontracten	-20	-
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-41	-34
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	-48	-51
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1	-7
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	284	155
Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5	-
39. Toegerekende organisatiekosten	-2	-
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-22	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-19	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.433	101
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.433	101
Netto resultaat overige activiteiten		
43. Opbrengst overige activiteiten	-0	64
44. Kosten overige activiteiten	-5	-63
Resultaat overige activiteiten	-5	1
45. Overige organisatiekosten	-20	-16
46. Leefbaarheid	-1	-
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	1.672	241
Financiële baten en lasten		
47. Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste	-	-
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	2
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2	-8
Saldo financiële baten en lasten	1	-6
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.673	235
51. Belastingen	-	-9
52. Aandeel in resultaat deelnemingen	-	4
Resultaat na belastingen	1.673	230

DAEB/Niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

Directe methode (in hele euro's)

	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB	2024 Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Huuropbrengsten	18.143.720	105.120	18.248.840
Ontvangst vergoedingen	705.173	4.086	709.259
Overige bedrijfsopbrengsten	52.220	303	52.523
Renteontvangsten	30	-	30
Ingaande kasstroom operationele activiteiten	18.901.143	109.509	19.010.652
Personeelsuitgaven	-1.807.001	-10.469	-1.817.470
Onderhoudsuitgaven	-6.809.448	-39.452	-6.848.900
Overige bedrijfsuitgaven	-5.230.110	-30.302	-5.260.412
Rentebetalingen	-4.110.598	-23.816	-4.134.414
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-49.979	-290	-50.269
Leefbaarheid	-122.310	-709	-123.019
Venootschapsbelasting	723.630	4.193	727.823
Uitgaande kasstroom operationele activiteiten	-17.405.816	-100.845	-17.506.661
Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.495.327	8.664	1.503.991
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-
Verkoopontvangst bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.952.002	34.484	5.986.486
Verkoopontvangst grond en overig	-	-	-
Desinvestering niet woongelegenheden	-	-	-
Ingaande kasstroom Materiële vaste activa	5.952.002	34.484	5.986.486
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet woongelegenheden	-53.730	-311	-54.041
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-13.486.864	-78.139	-13.565.003
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-
Uitgaven overige investeringen	-	-	-
Uitgaande kasstroom Materiële vaste activa	-13.540.594	-78.450	-13.619.044
Ontvangsten verbindingen en overig	67	-	67
Uitgaven verbindingen en overig	-467	-3	-470
Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa	-400	-3	-403
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.588.992	-43.969	-7.632.961
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opgenomen door WSW geborgde leningen	13.854.729	80.271	13.935.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	-	-	-
Ingaande kasstroom financieringsactiviteiten	13.854.729	80.271	13.935.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.617.000	-38.337	-6.655.337
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-62.706	-363	-63.069
Uitgaande kasstroom financieringsactiviteiten	-6.679.706	-38.700	-6.718.406
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.175.023	41.571	7.216.594
Mutatie geldmiddelen	1.081.358	6.266	1.087.624

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging "Volksbelang". Het voor Woningbouwvereniging "Volksbelang" toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 €170.000,- conform staffel Woningcorporaties klasse E.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	P.B.M. Terwisscha van Scheltinga	J.B.E. Hesen
Functiegegevens	Directeur bestuurder	Manager Wonen*
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 10/3	1/1 t/m 30/09
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 28.197	77.984
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 4.316	10.954
<i>Subtotaal</i>	€ 32.514	88.938
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.514	127.268
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 32.514	88.938
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
		*Functionaris heeft leidinggevende topfunctie bekleed over periode 1-11-2023 t/m 31-12-2023

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
Bezoldiging⁹			
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.

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

1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

bedragen x € 1	I.M.S. Frijters	C.W.J. Theuws	J. van Hulst
Functiegegevens	Interim directeur-bestuurder	Interim directeur-bestuurder	Interim manager bedrijfsvoering*
Kalenderjaar	2024	2024	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	15/01 t/m 17/10	09/12 t/m 31/12	01/11 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	10	1	2
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1470	114	333,5
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 221	€ 221	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	278.400	30.800	61.600
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	278.400	25.194	61.600

Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)			
Bezoldiging in de betreffende periode	228.502	17.389	43.355
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	228.502	17.389	43.355
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	228.502	17.389	43.355
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
			*topfunctionaris doordat bij krachtens statuten bevoegd bij ontstentenis belet van de bestuurders.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024							
bedragen x € 1		G.C.H.M. De Wilde		M.J. Blokland		C.C.R.M. Meuwissen	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2024		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging							
Bezoldiging		€	20.400	€	13.600	€	15.203
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		25.500		17.000		17.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging		€	20.400	€	13.600	€	15.203
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023							
bedragen x € 1		G.C.H.M. De Wilde		M.J. Blokland		C.C.R.M. Meuwissen	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid	

Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300

Gegevens 2024				
bedragen x € 1		F.P.C.J.G. Stienen		L.G.J. Litjens
Functiegegevens		0		0
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging		€	13.040	€ 13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		17.000		17.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging		€	13.040	€ 13.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	F.P.C.J.G. Stienen	L.G.J. Litjens
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.300	16.300

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

In 2024 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 2024 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 2024		
bedragen x € 1		P.B.M. Terwisscha van Scheltinga
Functiegegevens		
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur bestuurder	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024	
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband		
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€	46.218
Individueel toepasselijk maximum	€	75.000,00
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€	46.218
Waarvan betaald in 2024	€	46.218
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Gegevens 2024		
bedragen x € 1		I.M.S. Frijters
Functiegegevens		
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Interim directeur bestuurder	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024	
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband		
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€	23.430

Individueel toepasselijk maximum	€	75.000,00
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€	23.430
Waarvan betaald in 2024	€	23.430
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Ondertekening van de jaarrekening

Directeur-bestuurder

De jaarrekening van Volksbelang is opgesteld door de directeur-bestuurder op 12 juni 2025.

C.W.J. Theuws
(directeur-bestuurder a.i.)
Was getekend

Raad van commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 27 juni 2025.

M.M.A. Rovers
(voorzitter)
Was getekend

W.L.J.P. Vonk
(vicevoorzitter)
Was getekend

J.C.M. Jacobs
(commissaris)
Was getekend

L.M.G. van Hövell tot Westerflier-Wolberink
(commissaris)
Was getekend

J.B.J.M. De Leeuw
(commissaris)
Was getekend

M.C. Selten
(commissaris)
Was getekend

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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i 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 dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

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

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. 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.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

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 2025-2030.

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;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2030, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- 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 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. 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, 27 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA

Kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens woningbezit					
<i>Woningen en woongebouwen in exploitatie</i>					
DAEB woningen	2589	2624	2.638	2.733	2.754
Niet-DAEB woningen	15	4	4	5	5
Totaal woningen en woongebouwen	2604	2628	2.642	2.738	2.759
<i>Overige verhuureenheden in exploitatie</i>					
Garages	136	136	136	136	136
Parkeerplaatsen	627	635	636	697	697
Overige objecten	17	17	17	17	34
Totaal overige verhuureenheden	780	788	789	850	867
Totaal aantal verhuureenheden	3384	3416	3.431	3.588	3.626
Totale WOZ waarde (x € 1.000)	600.864	552.954	411.734	426.477	429.615
Totale verzekerde waarde (x € 1.000)	462.655	425.775	317.987	332.320	327.243
Mutaties in het woningbezit					
Aantal opgeleverd	0	0	0	0	0
Aantal aangekocht/in verhuur genomen	0	0	1	0	0
Aantal uit exploitatie	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	-24	-16	-97	-21	-11
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
Totale mutatie woningbezit	-24	-16	-96	-21	-11
In aanbouw	0	0	0	0	0
Parkeerplaatsen overgenomen van BV	0	0	0	0	0

	2024	2023	2022	2021	2020
Prijs-/kwaliteitsverhouding van woningen					
Gemiddeld aantal punten WWS	166	157	157	157	159
Gemiddelde netto huurprijs	605	556	558	546	557
Huur in % van maximaal toegestane huur	59	60,5	66,1	63,3	67,0
Huurstijging per 1 juli in %	5,4	2,4	2,3	0,0	2,6
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad in %	4,82	4,00	3,41	4,32	6,60
Huurachterstand in %	0,66	0,97	0,86	0,69	0,89
Huurderving in %	2,52	2,42	1,78	1,01	0,76

	2024	2023	2022	2021	2020
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat) (Norm minimaal 30%)	72,62	68,20	70,97	63,98	62,99
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat) <i>begroting</i>	43,00				
Interest coverage Ratio (ICR). Norm minimaal 1,4)	1,36				
Interest coverage Ratio (ICR). <i>Begroting</i>	1,61				
Loan to value (LTV) (norm max. 70%)	53,07%				
Loan to value (LTV) <i>begroting</i>	55%				
Liquiditeit	0,30	1,34	0,50	0,57	0,23
Rente vreemd vermogen	3,05	2,89	2,98	3,1	3,43
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,23	3,22	3,02	3,14	3,48
Totale personeelsbezetting in FTE	*	**	**	**	**
Directie	3,6	3,4	4,4	4,4	2,9
Vastgoed	4,75	3,6	4,6	4,0	6,0
Wonen	10,52	10,1	10,0	10,3	8,2
ICT	1,6	1,0	0,9	0,9	0,9
Financiën	3,77	2,8	3,5	1,7	3,0
Totaal aantal FTE	24,24	20,9	23,4	21,3	21,0
* Gewogen gemiddelde					
** Ultimo jaar					