



JAARVERSLAG 2014

'OP EIGEN KRACHT'

Woningstichting Het Grootslag





Inhoud

Een woord vooraf.....	5
Deel I BESTUURSVERSLAG	6
Bestuursverslag	7
Parlementaire enquête Woningcorporaties	7
Novelle van Blok.....	8
Betaalbaarheid	9
Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO).....	10
Aedes-benchmark	11
Nieuwbouwontwikkelingen	11
Samen veranderen / ondernemingsplan 2016-2019	13
Financiële continuïteit.....	13
Woningmarktontwikkelingen.....	14
Bezwaarprocedure OZB.....	14
Organisatie	15
Leefbaarheidsbijdragen.....	15
Governance	16
Voorstel resultaatbestemming.....	16
Deel II VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	17
Organisatie	18
Inleiding.....	18
Organisatieontwikkeling.....	20
ICT.....	21
Bedrijfsvoering	21
Kwaliteit.....	22
OR.....	24
Klant en participatie	28
Inleiding.....	28
Verhuur	30
Huurincasso	33
Betaalbaarheid	34
Digitale dienstverlening.....	35
Participatie	35
Geschillen	39



Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven	43
Inleiding.....	43
Leefbaarheid	44
Wijkteams.....	45
Grootslag Ondersteuningsbijdrage, Beste Buurt Idee en overige initiatieven	47
Overleg met dorpsraden en ouderenbonden	49
WonenPlus	49
Maatschappelijk vastgoed.....	50
Wonen, Zorg en Welzijn	50
Vastgoed, onderhoud en projecten	59
Inleiding.....	59
Strategisch Vastgoed Beleid	61
Duurzaamheid	63
Dagelijks onderhoud	64
Planmatig onderhoud.....	65
Nieuwbouw - <i>opgeleverd</i> -	67
Nieuwbouw - <i>gestart</i> -	68
Financiële continuïteit.....	72
Inleiding.....	72
Ontwikkeling financiële positie	73
Financiële positie.....	74
Huurbeleid.....	74
Financieel intern beleid.....	75
Extern toezicht	75
Treasury.....	75
Intern beheer	76
Verkoop bestaand bezit	76
Slimmer Kopen / Koopzeker.....	77
Jaarresultaat	77
Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting.....	78
DEEL III VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	79
Werkwijze.....	80
Belangenverstrengeling	80
Controlerende en uitvoerende taak.....	80



Als toetsingskader waren vooral beschikbaar:	81
Besluiten en Goedkeuringen in 2014.....	82
De bestuurder	83
De organisatie	83
Bevoegdheden en verantwoordelijkheden.....	83
Onderwerpen die tijdens de vergaderingen zijn besproken met de bestuurder	84
Accountant	84
Integriteit.....	85
De rol van de commissaris binnen het lokale maatschappelijk veld	85
Overleg met ondernemingsraad en huurdersvereniging De Driehoek.....	86
Remuneratieverslag 2014	87
Samenstelling en functie van de raad van commissarissen	87
Honorering leden van de raad van commissarissen	87
Vergoeding bestuurder	88
In dienst en nevenfuncties van de bestuurder	88
Leden van de raad van commissarissen	88
Zelfevaluatie en beoordeling	89
Opleidingen	89
Tot slot.....	90
Deel IV JAARREKENING.....	91
Kengetallen.....	92
Geconsolideerde jaarrekening	94
Geconsolideerde balans	94
Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	96
Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	97
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	98
a. Algemeen	98
b. Grondslagen consolidatie.....	98
c. Toelichting op de geconsolideerde balans.....	108
d. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	125
e. Overzicht bezoldiging topfunctionarissen en toezichthouders	133
Enkelvoudige jaarrekening.....	134
Enkelvoudige balans.....	134
Enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	136



Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	137
Deel V Controle	145
Controlerklaring van de accountant	146



Een woord vooraf

Het bestuur van woningstichting Het Grootslag in Werversloot presenteert hierbij het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag, het jaarverslag van de raad van commissarissen (RvC) en het financiële verslag over 2014 met toelichting. Hierna te noemen: 'jaarverslag 2014'.

In het jaarverslag 2014 beschrijven we onze resultaten over 2014. Wij leggen hiermee verantwoording af over onze volkshuisvestelijke activiteiten, onze dienstverlening, de positie van de huurders en belanghouders, onze Governance en de besteding van middelen.

In 2014 is gewerkt volgens de Toekomstvisie 2012 - 2015 met de titel 'Richting, ruimte en ruggensteun' en het werkplan 2014 met de titel 'Op eigen kracht'. De titel van het werkplan heeft betrekking op de maatschappelijke transitie, waarmee burgers worden teruggewezen op hun eigen draagkracht en verantwoordelijkheid. We volgen de effecten daarvan in dit jaarverslag.

Onze prestaties in het verslagjaar zijn opnieuw ruim voldoende. Onze financiële situatie is goed, onze woningen staan er goed bij en de resultaten van onze dienstverlening zijn prima. Het is mooi om te zien hoe onze klantscores gelijke tred houden met het verbeteren van onze bedrijfsvoering. Dat dit interne transformatieproces zo plezierig verloopt, is een groot compliment waard voor de hele organisatie!

Leeswijzer

Het bestuur presenteert in het bestuursverslag de belangrijkste punten uit het jaar; welke worden toegelicht in het volkshuisvestingsverslag. In de aanhef van elk hoofdstuk worden de ambities herhaald die we in het werkplan 2014 hebben vastgelegd. In de verslagen wordt uitgelegd of en hoe we dat hebben gerealiseerd.

Het jaarverslag van de RvC is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Raad zelf. Hierbij is nadrukkelijk gekozen om op hoofdlijnen te rapporteren en verder te verwijzen naar het Volkshuisvestingsverslag. In het jaarverslag zijn vier interviews opgenomen met mensen die de maatschappelijke kanteling van nabij meemaken. Vanuit hun positie zijn zij in staat om te beoordelen wat dit betekent voor hulpvragers en de aanbieders van hulp en zorg. We zijn natuurlijk ook nieuwsgierig naar de maatschappelijke betekenis en onze rol daarbij.

Een woord van dank

Het bestuur dankt allen die direct of indirect bij de volkshuisvesting binnen ons werkgebied zijn betrokken voor hun inzet in het afgelopen kalenderjaar. In het bijzonder gaat onze dank uit naar de medewerkers, de bestuursleden van huurdersvereniging De Driehoek en de RvC. Ik wens u veel plezier bij het lezen van ons jaarverslag 2014. Het geeft een goed en getrouw beeld van de dingen die we doen. Ik ben benieuwd naar uw reacties en sta open voor uw suggesties.

J. Th. (Hans) Kröger
directeur bestuurder



Deel I

BESTUURSVERSLAG



Bestuursverslag

Het jaar 2014 gaat voor volkshuisvesters de geschiedenis in als het jaar van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en de Novelle van Blok. De parlementaire enquête rekent af met twintig jaar mismanagement van een beperkt aantal bestuurders in de corporatiesector. Het betekent ook de herziening van een systeem dat hopeloos heeft gefaald. De essentie is dat de sociale huursector te ver is afgedreven van de taken waarvoor zij feitelijk bestaat. In de herziene Woningwet, wordt korte metten gemaakt met de ambities van de sector. Een nuchtere constatering is dat de sector krijgt wat zij verdient. Het is aan de andere kant treurig om te moeten constateren dat het vermaarde en unieke karakter van onze sector in zo'n korte tijd zoveel geweld is aangedaan.

Ik prijs me gelukkig dat ik bestuurder ben van een woningcorporatie die oog heeft voor haar afkomst en haar maatschappelijke betekenis. We lichten dat in dit jaarverslag toe.

Het is ongebruikelijk dat ik in een verslag als dit uitgebreid inga op de politieke mores. Ik blijf het liefst dicht bij onze eigen prestaties. We ontkomen er echter niet aan om nu wat uitgebreider stil te staan bij de politieke ontwikkelingen, omdat in 2014 de contouren zijn ontwikkeld van het nieuwe stelsel voor woningcorporaties. Deze contouren hebben verstrekken gevolgen voor de taakafbakening en het functioneren van woningcorporaties.

Deze situatie vraagt ook om meer uitleg over wat we doen en hoe we dat doen. We merken aan alles dat informatie ertoe doet. Dat leest en ziet u terug in de uitgebreidere wijze waarop we verslag doen.

Parlementaire enquête Woningcorporaties

Op 30 oktober 2014 presenteerde de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties haar eindrapport met als titel 'Ver van huis'. Daarin doet de commissie verslag van haar onderzoek naar de opzet en het functioneren van het stelsel van woningcorporaties. De enquête is ingesteld naar aanleiding van de financiële problemen bij Vestia en andere serieuze incidenten bij woningcorporaties. Het onderzoek van de enquêtecommissie beslaat een periode van circa 20 jaar, met als beginpunt de verzelfstandiging van de woningcorporaties medio jaren '90.

De commissie constateert dat 'ernstige tekortkomingen' in het sociale huurstelsel incidenten in de corporatiesector, zoals bij Vestia, in de hand hebben gewerkt. Te ambitieuze of megalomane corporatiebestuurders kregen hierdoor jarenlang de ruimte om dingen te doen die ver af stonden van hun kerntaak: het sober en doelmatig huisvesten van mensen met een smalle beurs. Het stelsel moet volgens de commissie dan ook fors op de schop.

De enquêtecommissie stelt een samenhangend pakket van achttien maatregelen voor:

1. Cultuuromslag bewerkstelligen gericht op integriteit en gedrag.
2. Geen commerciële nevenactiviteiten meer en het beperken van investeringen in leefbaarheid en grond.
3. Begrenzen werkgebied, grote landelijke corporaties defuseren.
4. Begrenzen schaalgrootte woningcorporaties.



5. Centrale kaders, lokaal bindende afspraken.
6. Bindende afspraken met gemeenten.
7. Versterken positie huurders.
8. Een Woonautoriteit (omgevormd CFV) houdt onafhankelijk en geïntegreerd extern toezicht en kan sanctioneren.
9. Beter en sterker intern toezicht (geschiktheidstoets, maximale zittingstermijn).
10. Evenwichtiger corporatiebestuur (woonautoriteit fiatteert bestuurder, maximale zittingstermijn).
11. Sterkere taak accountants.
12. Vergroten controleerbaarheid en transparantie.
13. Corporaties moeten failliet kunnen gaan en geldverstrekkers krijgen eigen risico.
14. Banken krijgen zorgplicht, grotere rol institutionele beleggers, beperken macht sectorbanken.
15. Herinrichten borging: vereenvoudigen, minister beslist over saneren.
16. WSW als hoeder van de borg onder toezicht van minister.
17. Fraude en zelfverrijking hard aanpakken.
18. Experimenteren met alternatieven voor woningcorporaties (andere sturing en zeggenschap).

We kunnen ons prima vinden in het grootste deel van de aanbevelingen. De meeste elementen zijn voor ons volstrekt logisch. Over twee aanbevelingen maak ik me zorgen en dat zijn de verdergaande controle en de maximale zittingstermijn voor bestuurders. Deze maatregelen zorgen voor extra werklast, extra kosten en het neemt het risico van falende bestuurders en/of organisaties niet weg. Sterker, de maximale zittingstermijn vormt een aanzienlijk risico voor discontinuïteit en het binnenhalen van de verkeerde bestuurders. De sector heeft behoefte aan instrumentarium en discipline waarmee slechte bestuurders ver voor het verstrijken van de zittingsperiode van het toneel verdwijnen en goede bestuurders vooral blijven zitten.

De sector heeft nog een moeilijke weg te gaan. De nadruk ligt op het beter en goedkoper uitvoeren van de kerntaken. De kwaliteit van de dienstverlening en de transparantie moeten verbeteren. De sector moet verder serieus werken aan het herstel van het vertrouwen met de samenleving en huurders. Allemaal zaken waarop wij ons graag laten aanspreken.

Novelle van Blok

Al in het vroege voorjaar van 2014 bracht minister Blok zijn Novelle uit. Het is logisch dat er een sterke overlap bestaat met de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. De belangrijkste wijzigingen voor onze sector, ten opzichte van de huidige Woningwet zijn:

1. Beperking van het werkdomein van woningcorporaties.
2. Scheiding of splitsing van de vastgoedportefeuille in een DAEB en niet-DAEB tak.



3. Passender toewijzen ter voorkoming van betaalbaarheidsproblematiek en het beperken van Huurtoeslag.
4. Versterken van Governance en intern toezicht.
5. Verbeteren van de verslaglegging en financiële transparantie.
6. Scherper extern toezicht en sanering.
7. Versterken van de rol en positie van gemeenten.
8. Versterken van de rol en positie van huurders.
9. Beperking aan het geografische werkgebied van woningcorporaties en daarmee de omvang.

Ook hier geldt dat ik mij prima kan vinden in het gros van de voornemens, met de kanttekening die ik eerder heb gemaakt ten aanzien van de doorschietende controles. In dit jaarverslag geven we aan welke stappen wij hebben gezet op deze onderdelen.

De Tweede Kamer stemde op 11 december 2014 unaniem in met de Novelle voor de nieuwe Woningwet. Die unanimiteit zegt veel over de positie van woningcorporaties. In maart 2015 staat de behandeling van de herziene Woningwet in de Eerste Kamer op de agenda.

Betaalbaarheid

Steeds meer Nederlanders hebben onvoldoende inkomsten om de maandelijkse woonlasten en dagelijkse uitgaven te betalen. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) concludeert dat het probleem groter is bij huurders dan bij woningbezitters. Volgens het PBL lopen ruim een half miljoen huishoudens (waarvan 384.000 huurders) een groot risico op huur- of hypotheekachterstanden. Het aantal huishoudens met betalingsproblemen neemt nog steeds fors toe.

In het voorjaar van 2014 hebben we ons gecommitteerd aan het advies van de bestuursadviescommissie Betaalbaarheid van Aedes. Het advies beschrijft de huidige situatie in onze sector waarin steeds meer huurders problemen hebben met de betaalbaarheid van hun woning. De belangrijkste conclusie is dat de toenemende kwaliteit, de huurharmonisatie en de heffingen tot te hoge huren leiden.

Wij zijn van mening dat wij in belangrijke mate verantwoordelijk zijn voor het betaalbaar huisvesten van onze huurders. De oplossing ligt vooral in het aanpassen van het eigen perspectief; het gaat er dan niet meer om wat woningkwaliteit maximaal kan opbrengen, het gaat er om wat de huurders nu en in de toekomst kunnen betalen. We zijn in nauw overleg met huurdersvereniging De Driehoek bezig om onze bedrijfsvoering daarop aan te passen. Dat betekent dat we in de loop van 2015 starten met het invoeren van toetsingscriteria voor het passend huisvesten van huishoudens die bij ons gaan huren.

Andere instrumenten die we bewust inzetten voor dit vraagstuk, zijn het doorvoeren van gematigde huurverhogingen, het aanpassen van de nieuwbouwkwaliteit volgens het principe 'een maatje minder' en het beperken van onze bedrijfslasten.

In ons Strategisch Vastgoed Beleid dat in 2014 is vastgesteld, hebben we vastgelegd dat tenminste 90 procent van ons woningbezit een huurprijs heeft onder respectievelijke de lage aftoppingsgrens voor woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Van de -slechts- 11 niet-DAEB woningen die we in onze woningportefeuille hadden, hebben we in 2014 acht appartementen in huur verlaagd tot DAEB-niveau (lager dan € 699,48). Rond de jaarwisseling van 2015 hebben we er één verkocht. De twee resterende appartementen houden we in afwachting van de definitieve DAEB regels op het huidige -hoge- huurniveau.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)

We zijn in het najaar partner geworden van MVO Nederland. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) betekent dat bij alle bedrijfsbeslissingen niet alleen het financiële effect telt, maar dat ook de gevolgen voor mensen binnen en buiten het bedrijf en het milieu een zwaarwegende rol spelen. Centraal staat de betrokkenheid van werknemers, klanten, leveranciers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden. Dat moet leiden tot kennisdeling, afstemming en samenwerking.



Deze keus past prima bij de maatschappelijke veranderingen binnen onze sector. Wij waren al actief met het nader evalueren en aanpassen van ons participatiebeleid en de daarbij behorende overeenkomst met huurdersvereniging De Driehoek. Aanvullend daarop hebben



we in overleg met huurdersvereniging De Driehoek besloten om in 2015 een Maatschappelijke Adviesraad (MA) op te richten. Het is de bedoeling dat we de binding en uitwisseling met de samenleving op deze wijze versterken.

Aedes-benchmark

We hebben deelgenomen aan de eerste Aedes-benchmark. Het vergelijken van bedrijfsgegevens is volgens mij een belangrijke randvoorwaarde voor leren en verbeteren. Die opvatting wordt breed gedeeld door corporaties, koepel- en toezichthoudende organisaties en het ministerie. Aan beide onderdelen deden 205 corporaties mee die samen 79 procent van alle verhuureenheden in Nederland beheren. Voor het onderdeel bedrijfsvoering was dit zelfs 94 procent. Daarnaast levert deze bedrijfsvergelijking een bijdrage om op basis van de resultaten in gesprek te gaan met de huurders(vertegenwoordiging), de samenleving en de politiek.

De Aedes-benchmark geeft inzicht in de prestaties op het terrein van kwaliteit en bedrijfsvoering. Kwaliteit staat voor de onderdelen 'woning zoeken', 'woning verlaten' en 'afhandeling van reparatieverzoeken'. Bedrijfsvoering gaat over de hoogte van de bedrijfslasten. De scores zijn ingedeeld in drie klassen: A, B en C. A voor de hoogst scorende corporaties en C voor de laagst scorende corporaties. Voor de bedrijfsvoering scoren we een A en voor kwaliteit een B. Onze eindrangschikking valt in de groep met het predicaat 'achter de koplopers'.

Nieuwbouwontwikkelingen

We waren en zijn actief met verschillende bouwplannen. Ik stip de ontwikkelingen op hoofdlijnen aan. Meer details volgen in het hoofdstuk 'Vastgoed, onderhoud en projecten':

Molenweg in Andijk, zes levensloopbestendige woningen

Aan de Molenweg zijn eind van het jaar zes levensloopbestendige woningen opgeleverd. De woningen zijn gebouwd volgens een nieuw bouwconcept. Bij dit bouwconcept wordt een belangrijk deel van de woningen vooraf in de fabriek geprefabriceerd en daarna op locatie geassembleerd. De bouwtijd op locatie is daardoor kort. Verder is er sprake van een hoge schilisolatie.

Fruittuinen III in Andijk, zes levensloopbestendige woningen

We zijn medio september gestart met de bouw van zes levensloopbestendige rijwoningen. De oplevering zal in het tweede kwartaal van 2015 plaatsvinden.

'Tango' terrein in Hoogkarspel, negen levensloopbestendige woningen

In 2014 is volop gewerkt aan de ontwikkeling van een bouwplan voor negen levensloopbestendige woningen in Hoogkarspel. In het vierde kwartaal is gestart met het

bouwrijp maken van het terrein. In februari 2015 is daadwerkelijk gestart met de bouw van de woningen.

Reigersborg-Noord Fase 1a in Hoogkarspel, 12 levensloopbestendige woningen

In dit nieuwe uitbreidingsplan realiseren wij 12 levensloopbestendige woningen. Hiertoe zijn de plannen in 2014 gemaakt en is in februari 2015 met de bouw gestart.

Reigersborg-Noord Fase 1b in Hoogkarspel, zes gestapelde woningen

In dit nieuwe uitbreidingsplan realiseren wij zes gestapelde woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. De bouw van deze woningen is eind februari 2015 gestart.

Bouwproject in Langedijk, 31 appartementen

We sloten een koopovereenkomst met woningbouwvereniging Langedijk voor de aankoop van 31 huurappartementen aan het Broekerplein in Broek op Langedijk. Daarmee dragen we bij aan de te vervullen maatschappelijke opgave van de collega-corporatie in Langedijk. De opzet is dat WBV Langedijk deze appartementen in de toekomst weer terugkoopt.

Simon Koopmanstraat in Wervershoof, 14 levensloopbestendige woningen

In het voorjaar leverden we 14 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen op, na sloop van 14 gedateerde gezinswoningen.



Plan Westrand in Wervershoof, vier levensloopbestendige woningen

Medio 2014 hebben we 4 levensloopbestendige woningen opgeleverd. Het is de eerste fase van 20 levensloopbestendige woningen in dit bestemmingsplan.



Plan Westrand in Wervershoof, 17 eengezinswoningen

In hetzelfde bestemmingsplan leverden we 17 eengezinswoningen op. De woningen zijn via een afwijkende toewijzingsprocedure verhuurd aan jonge starters met het recht van koop.

Sociaal Cultureel Centrum de Schoof in Wervershoof

Eind 2013 heeft de bouwkundige oplevering plaatsgevonden van het Sociaal Cultureel Centrum de Schoof in Wervershoof. Op 1 februari 2014 is het gebouw overgedragen aan de huurder.

Samen veranderen / ondernemingsplan 2016-2019

In het najaar zijn we de voorbereidingen gestart voor ons ondernemingsplan 2016-2019. De hele organisatie levert daar een bijdrage aan onder met motto 'samen veranderen'. Onze omgeving verandert steeds sneller en dat vraagt dat ook wij veranderen. De inbreng en ervaring van onze medewerkers is daarbij van wezenlijk belang. We kunnen onze doelstellingen alleen realiseren als er draagvlak is in onze hele organisatie. Zonder draagvlak is een visie immers niet meer dan papier.

In het najaar hielden we twee interne rondetafelbijeenkomsten over 'betaalbaarheid' en 'blijve klanten'. Beide onderwerpen werken we in het voorjaar uit in overleg met huurdersvereniging De Driehoek. In het najaar van 2015 leveren we het nieuwe ondernemingsplan op.

Financiële continuïteit

Er is veel te doen over de financiële positie van corporaties. En iedereen lijkt daarbij steeds vanuit het eigen belang voor zijn eigen bevestiging te kiezen. Er is soms geen touw meer aan vast te knopen. Zo geeft de gepresenteerde Trendanalyse Woningcorporaties 2014 - 2018 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een somber perspectief. De bouwuitgaven van corporaties hollen achteruit. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen neemt af en de woningvoorraad veroudert. Volgens het jaarverslag 2013 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) staat de financiële positie van woningcorporaties door de crisis, de vastgelopen woningmarkt en het rijksbeleid onder druk.

Eind 2014 kwam echter het bericht van datzelfde CFV dat het volkshuisvestelijke vermogen van diezelfde corporaties in 2013 met € 12,8 miljard steeg tot € 45,3 miljard. Dit komt doordat corporaties een sterke stijging ramen van hun huurinkomsten en lagere kosten inrekenen voor onderhoud en beheer gedurende de resterende exploitatieperiode van hun bezit. De solvabiliteit in de corporatiesector stijgt hierdoor met 6,7% tot 31,7%. Tegelijkertijd wijst het CFV op het stijgende risicoprofiel van de corporatiesector. Het gaat hierbij vooral om het risico of de voorgenomen huurstijgingen en de lagere bedrijfslasten daadwerkelijk worden gerealiseerd. Het is het laveren tussen sectorbelangen en politieke macht. Branchevereniging Aedes beroept zich op het feit dat de vermogensstijging slechts een papieren realiteit is, terwijl Blok het bewijs ziet dat de verhuurderheffing prima op te brengen is.



Onze praktijk is dat we een beperkte buffer hebben om vermogen contant te maken door verkoop en dat huren op basis van betaalbaarheid én marktconformiteit niet of nauwelijks meer mogen stijgen. Dat betekent dat onze bedrijfsvoering er sterk op is gericht de bedrijfslasten per woning te verlagen. Dat mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van onze woningvoorraad. Sterker, de energetische kwaliteit moet juist verder toenemen om het energiegebruik en daarmee de woonlasten te beperken.

We hebben in 2014 overgangsbeleid voor de verkoop van woningen vastgesteld. In de begroting zijn we uitgegaan van de verkoop van acht huurwoningen voor 2014 en tien vanaf 2015. Volgens het nieuw vastgestelde beleid worden deze aantallen in de periode 2014 - 2018 met dertien woningen per jaar verhoogd (21 in 2014 en vanaf 2015, 23 woningen per jaar). De opbrengsten worden gebruikt voor het aflossen van financieringen, waardoor we de betaalbaarheid op termijn nog beter kunnen waarborgen. Het is een gelukkige omstandigheid dat de huidige rentestand zo laag is. We profiteren uiteraard alleen op het moment van een renteherziening of nieuwe leningen, maar dan is het wel genieten. We willen daarmee echter niet de fout maken om de financieringsgraad per woning daarmee te verhogen.

Woningmarktontwikkelingen

In 2014 merken we in onze regio een voorzichtig herstel van de woningmarkt door de afnemende crisis. De signalen dat aan de daling van de woningbouwproductie na vele jaren een einde gaat komen worden steeds robuuster. Vooral het consumentenvertrouwen stijgt en zorgt voor nieuwe dynamiek. De verkopen trekken aan en de woningprijzen stabiliseren. Lang niet alle regio's in Nederland profiteren in dezelfde mate van het herstel. Prijsverhogingen doen zich voornamelijk vooral in het stedelijk gebied voor. Hoe dan ook, herstel van de woningmarkt biedt ons betere mogelijkheden voor de verkoop van woningen.

Bezwaarprocedure OZB

We hebben in 2014 bij de gemeente Drechterland en Medemblik bezwaar aangetekend tegen de integrale WOZ-waardering van ons woningbezit. We hebben al een aantal jaren het idee dat ons bezit te hoog wordt aangeslagen. Met het oog op de OZB, de verhuurderheffing en de Waterschapslasten, is dat een onwenselijke situatie. We hebben hiervoor een extern bureau ingeschakeld.

Eind 2014 is bij de rechtbank een beroepsprocedure ingesteld tegen de WOZ-beschikking over 2013 van de gemeente Medemblik. De gemeente reageerde niet op de overleg- en informatieverzoeken van onze WOZ-adviseur, waardoor geen andere weg openstond dan deze. In het voorjaar 2015 verwachten we de uitspraak.



Organisatie

Voorheen zeiden we: 'we vragen veel van onze medewerkers'. Nu zeggen we: 'we vragen andere dingen van medewerkers'. Beschreven ontwikkelingen hebben hun weerslag op het functioneren van onze medewerkers. Het is continu werken aan betere prestaties met minder middelen. Ik kan trots schrijven dat dit lukt en dat we iedere dag leren. De belangrijkste les die we geleerd hebben, is dat we bouwen aan een organisatie die luistert naar de ideeën van haar medewerkers en die ideeën werkelijk gebruikt om te verbeteren. De medewerkers krijgen steeds meer vrijheid en meer verantwoordelijkheid. Dat blijkt een uitstekende combinatie te zijn. We ervaren dat medewerkers het beste presteren wanneer zij voldoende autonomie krijgen. Omdat dit alleen werkt als we daarvoor de juiste mensen aan boord hebben, investeren we in de kwaliteit van onze medewerkers, de cultuur en de structuur. Het kunnen voldoen aan onze doelstellingen is daarbij het uitgangspunt. Zie hiervoor verder het volkshuisvestingsverslag.

Wij hebben een actieve BHV-ploeg. Iedere afdeling heeft tenminste één BHV-er. Het aantal BHV-ers (vijf) is zodanig dat er over het algemeen tenminste twee BHV-ers in het gebouw aanwezig zijn. Twee medewerkers hebben een EHBO-diploma. In ons gebouw is een AED aanwezig en meerdere personeelsleden zijn geschoold in het gebruik daarvan. We hebben de beschikking over een Agressieprotocol. Voor de ondersteuning en advisering op het gebied van de verzuimbegeleiding hebben we een contract met Bedrijfsgezondheidsdienst Noordwest (BGDNW). Medewerkers kunnen daar desgewenst terecht voor een vertrouwenspersoon of kunnen medisch advies inwinnen over werk gerelateerde zaken. Aan alle medewerkers wordt afhankelijk van de leeftijd de mogelijkheid geboden om de 2, 4 of 6 jaar gebruik te maken van een periodiek algemeen geneeskundig onderzoek. In 2014 hebben 19 medewerkers daar gebruik van gemaakt.

In samenwerking met BGDNW proberen we medewerkers zo goed mogelijk te begeleiden tijdens een ziekteperiode. Met een actief begeleidingsbeleid wordt geprobeerd om de verzuimperiode zo kort als mogelijk te houden. In 2014 was het verzuim 3,31 procent tegenover 0,98 procent in 2013. In 2014 lag het verzuimpercentage hoger, maar dat cijfer is sterk beïnvloed door twee personeelsleden die langdurig met ziekteverzuim waren in 2014.

Leefbaarheidsbijdragen

We hebben in 2014 ons beleid vastgesteld voor leefbaarheidsbijdragen. Het beleid is geactualiseerd en aangepast aan de geldende wet- en regelgeving. In dit beleid is vastgesteld dat we jaarlijks een bedrag beschikbaar stellen voor leefbaarheid, donaties en sponsoring. In het verslagjaar is een bedrag van € 21.313 uitgegeven aan sponsoring. In het leefbaarheidsbeleid zijn de regels vastgelegd wanneer wij wel of geen bijdrage verstrekken. We stellen alleen een bijdrage beschikbaar in het kader van een donatie of sponsoring aan evenementen en projecten binnen ons eigen werkgebied in het kader van stimulering van de



leefbaarheid in de wijken en dorpen. Daarnaast ondersteunen we de gemeenschapsveilingen (dorpsactiviteiten als stimulering van het verenigingsleven) en de sinterklaasintochten.

Governance

In de politiek-maatschappelijke discussie over het functioneren van woningcorporaties zien we verschillende reacties op de incidenten die zich hebben voorgedaan. De nadruk ligt daarbij op een nieuw stelsel met een beperkt takenpakket en allerlei geschreven en ongeschreven normen en opvattingen over omvang, werkgebied, bedrijfslasten, enzovoorts. Maar een strakkere taakafbakening is kennelijk niet genoeg. De minister kiest tevens voor meer externe controle, meer extern toezicht en meer externe verantwoording. De minister krijgt verder meer bevoegdheden om in te grijpen bij falende corporaties. Corporaties komen sneller onder verscherpt inspectietoezicht en de persoonlijke aansprakelijkheid van bestuurders en toezichthouders wordt aangescherpt.

Intern werken we aan de opzet van een nieuwe, veel uitgebreidere, verantwoordings- en informatiestructuur waarmee we interne en externe toezichthouders kunnen bedienen. Dit is een must voor het functioneren van onze organisatie. De door ons gewenste tegenkracht is vooral gebaseerd op transparantie en goede informatie vanuit de organisatie.

Met het oprichten van een Maatschappelijke Adviesraad leveren we een bijdrage aan de Governance. Onze gedachte is dat we ons functioneren daarmee beter kunnen afstemmen op de maatschappelijke behoeften.

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over 2014 bedraagt € 1.765.000. De directeur bestuurder bepaalt, met goedkeuring van de RvC, dat het resultaat van het boekjaar aan de algemene reserves wordt toegevoegd. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

J. Th. (Hans) Kröger
directeur bestuurder



Deel II

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



Organisatie

Inleiding

We schreven in ons werkplan voor 2014 het volgende 'We zijn succesvol door een ambitieuze en duidelijke koers. Onze omgeving (in- en extern) weet wat men van ons kan verwachten en waarop wij aanspreekbaar zijn. Onze medewerkers zijn gemotiveerd en stellen de organisatie daarmee in staat om de doelstellingen te realiseren. Onze bedrijfsvoering is doelgericht en doelmatig.'

Mooi om terug te lezen wat we allemaal hebben beloofd. Spannend om de balans nu op te maken. Samengevat stellen we dat we op een aantal onderdelen verder zijn gekomen dan gedacht en op andere onderdelen zijn we onderweg. We zijn hoe dan ook erg trots op de vorderingen die we als organisatie maken. Zeker als we de omstandigheden in ogenschouw nemen waarmee onze sector is geconfronteerd in 2014. De hoeveelheid regels en bagger die we over ons uitgestort krijgen laat ons niet koud. Aan de andere kant sporen die omstandigheden ons aan om het beste uit onszelf te halen.

Speerpunten voor 2014

1. Start voorbereiding Ondernemingsplan 2016-2019.
2. Medewerkers beschikken over de juiste vakkennis, vaardigheden en houding.
3. We hanteren een eenduidige stijl van leidinggeven gericht op enthousiasmeren, aansturen en borgen.
4. We hebben een visie op HR-beleid en dat wordt gedragen in de organisatie.
5. We maken onze prestaties zichtbaar.
6. We gebruiken social media en ICT adequaat.
7. We bevorderen het digitaal bewustzijn medewerker.
8. We werken continu aan procesoptimalisatie.

Maatschappelijk effect:

-  We zijn een sociale huisvester die haar huurders een goed en betaalbaar thuis biedt. We leveren kwalitatief goede dienstverlening dat zich uit in duurzame relaties en een goed imago.

Realisatie speerpunten:

1. De voorbereiding voor het Ondernemingsplan 2016-2019 loopt volop. We hebben intern al een aantal personeelsbijeenkomsten gehad over dit onderwerp. Voor een aantal thema's worden in 2015 vervolgbijeenkomsten georganiseerd. Daar zullen onze huurdersvereniging, de RvC en overige belanghebbenden in participeren. De externe belanghouderbijeenkomst over het Ondernemingsplan 2016-2019 staat gepland voor het najaar van 2015. Verder is het wachten op de definitieve tekst van de herziene Woningwet.



2. We zijn tevreden over de ontwikkeling van onze medewerkers en onze organisatie. Veel medewerkers volgen vakgerichte- en competentiegerichte opleidingen en/of ontwikkeltrajecten en leerden van elkaar op de werkplek. De interne samenwerking was een hoofdthema in 2014. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen. Ook stimuleren we medewerkers om naar de toekomst te kijken. Zijn zij in de veranderende maatschappij en op de veranderende arbeidsmarkt duurzaam inzetbaar?
3. en 4. De geringe grootte van onze organisatie betekent dat we maatwerkoplossingen zoeken, die passen bij de omvang en het unieke karakter van onze organisatie. We hebben een interne stuurgroep samengesteld die de vorderingen op dit terrein volgt en samen met de leidinggevendenden bijstuurt als dat nodig is. We besteden veel aandacht aan het promoten van initiatief en verantwoordelijkheid. Bestuur en MT sturen daar zo min mogelijk in. Dat is voor medewerkers een prima ontwikkeling omdat ze zo veel meer van zichzelf in het werk kwijt kunnen. Inmiddels zijn we bezig met een oriëntatie op goed werkgeverschap. Implementatie van een systeem voor goed werkgeverschap hangt nauw samen met strategisch HR-beleid. Beide aspecten krijgen in 2015 veel aandacht, met het oog op onze nieuwe toekomstvisie.
5. Prestaties maken we zichtbaar via de voortgangsgesprekken die we met onze medewerkers hebben. Daarin zijn per medewerker expliciete aandachtspunten opgesteld voor actuele taken en persoonlijke ontwikkeling. Dit vormt de basis van onze beoordelingssystematiek. De trimesterrapportage en overige (maand)rapportages spelen daar een grote rol in. Invloedrijk is het gebruik van intranet. Nagenoeg alles wat met onze bedrijfsvoering en de resultaten te maken heeft komt daar voorbij.
6. en 7. De herinrichting van onze website is een van de onderdelen. Op dit moment wordt hier nog aan gewerkt. De oplevering volgt in 2016. Facebook is dit jaar een aantal keren ingezet bij nieuwbouwprojecten. Toepassing van Twitter staat nog in de kinderschoenen. We hebben de conclusie getrokken dat we als organisatie niet vooroplopen bij de toepassing van social media. Dat is aanleiding om hiervan opnieuw een speerpunt te maken in 2015.
Meer digitaal werken en de aanschaf van andere netwerkprinters in 2014, leiden tot substantiële bezuinigingen. Adequaat gebruik van automatisering komt verder tot uiting via het besluit om een ander en veel voordeliger salaris- en personeelspakket aan te schaffen en de aanschaf van een digitaal factuursysteem.
8. We hebben een groot aantal verhuur gerelateerde processen opnieuw digitaal beschreven. Doelstelling daarvan is het ontwerpen van proceshandleidingen en het beperken van procesrisico's. Dit verloopt voorspoedig en heeft een continu karakter. Daarnaast we bezig om allerlei uitvoeringsprocessen effectiever en efficiënter in te richten. Daarover leest u meer in dit verslag.



Organisatie in cijfers ultimo 2014

Omschrijving	Uitkomst
Aantal fte 's	24,6 excl. uitvoerend onderhoud (2013: 24,2 ¹)
Gemiddelde leeftijd	48,9 jaar
Duur gemiddelde dienstverband	11,8 jaar
Ziekteverzuim	3,31 procent (2013: 0,98 - 2012: 3,81)
Verzuimfrequentie	0,75 (2013: 1,0)
Kwaliteit bedrijfsvoering volgens KWH-Huurlabel	8,1 (gemiddelde score over alle labelonderdelen)
Scores after sales	- verhuurproces: 8,2 interviews: 181 (score 2013: 8,2 en 2012:) - badkamerrenovatie: 8,4 interviews: 6 (score 2013: 7,7 en 2012: 8,2) - keukenrenovatie: 7,9 interviews: 31 (score 2013: 8,3 en 2012: 8,2)
Aantal medewerkers uit dienst	Geen
Aantal medewerkers in dienst	Geen
Aantal medewerkers dat een meerjarige studie volgt	5 (allen hbo-niveau)
Opleidingskosten, incl. loopbaanbudget	€ 37.562 (2013: € 55.622 en 2012: € 46.012)
Opleidingskosten in % van loonkosten	2,5
Personeelskosten per woning	€ 754
Overige bedrijfslasten per woning (excl. verhuurderheffing en saneringssteun)	€ 826
Ontwikkeling overige bedrijfslasten (excl. verhuurderheffing en saneringssteun)	€ 826 (2013: € 756 - 2012: € 800 - 2011: € 865)
Aantal zaken onafhankelijke klachtencommissie	Geen
Aantal bezwaarprocedures	Geen
Woonruimteverdeling	
Aantal Huurcommissiezaken	Geen

Organisatieontwikkeling

Zoals in de inleiding is aangegeven, is het een ingewikkelde tijd voor woningcorporaties. Het takenpakket wordt aan banden gelegd, de zelfbeschikking neemt af, de bedrijfskosten moeten omlaag en de heffingen nemen toe. Tegelijkertijd groeit de problematiek bij onze huurders en woningzoekenden. De betaalbaarheid van de woonlasten staat steeds vaker onder druk en burgers worden door de zorgtransitie teruggeworpen op eigen kracht. Het aandeel huurders dat daar niet of nauwelijks in slaagt, neemt toe. Deze ontwikkelingen vragen zoals eerder gezegd, andere dingen van onze organisatie.

¹ N.b. het bestand over 2013 bleek een fout te bevatten. In 2014 zijn geen mutaties geweest in het personeelsbestand.



We hebben veel aandacht voor deze veranderende omstandigheden. Alle medewerkers van de afdeling Klant en Wonen hebben de training 'omgaan met agressie' gevolgd. Een deel van deze medewerkers heeft daarnaast ook de training 'omgaan met mensen met afwijkend gedrag' gevolgd. Door het succes van deze training, wordt deze in 2015 herhaald voor de medewerkers van Klant en Wonen die deze training niet hebben gevolgd. Het hoeft geen betoog hoe belangrijk het is dat we huurders met problemen of afwijkend gedrag op een goede manier tegemoet treden. Daarmee kunnen we onze relatie goed houden, escalatie voorkomen en zijn we beter in staat om te helpen.

De belangrijkste actie die is ingezet in 2014 is de start van de ontwikkeling dat leidt tot ons Ondernemingsplan 2016-2019. Daarmee leggen we het fundament voor ons toekomstig functioneren. Het motto van deze ontwikkeling, die in 2015 tot de nieuwe visie leidt, is 'samen veranderen'. Dit thema dekt de lading volledig. Immers, de maatschappelijke veranderingen en de politieke realiteit zorgen voor sterk wijzigende omstandigheden; dat betekent verandering. Iedereen in onze organisatie levert daarbij vanuit zijn/haar talent. Dat is logisch omdat een ondernemingsplan zonder draagvlak niets waard is.

ICT

Automatisering speelt een dominante rol bij onze bedrijfsvoering. Onze interne communicatie voorziening verloopt hoofdzakelijk via intranet. Extern zorgt de Cloud technologie voor een steeds efficiëntere verbinding van onze organisatie met klanten en aannemers. 'Mijn Grootslag' is de werknaam voor het huurdersportaal. De online service voor onderhoud verloopt goed. In 2015 voegen we daar een planningsmodule aan toe. Steeds meer onderdelen van onze dienstverlening zijn 24/7 beschikbaar. Het aandeel huurders dat deelneemt aan Mijn Grootslag is in 2014 gestegen van 500 naar 750 gebruikers. Brochures en formulieren zijn digitaal, via Mijn Grootslag of de website, te downloaden. Ons bewonersblad wordt zowel fysiek als digitaal aangeboden.



Onze onderhoudsmedewerkers zijn in de loop van het jaar overgestapt op zakcomputers, waarmee ze hun planning en materiaalgebruik digitaal kunnen regelen. Dat scheelt veel invoerwerk.

Eind 2014 zijn we overgestapt op een eenvoudiger en veel goedkoper salaris- en personeelsadministratiepakket. De implementatie van een digitaal factuursysteem is doorgeschoven naar 2015.

Bedrijfsvoering

Onze bedrijfsvoering is erop gericht om medewerkers en organisatie optimaal in staat te stellen hun doelen te realiseren. We hebben geleerd om op kansen en kwaliteit te sturen in plaats van beperkingen en regels. Ondernemerschap krijgt bij ons ruim baan. Onderdeel van



ondernemerschap is resultaatverantwoording. Dit borgen we via budgetverantwoordelijkheid, optimale openheid en inspraak op beleid.

Omdat we steeds bewuster aandacht besteden aan de ontwikkeling van onze organisatie en de beschikbare talenten binnen onze organisatie willen we de effecten daarvan te monitoren. Ons voornemen is een programma voor goed werkgeverschap te starten. Goed werkgeverschap leidt aantoonbaar tot een optimalere inzetbaarheid van medewerkers, tot hogere productiviteit, minder verzuim en minder verloop. Goed werkgeverschap leidt bovendien tot de wisselwerking met goed werknemerschap! Het is niet gelukt om in 2014 een nulmeting uit te voeren. Deze programma's zijn bij nadere studie te omvangrijk gebleken voor onze geringe bedrijfsomvang. Dat neemt niet weg dat we de kern van goed werkgeverschap meenemen bij ons strategisch personeelsbeleid.

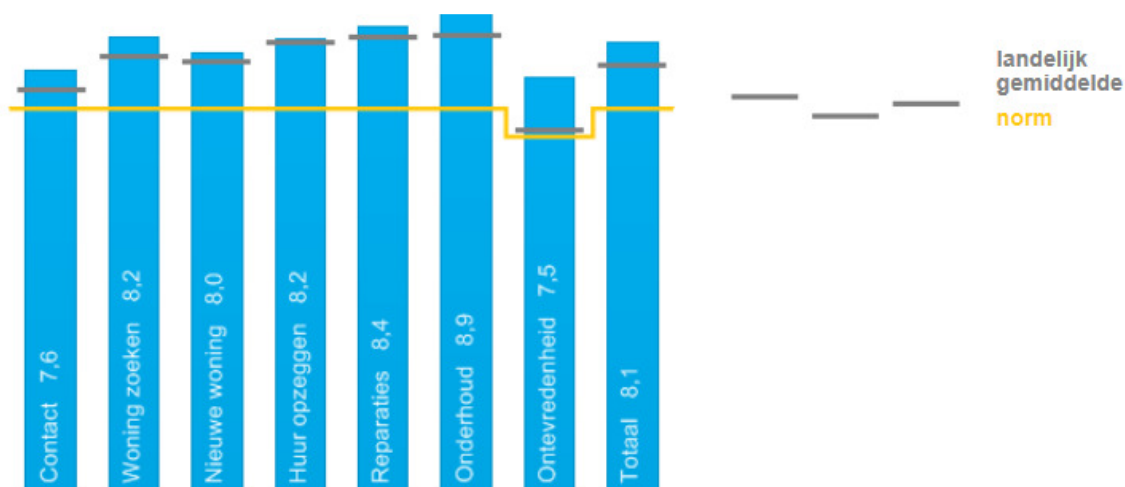
Onderdeel van optimale bedrijfsvoering zijn duidelijke kaders en duidelijke processen (weten wie wat op welk moment doet, zonder in detail te willen regelen hoe het moet). In 2014 hebben we het integrale verhuurproces digitaal beschreven. Deze procesbeschrijvingen zijn via intranet te raadplegen door alle werknemers. Het beschrijven is gericht op het uitsluiten van bedrijfsrisico's.

We hebben sowieso veel aandacht besteed aan risicomanagement in 2014. In het voorjaar hebben bestuurder, MT-leden, hoofd financiën en controller een self assessment gedaan onder leiding van Deloitte. Doel is het zicht op de belangrijkste risico's van onze organisatie te vergroten en te beoordelen of ons risicosysteem voldoende is toegerust om hiermee om te gaan. Tegen deze achtergrond hebben we in het najaar van 2014 en het voorjaar van 2015 in breed MT-verband² een tweetal interne werksessies gehouden over dit onderwerp. Dit heeft een nieuw beheermodel opgeleverd, welke we jaarlijks met breed MT evalueren. Grote voordeel hiervan is dat risicomanagement onderdeel wordt van onze dagelijkse werkzaamheden.

Kwaliteit

We zijn lid van KWH. KWH verzorgt de meting van onze dagelijkse dienstverlening volgens de normen van het Huurlabel. De continu meting van KWH en onze eigen after sales bij onze klanten leveren voortdurend actuele en nuttige informatie op over de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarmee zitten we dicht op de processen en het functioneren van onze organisatie.

² Bestuurder, MT-leden, staffunctionarissen, leidinggevenden en coördinatoren.



Figuur 1: dashboard Huurlabel

In het eindklassement van het Huurlabel eindigden we met een eindscore van 8,1 als negende van de 117 deelnemende corporaties. Genoemde score ligt boven ons ambitieniveau (8,0) en is hoger dan de eindscore over 2013 (7,9). Op alle labelonderdelen scoren we beter dan de landelijk cijfers.

De scores van het Huurlabel komen overeen met de gemiddelde scores van onze eigen after sales, waarbij de waardering voor badkamerrenovatie 8,4 is. Dat cijfer ligt beduidend hoger dan de score over 2013 (7,7). In 2014 hebben we dit werk door een andere aannemer laten uitvoeren. Het eindcijfer voor de keukenrenovatie is een 7,9 (2013: 8,3). Het kwaliteitsoordeel is weliswaar iets lager dan in 2013, maar de productie is gestegen. Hierdoor is het nog zoeken naar de juiste balans. De score voor het verhuurproces is zeer stabiel met het derde jaar op rij een score van 8,2. Dat is ook een kwaliteit!



Figuur 2: WordCloud klantreacties KWH-Huurlabel



In het najaar hielden we een interne rondetafelbijeenkomst over het thema ‘Blijde klanten’. Doelstelling is de inventarisatie hoe onze organisatie over kwaliteit denkt en welke instrumenten we nodig hebben. De conclusie is dat we kwaliteit allemaal belangrijk vinden en dat we vooral willen weten wat onze huurders van ons verwachten en hoe zij onze dienstverlening en producten beoordelen. Andere uitkomst is dat het dwingende karakter van de huidige KWH-kwaliteitsmeting knelt. Er is meer behoefte aan inzicht wat klanten werkelijk van ons willen dan overzicht hoe de prestaties zich verhouden ten opzichte van expertnormen.

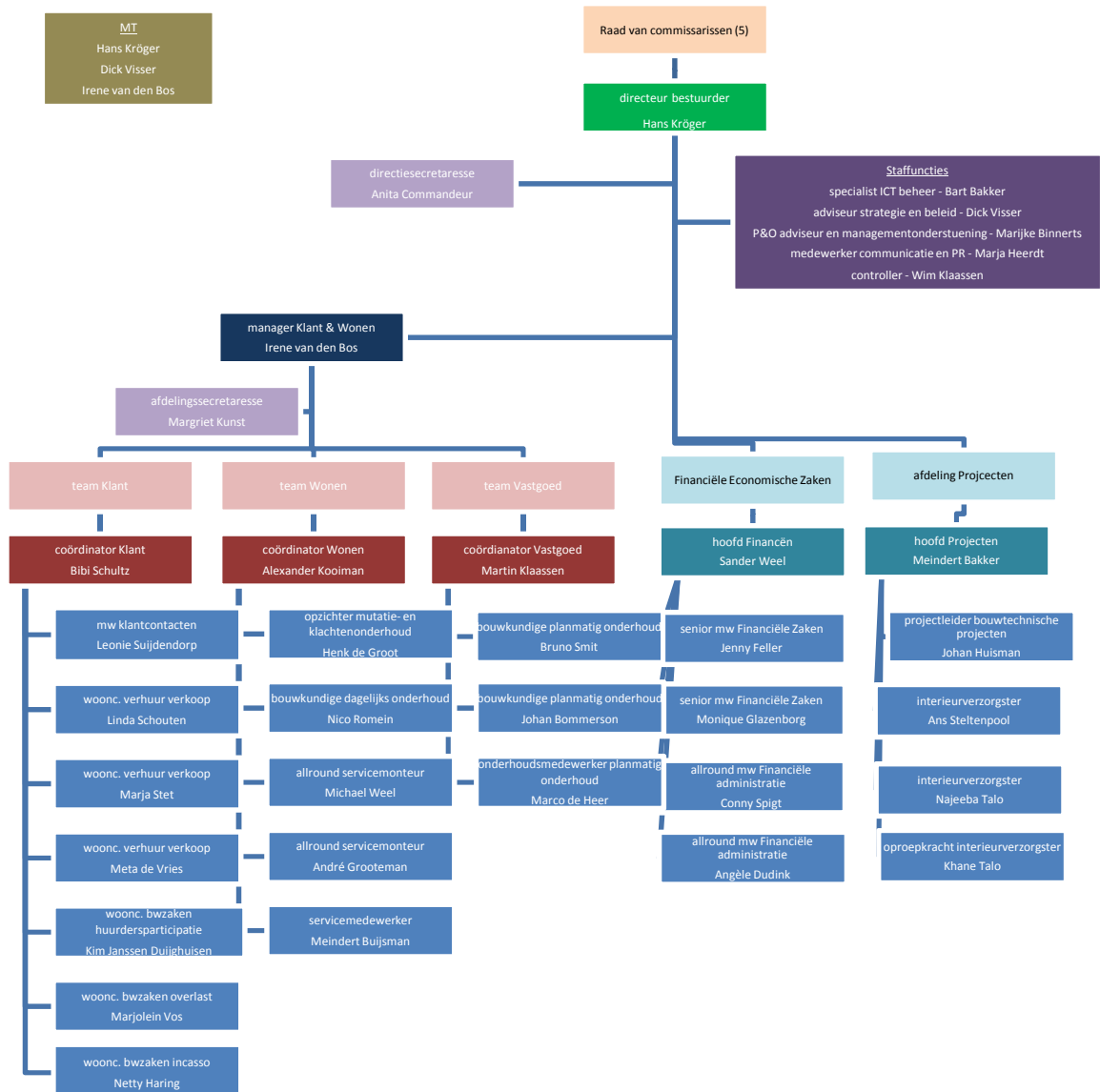
OR

OR en bestuur hebben vijf keer overlegd. Onderwerpen waren de werkkostenregeling, de visie op onderhoud (uitbesteding van de onderhoudslijn aan Energie Service Noord West³ en de inzet van ZZP'ers), de klokkenluidersregeling, het integriteitsbeleid, het werkplan, de jaarstukken, de begroting en het personeelsbeleid.

Organisatieontwikkeling is een onderwerp dat continu op de overlegagenda staat. De OR is nadrukkelijk betrokken bij deze ontwikkelingen. De OR is zich ervan bewust dat de sector onder druk staat en dat dit veel vraagt van medewerkers en bedrijfsvoering. De OR ondersteunt de huidige koers waarbij we met elkaar werken aan kostenreductie en effectiviteit. De ontwikkeling die organisatie en medewerkers doormaken is de beste basis voor werkzekerheid in de toekomst.

Er is in 2014 geen tegenstrijdigheid van belangen of inzicht geweest tussen het bestuur en de OR.

³ Wordt inhoudelijk toegelicht bij hoofdstuk ‘Vastgoed, onderhoud en projecten’



Sandra Hartog

Locatiemanager Sorghvliet Andijk
bij Omring

“Het is niet vanzelfsprekend dat Andijkers hun oude dag in Sorghvliet doorbrengen”

Als locatiemanager van verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk heeft Sandra Hartog regelmatig te maken met

woningstichting Het Grootslag. De Omring, eigenaar van Sorghvliet, levert – indien er sprake is van een zorgindicatie - de zorg aan de bewoners van de omliggende aanleunwoningen. De bewoners huren hun aanleunwoning van Het Grootslag.



Nu de zorgtransitie een feit is, moeten mensen steeds langer zelfstandig blijven wonen. Zorgorganisaties als Omring en woningcorporaties als Het Grootslag zijn steeds meer op elkaar aangewezen om ‘hun’ bewoners en cliënten een leefbare woonomgeving te kunnen bieden.

Wat doet een locatiemanager?

Sandra: “Dat is heel breed. Ik bewaak de kwantiteit en de kwaliteit van de zorg, geef leiding aan het personeel en de vrijwilligers, ben verantwoordelijk voor de financiële huishouding en nog veel meer. Verder bemoei ik me met de toekomst van Sorghvliet. Hoe gaan wij vanuit Sorghvliet en vanuit Omring alle veranderingen in de zorg het hoofd bieden? Samenwerking is daarbij het toverwoord. Ik probeer zoveel mogelijk te netwerken en verbindingen te leggen met andere zorg- en welzijnsorganisaties, maar ook met de gemeente en de woningstichting.”

Wat betekent de transitie voor de ouderen in Andijk?

“De transitie houdt in dat we alleen nog maar mensen met een hoge zorgvraag in Sorghvliet mogen aannemen. Dan moet je denken aan mensen met dementie, met parkinson, met een ernstige ziekte. Alle andere mensen moeten zo lang mogelijk thuis blijven wonen, ook als ze zorg nodig hebben. Mensen uit de eigen omgeving moeten een deel van de zorgtaken op zich nemen: kinderen en kleinkinderen, vrienden en burens. Mantelzorg wordt steeds belangrijker. Pas als het echt nodig is, worden zorgprofessionals ingeschakeld. Het is dus niet meer zo vanzelfsprekend dat Andijkers hun oude dag in Sorghvliet zullen doorbrengen.”

Wat betekent dat voor de toekomst van Sorghvliet?

“Voor Sorghvliet betekent het dat we het concept van een verzorgingshuis langzamerhand moeten loslaten. We zullen steeds meer andere vormen van zorg gaan aanbieden. Daarbij proberen we aan te sluiten op de behoefte in de omgeving. Van de week hebben we tijdelijk een meneer met dementie opgevangen. Omdat de man vooral ‘s nachts onrustig is, hebben we het zo opgelost dat hij hier sliep en overdag thuis was. Je zou dat hotelzorg kunnen noemen of nachtopvang. Stel dat mantelzorgers een weekendje weggaan, dan zouden we hun zorgtaken een weekend kunnen overnemen. We kunnen dus meer diensten gaan



aanbieden die mensen ontzorgen. Dat ze hun linnen bijvoorbeeld hier laten wassen terwijl ze naar de kapper gaan. Of dat ze hier komen eten. Zo zouden we allerlei arrangementen op maat kunnen maken. Zodat we mensen kunnen helpen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.”

Wat vinden de mensen ervan dat ze langer zelfstandig moeten wonen?

“Bijna iedereen wil zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Maar dan wel op een plek waar ze zich veilig voelen. Daarom worden aanleunwoningen steeds belangrijker. Ik krijg wekelijks mensen aan de lijn die voor een aanleunwoning in aanmerking willen komen. Er is een lange wachtlijst. Voor het ‘oude’ Sorghvliet is er geen wachtlijst. Veel mensen willen niet meer vrijwillig op een klein kamertje aan een lange gang zitten. Zeker niet als ze ervoor moeten betalen, zoals nu het geval is. Waar we wel met z’n allen voor moeten waken, is dat mensen niet vereenzamen. Iedereen heeft behoefte aan aanspraak, aan een beetje gezelligheid. Daar ligt een belangrijke taak voor de mantelzorgers, maar ook voor de ouderen zelf: durf te vragen.”

Wat zijn de gevolgen voor het personeel van Sorghvliet?

“Alles draait om flexibiliteit. Dan bedoel ik niet dat al het vaste personeel vervangen moet worden door flex-personeel. Maar wel dat vaste medewerkers op een meer flexibele manier moeten worden ingezet. We moeten creatiever leren denken. Hoe gaan we met elkaar de zorg rondom een persoon organiseren? Wat kan de persoon zelf en welke hulp kan uit de eigen omgeving worden gehaald. De professionele zorg moet als laatste inschuiven. Dat is een enorme cultuuromslag, ook bij het personeel. Ze zijn zo gewend om te zorgen, dat vinden ze leuk. Nu moeten ze leren om te kijken wat de persoon zelf nog kan en hem dat ook laten doen. Veel medewerkers vinden die omschakeling nog moeilijk. Het heeft tijd nodig.”

Wat betekent de transitie voor de ouderen die nu in Sorghvliet wonen?

“Iedereen die er nu woont, mag blijven. Ook mensen met een lagere zorgindicatie. Maar zoals gezegd proberen we mensen wel meer in hun eigen regie te zetten. Wat ze zelf kunnen doen, moeten ze ook zelf doen. Dat stuit soms op wat weerstand. We proberen iedereen zo duidelijk mogelijk uit te leggen dat het ook voor hun eigen bestwil is. Rust roest. In beweging blijven, in contact blijven, dingen zelf doen is belangrijk voor ieders welzijn en gezondheid. Hoe erg is het om je eigen kopje koffie in te schenken?”

Hoe ziet het ideale toekomstplaatje eruit en welke rol kan Het Grootslag hierin spelen?

“Sorghvliet bestaat bijna 25 jaar. Het gebouw is oud en eigenlijk niet meer toereikend voor de eisen van vandaag. Ik zou tegen Het Grootslag willen zeggen: koop dit pand en gooi het tegen de vlakte of verbouw het. Bouw veel mooie nieuwe aanleunwoningen en een centrum waar tal van activiteiten kunnen plaatsvinden. Maar zorg ook voor enkele beschutte woonvormen waar mensen met een hoge zorgindicatie terecht kunnen. Dat hoeven niet alleen dementerende ouderen te zijn, dat kunnen ook mensen zijn met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Sorghvliet ligt prachtig centraal; er zou iets heel moois van gemaakt kunnen worden.”

Tekst: Judith Munster



Klant en participatie

Inleiding

De kredietcrisis lijkt in 2014 zijn einde te naderen. De zeven 'magere jaren' zijn voorbij, luidt het gezegde. Dat geldt echter niet voor onze doelgroep. De betaalbaarheid van het huren komt steeds verder onder druk te staan, niet in de laatste plaats door forse overheidsheffingen. Het ziet er niet naar uit dat deze problematiek snel of eenvoudig is op te lossen. Ondertussen neemt het aandeel huurders met schulden- of andere problematiek alleen maar toe. De zorgtransities en de strakke inkomensregeling voor de sociale huursector betekenen dat we door de eenzijdige instroom meer en meer huurders huisvesten met serieuze problemen. Zorgwekkend is het beeld dat maatschappelijke participatie voor steeds meer huurders een lastige opgave wordt.

In ons werkplan stelden we dat we op specifieke behoefte afgestemde producten en diensten bieden in betaalbare woningen, volgens het principe 'Ons huis uw thuis'. We kiezen daarbij voor effectieve communicatie en informatie waarbij het uitgangspunt is dat onze klant zelf het informatiekanaal van zijn keuze bepaalt. We stimuleren daarbij zoveel mogelijk het gebruik van digitale kanalen.

Speerpunten voor 2014

Speerpunten
1. Verkoop van woningen aan zittende bewoners 2. Klant- en marktgericht woonruimteverdeelsysteem 3. Toegankelijke en actuele website 4. Uitbreiding gebruik Mijn Grootslag 5. Implementatie nieuw participatiebeleid
Maatschappelijke effecten: - Meer mogelijkheden om (eigen) huurwoning te kopen en het bevorderen van koopmogelijkheden voor de middeninkomens. - Uitbreiding van participatie- en communicatiemogelijkheden. - Verbinding met de maatschappij, dat zich uit in een positief draagvlak en een positief imago.

Realisatie speerpunten:

1. Het eerste punt is doorgeschoven naar het werkplan 2015. Reden daarvan is dat we in 2014 nog geen inzicht hadden in de woningvoorraad die we willen behouden (kernvoorraad) en het deel van de voorraad dat we afstoten.
2. De nieuwe regionale huisvestingsverordening is in het najaar vastgesteld. Deze verordening is de basis voor de woonruimteverdeling. We hebben met deze verordening meer mogelijkheden om woningen 'vrij' toe te wijzen en anders te adverteren als er minder vraag is. Dit betreft bepaalde woningsegmenten (vooral appartementen) en kernen in West-Friesland.



3. Het derde punt gaat om klantgerichte en transparante communicatie. Dit onderwerp maakt al een paar jaar onderdeel uit van het werkplan en blijft een speerpunt. De herinrichting van onze website is een van de onderdelen. In 2014 zijn we daarmee gestart. Oplevering van onze nieuwe website volgt in 2016. Elke woning die aangeboden wordt, plaatsen we op onze website, Facebook en Twitter. Facebook is een aantal keren ingezet bij nieuwbouwprojecten. De overige toepassing van Twitter staat nog in de kinderschoenen.
4. Aan de uitbreiding van Mijn Grootslag is in 2014 op verschillende manieren gewerkt. Aan de ene kant door de ontwikkeling van nieuwe onderdelen die het gebruik voor huurders interessanter maken. Aan de andere kant wordt veel aandacht besteed aan het promoten van deze mogelijkheid en de service aan nieuwe klanten. Bij het opstellen van het werkplan voor 2014 telden we 434 aansluitingen op Mijn Grootslag. Begin 2015 waren dat er 757. Elke nieuwe huurder krijgt na het ondertekenen van de huurovereenkomst inloggegevens voor het huurdersportaal.
5. Het laatste speerpunt gaat onder andere over het evaluatieproces van ons participatiebeleid, dat we met een vertegenwoordiging van de bestuursleden van De Driehoek uitvoerden. Uitkomst daarvan is de oprichting van een Maatschappelijke Adviesraad in 2015. Doelstelling is het verder versterken van de binding met de samenleving en het afstemmen van missie en visie op maatschappelijke ontwikkelingen en -wensen.

Klant & Wonen in cijfers ultimo 2014

Omschrijving	Uitkomst
Aantal verhuringen bestaande woningvoorraad	252 woningen (10,0%) (2013: 8,8% en 2012: 10,3%)
Aantal woningen aansluitend verhuurd	38% (2013: 36% en 2012: 55%)
Aantal verhuringen nieuwbouw	41 woningen
Aantal statushouders dat we hebben gehuisvest	- Drechterland 11 (2013: 3) - Medemblik 15 (2013: 11)
Aantal verkochte woningen	20 woningen (2013: 7 woningen en 1 bedrijfswoning)
Huurderving in een percentage van de jaarhuur wegens leegstand	0,45%, waarvan 0,17% door sloop en verkoop (2013 respectievelijk 0,58 en 0,31)
Huurderving in een percentage van de jaarhuur wegens oninbaar	0,14%(2013: 0,19)
Verhuringen binnen de EU-norm	93,6% (2013: 97,6 procent)
Aantal urgentieaanvragen verhuur	24 aanvragen, waarvan 21 gehonoreerd (2013: 15 om 11)
Huurachterstand actieve contracten woningen	0,62% (2013: 0,72%)
Aantal lopende huurincassodossiers deurwaarder (op 31-12)	33 (2013: 33 en 2012: 22)
Gemiddelde doorlooptijd deurwaarderdossiers	7 maanden (2013: 6½ en 2012: 5¼)
Gemiddelde hoofdsom incassomaatregel	€ 2.011

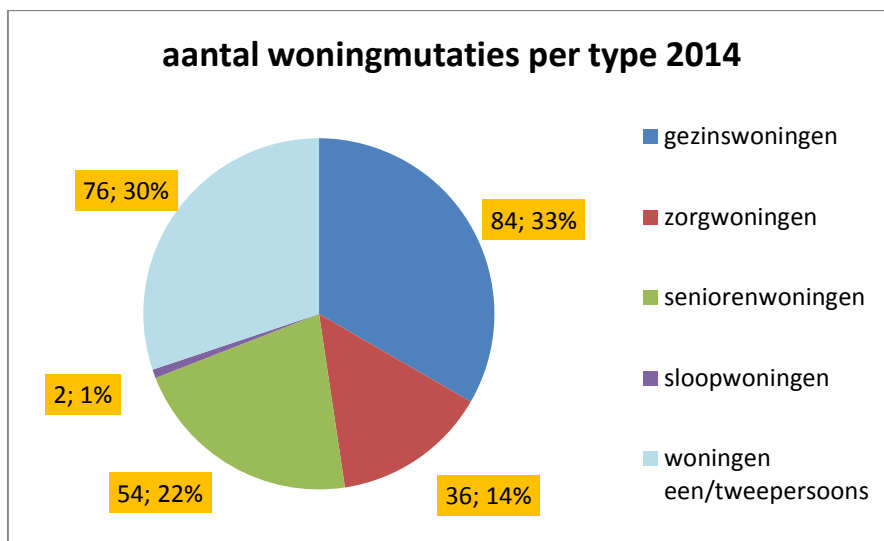


Ontruimingsaanzeggingen	15 (2013: 13 en 2012: 28)
Aantal ontruiming	3 (2013: 2 en 2012: 4)
After sales gesprekken verhuurproces	181 (72%) (2013: 77%)
Score after sales verhuurproces	8,2 (2013: 8,2 en 2012: 8,3)
Aantal actieve woningzoekenden werkgebied	1.025 in hele regio 12.709 (2013: 1.051 om 12.670 en 2012: 1.123 om 12.922)
Leden huurdersvereniging De Driehoek	1.320 leden (2013: 1.281 en 2012: 1.283)
Bewonerscommissie woongebouwen (BC)	6 bewonerscommissies
Bewonerscommissie herstructurering	- S. Koopmanstraat, Wervershoof - Molenweg, Andijk
Bijdrage bewonerscommissies	€ 6.609 (2013: € 6.925)
Bijdrage huurdersvereniging De Driehoek	€ 18.203 (2013: € 14.599)

Verhuur

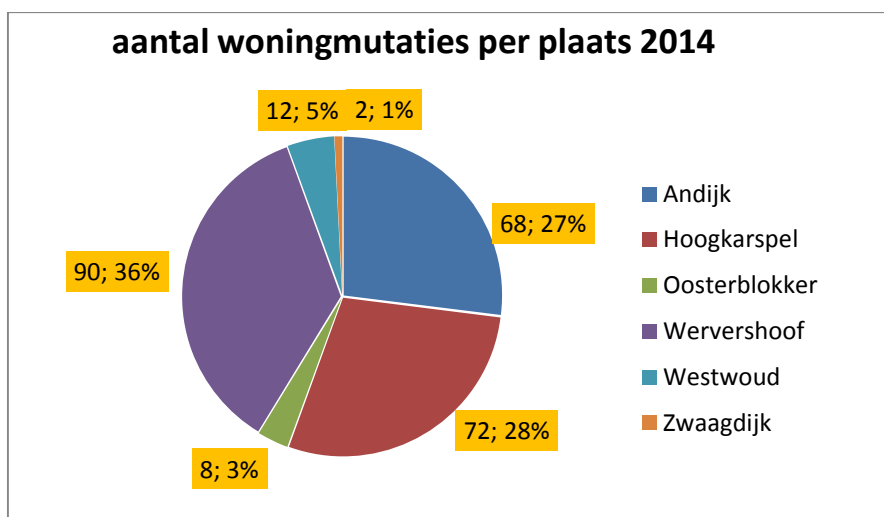
We hebben 252 woningen verhuurd in 2014, waarvan 41 nieuwbouwwoningen. Van de nieuwbouwwoningen staan er 6 in Andijk en 35 in Wervershoof. De 6 woningen in Andijk aan de Molenweg maken deel uit van een sloopcomplex met vervangende nieuwbouw. Het betrof sterk verouderd voormalig gemeentelijk woningbezit dat we in 2013 hebben overgenomen. Met de twee bewoners die er nog woonden zijn in het kader van een Sociaal Plan goede afspraken gemaakt over de herhuisvesting. Een van deze oudere bewoners is teruggekeerd naar de nieuwbouw. Van de 35 nieuwbouwwoningen in Wervershoof maakten 14 woningen eveneens deel uit van een sloopcomplex met vervangende nieuwbouw. Dit project is in 2010 gestart. Van de 14 huishoudens zijn er 9 teruggekeerd naar de nieuwbouw. Dit ging voor een deel uit de 10 procent vrije ruimte binnen de EU-norm. Na afloop van dit intensieve proces hebben we het sloop- en nieuwbouwproces met bewoners geëvalueerd. Dit leverde een aantal verbeterpunten op voor toekomstige herstructureringscomplexen.

De totale mutatiegraad, exclusief nieuwbouw, bedraagt 8,4 procent en inclusief nieuwbouw 10,0 procent. In Medemblik (Andijk, Wervershoof, Onderdijk en Zwaagdijk-Oost) is het percentage 10,3 procent en in Drechterland (Hoogkarspel, Oosterblokker en Westwoud) 9,6 procent. Dit percentage ligt beduidend hoger dan de landelijke mutatiegraad (geschat op ongeveer 7,5 procent). Dat heeft voor een belangrijk deel te maken met de samenstelling van onze woningvoorraad. Een relatief groot deel bestaat uit woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, zorgwoningen en seniorenwoningen. Het verloop daarin is hoger dan bij eengezinswoningen.



Figuur 3: woningmutaties in aantal en percentage naar woningtype, inclusief nieuwbouw

Van de 84 vrijgekomen gezinswoningen zijn er 20 verkocht. Het aantal voor verhuur vrijkomende woningen dat geschikt is voor gezinnen is met 64 opnieuw zeer gering (51 in 2013). Inbegrepen in dit aanbod zijn 17 koopwoningen die we hebben overgenomen van Bouwfonds in plan Westrand in Wervershoof. Omdat de woningzoekenden vooral een- en tweepersoonshuishoudens en senioren zijn, levert de geringe doorstroming bij eengezinswoningen tot op heden geen problemen op.



Figuur 4: woningmutaties in aantal en percentage van woningbezit per kern, inclusief nieuwbouw

De respons op vrijkomende woningen hangt sterk af van het woningtype, maar nog meer van de locatie. Als gevolg van de stijgende vraag naar huurwoningen en de groei van de doelgroep is de respons hoog. Gemiddeld ligt dat ruim boven de honderd en incidenteel loopt dat zelfs op tot meer dan driehonderd. Van de top tien meest populaire woningen scoort de



populairste woning 505 reacties! Van deze tien woningen staan er negen in Hoogkarspel en een in Westwoud. Dat zegt veel over de populariteit van de kernen waar we woningen verhuren. Drechterland heeft de sterkste woningmarkt door de voorzieningen zoals het NS-station in Hoogkarspel en de ligging ten opzichte van centrumgemeente Hoorn.

Het aantal aanbiedingen waarop we geen reactie op het aanbod kregen, liep de afgelopen jaren fors op. Dat heeft te maken met de redelijk ontspannen woningmarkt en het ontbreken van sancties. Systeemtechnisch was het niet eenvoudig om een afwijzing door te geven en woningzoekenden gebruiken soms hun reactie op aanbod om de waarde van hun opgespaarde inschrijvingsduur te onderzoeken. Het niet reageren op een aanbieding was aanleiding om in de loop van 2014 sanctiebeleid te ontwikkelen. Als woningzoekenden drie keer niet reageren op een woningaanbieding, worden ze ná 3 waarschuwingen voor bepaalde periode geblokkeerd. De invoering hiervan is uiteindelijk opgeschoven naar maart 2015. Nieuw is een mobiele Website-app waarmee woningzoekenden kunnen reageren op het aanbod en hun lopende reacties kunnen afhandelen, waaronder weigeringen en acceptaties.

De meeste woningen bieden we inmiddels drievoudig aan. We bellen vooraf met iedereen aan wie we een woning aanbieden. Hierdoor is de respons op aanbiedingen hoger dan bij collega's in de regio die dit niet doen.

De ontspannen woningmarkt is aanleiding geweest om veranderingen door te voeren in de Regionale Huisvestingsverordening die medio 2014 is vastgesteld. Door medewerkers van gemeenten en corporaties, die zich bezig hebben gehouden met de evaluatie, is unaniem voorgesteld om meer werkruimte te creëren voor het verhuurproces. De marktsituatie in onze regio is zeer divers. Er is in geen van de kernen sprake van schaarste. Meer vrijheid bij het adverteren en de verhuur is noodzakelijk om woningen binnen redelijke termijn te kunnen blijven verhuren. Daarvoor is in de verordening vastgelegd dat 20 procent van het vrijkomende woningaanbod op een alternatieve manier mag worden toegewezen.

Eind 2014 is de nieuwe Huisvestingswet vastgesteld. Gevolg is dat de zojuist vastgestelde Regionale Huisvestingsverordening wordt gewijzigd. Gekozen is voor een sterk vereenvoudigde Huisvestingsverordening per 1 juli 2015.

We doen relatief veel moeite om seniorenwoningen te verhuren. Redenen zijn de vastgoedcrisis (ouderen kunnen of durven hun woning niet te verkopen) en de EU-norm (steeds meer ouderen hebben een te hoog inkomen). Deze situatie heeft tot de keus geleid om beleid te ontwikkelen voor het loslaten van leeftijdsgrenzen. In het SVB 2014 stellen we dat het hanteren van (te) strakke leeftijdsgrenzen tot verhuurbaarheidsrisico's leidt. Dit is vooral het geval bij appartementencomplexen die nu exclusief bestemd zijn voor senioren (55-plus). Daaraan koppelen we de ervaring dat eenzijdig samengestelde buurten en/of woongebouwen geen garantie zijn voor een goed leef- en woonklimaat.



We hebben onderzoek gedaan naar de verhuisgeneigdheid van 70-plussers. Aanleiding is het feit dat weinig 70-plussers vanuit hun eengezinswoning verhuizen naar een wellicht geschiktere woning. Het is prima als ouderen die keus bewust maken. We willen echter uitsluiten dat er 'verkeerde' redenen aan ten grondslag liggen, zoals onbekendheid, problemen met de verhuizing, et cetera. Van de 207 huishoudens die zijn aangeschreven reageerden 86 huishoudens (41,5 procent). 26 huishoudens zijn gebeld over hun reactie en we hebben 8 huishoudens thuis bezocht. De reacties geven een divers beeld over de achtergrond en de verhuisgeneigdheid. Soms weerhoudt een hogere huurprijs mensen van een verhuizing, soms gaat het om de binding met de buurt of het opzien tegen een verhuizing. Een aantal zijn nog niet toe aan een verhuizing. In 2015 wordt een vervolgtraject ingezet.

Onze in- en aanleunwoningen en zorgwoningen worden bemiddeld op basis van een woonindicatie van de Dienst Wachtlijstbemiddeling van de zorginstellingen.

Het aantal urgentieaanvragen die onder de Regionale Huisvestingsverordening vallen is in 2014 met 22 procent toegenomen ten opzichte van 2013 (2013 circa 10 procent lager dan 2012). In totaal werden er 284 urgenties aangevraagd (2013: 232). Wij hebben van de West-Friese woningcorporaties relatief de minste aanvragen doorgestuurd naar de urgentiecommissie en we hebben (verreweg) het hoogste slagingspercentage. Dit heeft te maken met zorgvuldige screening. Als we denken dat een aanvraag kansloos is, dan adviseren we de woningzoekende het dossier niet door te sturen of aan te vullen.

De uitvoering van de regels voor de inkomenstoets (EU-norm) brengt veel werk met zich mee, maar verloopt prima. Na het constateren van een paar onvolkomenheden in 2013, leverde de uitvoering en de documentatie daarvan in 2014 een compliment op van de accountant.

Huurincasso

Er zijn verschillende ontwikkelingen die ervoor zorgen dat het risico op huurachterstand van onze huurders toeneemt. De doelgroep die we mogen huisvesten heeft per definitie een laag inkomen. Daarnaast neemt de woonlastenquote van huurders al jaren toe. Er is ook een toename van het aandeel huurders met een GGZ-achtergrond of huurders die 'binnenkomen' met betalingsproblematiek. Ondanks deze ontwikkelingen en de crisis verloopt de huurincasso prima. De betalingsachterstand op corporatieniveau werd in 2014 zelfs teruggedrongen. De huurderving wegens oninbare vorderingen nam af. Het aantal ontruimingën bleef beperkt tot drie, waarvan één wegens overlast.

In de loop van het jaar hebben we de stap gezet om onze nieuwe deurwaarderszaken bij Snijder Incasso en Gerechtsdeurwaarders in Hoorn uit te zetten. De aanpak van Snijder lijkt prima te passen bij onze huidige bedrijfsvoering (huurders eerder aanspreken op hun verantwoordelijkheid en in korte zakelijke trajecten tot oplossingen komen).

We hebben een aantal keren de confrontatie met de gemeenten gekozen in ons overleg over schuldhelpverlening. De ondersteuning van mensen met ernstige schuldhelpproblematiek liet volgens ons een aantal keren serieus te wensen over. In juli 2012 hebben gemeenten met de Wgs (Wet gemeentelijke schuldhelpverlening) een nieuwe taak gekregen om de schuldhelpverlening uit te voeren. Vroeg signaleren van financiële problemen en samenwerken met ketenpartners zijn daarvoor essentiële voorwaarden. In de praktijk worstelen gemeenten echter met de uitvoering. Daarvan mogen onze huurders niet de dupe worden.

Betaalbaarheid

In de maatregelen van ons Strategisch Vastgoed Beleid 2014 (verder: SVB) besteden we nadrukkelijk aandacht aan de betaalbaarheidsproblematiek. Dat is logisch omdat de betaalbaarheid van het huren alom als de grootste opgave voor de sociale huursektor wordt beschouwd. In het SVB, noemen we verschillende maatregelen om deze problematiek het hoofd te bieden. Betaalbare huurprijzen vormen de kern van ons SVB. Dit komt tot uiting in de volgende uitgangspunten:



- We hanteren gematigde streefhuren (de gemiddelde streefhuur van ons woningbezit houden we onder 65 procent van maximaal toegestaan).
- Tenminste 90 procent van ons woningbezit blijft onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (per 2015 respectievelijk € 576,87 en € 618,24).
- Een gematigde jaarlijkse huurverhoging (we vragen niet meer dan nodig).
- We hebben een hoge duurzaamheidsambitie vastgesteld om de woonlasten te beperken (A tenminste B).

Genoemde elementen vormen een goede basis, maar daarmee zijn we er nog niet. Er is behoefte aan maatregelen waarmee we op bewonersniveau betaalbaarheidswaarborgen kunnen stellen. Daarmee conformeren we ons aan de conclusie die de bestuursadviescommissie Betaalbaarheid van Aedes begin 2014 trok: 'corporaties zijn medeverantwoordelijk of huurders in staat zijn hun huur te betalen'. Daar hoort de verantwoordelijkheid bij om woningzoekenden goed te begeleiden bij de woningkeus die ze maken. In een interne beleidsdiscussie met alle medewerkers, in oktober 2014, stelden we vast dat we daar invulling aan gaan geven. Begin 2015 is een hiervoor een projectgroep betaalbaarheid opgericht. Huurdersvereniging De Driehoek neemt daarin met drie personen deel.

Niet meer huur vragen dan we nodig hebben betekent dat we in 2014 met een gemiddelde huurverhoging volstonden van 2,5 procent. Daarmee waken we af van de begroette 4 procent. Landelijk gingen de huren op 1 juli 2014 met gemiddeld 4,3 procent omhoog.



Digitale dienstverlening

Het huurderportaal Mijn Grootslag gaat in de toekomst een centrale functie vervullen in het contact met onze huurders. Er ligt inmiddels een stevige basis waarmee huurders hun woninginformatie en contractgegevens kunnen inzien. Reparatieverzoeken kunnen digitaal worden ingediend. De planningsmodule waarmee huurders zelf afspraken kunnen plannen volgt in 2015. Inmiddels gebruikt ongeveer een derde van onze huurders Mijn Grootslag. Huuropzeggingen en woningaanbieding gaan voornamelijk digitaal. Hetzelfde geldt voor het invullen van formulieren zoals bij overlast, woningruil en verkoop. Alle vrijkomende woningen verschijnen op onze website, Facebook en Twitter.

Participatie

Ons huidige participatiebeleid stamt uit 2008 en is ontstaan uit de behoefte om de praktische uitvoering van inspraakvormen en -methoden te beschrijven. Daarmee maken we klanten, stakeholders en werkorganisatie duidelijk op welke wijze ons beleid en de uitvoering daarvan te beïnvloeden is. Het contact met huurdersvereniging De Driehoek (hierna: De Driehoek), bewonerscommissies en huurders is prima. De ervaring is echter dat huurders onvoldoende participeren. Onderzoek⁴ wijst uit dat ze over het algemeen tevreden zijn en een groot vertrouwen hebben in ons en De Driehoek. Deze passiviteit uit zich ook in de relatie tussen De Driehoek en haar leden en de bewonerscommissies en hun achterban.

We hebben dit in 2013 als een serieus aandachtspunt opgepakt in het overleg met De Driehoek. Immers, als dat contact er niet of onvoldoende is, hoe kan De Driehoek dan op een goede manier haar achterban vertegenwoordigen. En wat betekent dit dan voor haar draagvlak en de kwalitatieve inspraak op ons beleid en functioneren? Dit vormde de aanleiding om in 2013 in breed comité met De Driehoek en de Woonbond⁵ een verbetertraject te starten. Doelstelling was de verbinding met huurders te versterken. In de loop van 2013 is dit traject stilgelegd.

In 2014 heeft een kleinere werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van De Driehoek en Het Grootslag het stokje overgenomen. Om het participatiebeleid te vernieuwen naar hedendaagse eisen en mogelijkheden, is een oriëntatie uitgevoerd naar de ontwikkelingen buiten en binnen de sector. Deze oriëntatie richtte zich vooral op verschillende onderzoeken naar participatie, de ervaringen daarmee en de aanbevelingen voor effectieve inspraak. De oriëntatie binnen de sector richtte zich vooral op de identiteitscrisis waar de sector mee worstelt en de ontstaansgronden daarvan.

Van meet af aan hebben we daarom bij de evaluatie van de huidige samenwerkingsafspraken met De Driehoek gesproken over de mogelijkheid om de samenleving meer bij ons werk te

⁴ KWH-Huurlabel, KWH-Participatielabel en studieonderzoeken uit 2011 en 2012.

⁵ Voltallige bestuur van De Driehoek en vier medewerkers van onze organisatie.



betrekken. Niet alleen omdat we onze maatschappelijke taak heel serieus nemen, maar ook omdat we behoefte hebben om de maatschappelijke ontwikkelingen op de voet te volgen. De uitkomst van deze gesprekken is dat beide partijen voordelen zien bij de komst van een Maatschappelijke Adviesraad. In onze nieuwe participatiebeleid dat begin 2015 is vastgesteld, leidt dit tot vijf verschillende inspraakdisciplines:

1. De individuele huurders
2. De huurdersvereniging
3. De bewonerscommissies
4. De panels
5. De Maatschappelijke Adviesraad

De eerste drie disciplines zijn bestaand. De doelstelling is het contact daarmee te optimaliseren. Dat gaat vooral over de vorm waarin zij momenteel participeren. We gebruiken daarvoor in de toekomst meer verschillende mogelijkheden en kanalen. De Maatschappelijke Adviesraad willen we in de toekomst vooral gebruiken als maatschappelijk klankbord. Daarmee versterken we de band met de samenleving en zorgen ervoor dat de maatschappij meer invloed kan uitoefenen op ons functioneren. Het hoeft geen betoog hoezeer deze keuzes passen bij de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties.

Overleg op individueel bewonersniveau

Het uitgangspunt dat de huurder als opdrachtgever en financier belangrijke zeggenschap heeft over wat we met zijn/haar woning doen spreekt vanzelf. Dat beantwoordt ook aan het uitgangspunt dat huurders verantwoordelijk zijn voor hun eigen woon- en leefsituatie. In onze dienstverlening hebben huurders veel vrijheid en keus. Waar dat redelijkerwijs mogelijk en logisch is, maken huurders zelf de keus welke maatregelen en opties worden uitgevoerd.

Overleg op complex- en organisatieniveau

Huurdersvereniging De Driehoek (hierna: De Driehoek) zijn de wettelijke vertegenwoordigers van de huurders. Voor ons overleg bestaan regels (Overlegwet huurders verhuurder). In de praktijk gaan wij veel verder dan de verplichtingen uit de Overlegwet. Dat hebben we altijd gedaan en dat past prima bij ons (dichtbij, maatschappelijk en samen). Met de nieuwe opzet proberen we de effectiviteit van onze relatie verder te verbeteren. Overigens wordt de positie van De Driehoek in de herziene Woningwet versterkt. De Driehoek krijgt ook een positie bij de vaststelling van prestatieovereenkomsten met gemeenten en regelgeving zoals de nieuwe Huisvestingsverordening.

Deze ontwikkelingen betekenen dat we de huidige samenwerking intensiveren, hun mandaat vergroten en tegelijkertijd ook bewust investeren in de kwaliteit van De Driehoek. Daarnaast kiezen we ervoor om De Driehoek nog intensiever te betrekken bij de





beleidsvoorbereiding en uitwerking. We betrekken hen in een vroeger stadium bij beleidsontwikkelingen en uitvoering. Zo lopen een aantal bestuursleden van De Driehoek momenteel stage bij het proces van de woningmutatie. Doelstelling is het realiseren van verbetering van onze dienstverlening van onderop met een zo groot mogelijke inbreng vanuit gebruikers- en/of bewonersperspectief. Dat moet wederzijds leiden tot meer begrip en betere keuzes.

We dagen hen daarnaast uit om het contact met haar achterban te intensiveren. Via genoemde voorbeelden bieden wij daar ook meer mogelijkheden voor. Een ander voorbeeld is dat we elk jaar één van de thema's evalueren uit de overlegmatrix op voorspraak van De Driehoek.

Er is in 2014 zesmaal overlegd tussen het dagelijks bestuur en de manager Klant en Wonen. Tijdens dit overleg wordt gesproken over de zaken van alledag en ontwikkeling van onze dienstverlening.

Er is door de bestuurder en de manager Klant en Wonen viermaal vergaderd met het complete bestuur van de Driehoek. Onderwerpen waren:

- ✎ Jaarlijkse huuraanpassing
- ✎ Evaluatie van het participatiebeleid
- ✎ Oprichting van een Maatschappelijke Adviesraad
- ✎ Fusie met Stichting Bosman Woningen
- ✎ Werkplan 2014 van De Driehoek
- ✎ Jaarstukken 2013 van woningstichting Het Grootslag
- ✎ Invoering van een serviceabonnement per 1 juli 2015
- ✎ Parlementaire enquête woningcorporaties
- ✎ Herziene Woningwet
- ✎ Werkplan en begroting 2015 van woningstichting Het Grootslag.

Bewonerscommissies

De samenwerkingsafspraken met de verschillende bewonerscommissies (hierna: BC), zijn in samenwerkingsovereenkomsten vastgelegd. Onze ervaring is dat we de meeste commissies daarmee overvragen. Dat betekent dat we zoveel mogelijk inspraak op maat leveren, naar behoefte van de verschillende commissies. De BC die actief zijn bij woongebouwen, verrichten als aanspreekpunt en bewakers van het 'wel en wee' prima werk. Als er belangrijke complexmatige activiteiten of vraagstukken zijn, dan stemmen we met ze af op welke wijze zij of wij hun achterban benaderen. Samengevat is het een kwestie van blij zijn met wat we hebben en dat stimuleren zonder druk uit te oefenen dat het beter kan of moet.

Met alle BC spreken we tenminste tweemaal per jaar. We zijn er trots op dat de BC van het Bisschop Grentplantsoen in Wervershoof het volledige beheer, inclusief de aannemerskeus van het serviceonderhoud van de gemeenschappelijke ruimten op zich heeft genomen.

Dezelfde situatie doet zich voor bij het tuinonderhoud aan de gemeenschappelijke tuin van een woongebouw aan de Wilskracht in Wervershoof. De BC regelt het volledige onderhoud met de aannemer en wij betalen de facturen na hun goedkeuring. Het zijn prachtige voorbeelden van participatie en eigen kracht.

Belangrijke gespreksthema's in 2014 waren:

-  De verhuurderheffing
-  Parlementaire enquête
-  Servicekosten (samenstelling, opdracht, afrekening, et cetera)
-  Huurverhoging 2014
-  Mogelijkheden van inspraak van de bewonerscommissies.
-  Wat zijn volgens de leden verbeterpunten binnen de participatie, hoe zouden de leden het (anders) willen.

Bij het wooncomplex Keizerskroon te Andijk is de BC eind 2013 opgeheven. Het is in 2014 niet gelukt een nieuwe BC met voldoende draagvlak op te richten. Een van de bewoners heeft het beheer van de recreatiezaal Trefpunt op zich genomen.

In het najaar is opnieuw een 'bewonerscommissiedag' gehouden. De opkomst viel jammer genoeg wat tegen. Dat lag niet aan het programma, integendeel! De leden van de BC en huurdersvereniging De Driehoek werden verwelkomd met een heerlijke high tea. Directeur Hans Kröger leidde een 'Lagerhuis'- debat. De gespreksthema's van de workshops waren dit jaar ontwikkelingen in de zorg en het huurdersportaal 'Mijn Grootslag'.



Daarnaast waren er twee BC actief bij herstructurering, namelijk:

1. Sloop en nieuwbouw van 14 woningen aan de Simon Koopmanstraat in Wervershoof
2. Sloop en nieuwbouw van 6 woningen aan de Molenstraat in Andijk



Met eerstgenoemde BC hebben we uitgebreid stil gestaan bij het intensieve sloop- en nieuwbouwtraject dat we vanaf 2010 met hen volgden. Deze evaluatie leverde ons verschillende nuttige aanbevelingen op. De belangrijkste lessen zijn dat de inspraakvorm die we bij deze herstructurering hebben gekozen, op hoofdlijnen prima voldoet, maar dat we vooral duidelijker moeten communiceren en zakelijker moeten opereren, met vaste contactpersonen.

Panels

Als we de mening van huurders, (woon)consumenten, stakeholders en overige belanghouders bij specifieke beleidsthema's nodig hebben, dan zijn panels een veelgebruikt en goed middel. De manier waarop we dat doen is divers. De gelegenheid bepaalt de vorm, de deelnemers en de intensiteit. In 2014 gebruikten we de volgende panels:

- ✎ Onderzoek onder ouderen naar verhuisgeneigdheid en redenen om wel of juist niet te verhuizen.
- ✎ Onderzoek naar het sloop- en nieuwbouwproces 14 woningen Simon Koopmanstraat te Wervershoof.
- ✎ Onderzoek naar nieuwbouwproces en opleverniveau 21 nieuwbouwwoningen Matjador Wervershoof.

Maatschappelijke Adviesraad

In nauw overleg met huurdersvereniging De Driehoek hebben we gekozen voor de oprichting van een Maatschappelijke Adviesraad (MA). Doelstelling van de MA is de zorg voor een betere verbinding met de samenleving en allerlei maatschappelijke thema's die spelen. De MA kan zowel voor woningstichting Het Grootslag en huurdersvereniging De Driehoek als belangrijk klankbord dienen. De samenstelling van de MA moet dat waarborgen.

De oprichting vindt in 2015 plaats.

Geschillen

Er zijn in 2014 geen geschillen voorgelegd over ons functioneren. Dit geldt voor zowel de Huurcommissie als de Regionale geschillencommissie voor woningcorporaties.

Astrid Streumer

Voorzitter cliëntenraad Sorghvliet

“Gelukkig merken we dat de bewoners hier nog steeds met veel plezier wonen”

De cliëntenraad van Sorghvliet behartigt de belangen van de bewoners. Sinds juli 2014 is Astrid Streumer voorzitter van die cliëntenraad. “Door de transitie zijn mensen onzeker geworden over hun toekomst en over de zorg”, vertelt ze. “Dat was één van de belangrijkste drijfveren om ‘ja’ tegen de functie te zeggen. Ik woon zelf in Andijk, het lot van de oudere Andijkers gaat me aan hart.”

Astrid Streumer is oud-burgemeester van Andijk. Sinds de fusie met Medemblik en Wervershoof, in 2011, bekleedt ze een aantal maatschappelijke functies. Zo is ze onder andere actief in het Ombudsteam van Medemblik en helpt ze mensen bij vragen, klachten en problemen met overheidsinstanties, woningcorporaties, zorginstellingen of zorgverzekeraars. Als voorzitter van de cliëntenraad wil ze er alles aan doen om Sorghvliet voor Andijk te behouden.



Is er nog toekomst voor Sorghvliet?

“Zeker weten. Met de nodige aanpassingen kunnen we Sorghvliet overeind houden. Daar ben ik van overtuigd. Voor veel mensen in Andijk is het vanzelfsprekend dat ze in Sorghvliet komen als ze oud zijn. Door de transitie is dat toekomstperspectief op losse schroeven komen te staan. Maar... Andijk is een klein dorp, Sorghvliet is een klein gebouw. Het gemeenschapsgevoel is hier groot, er zijn veel vrijwilligers. Die combinatie moet ervoor kunnen zorgen dat Sorghvliet voor het dorp behouden blijft.”

Wat betekent de transitie voor het verzorgingshuis en haar bewoners?

“De mensen die hier nu wonen, blijven gewoon wonen. Ook al hebben ze geen hoge zorgvraag. Maar er verandert wel het één en ander. Mensen die nog goed zijn, moeten zoveel mogelijk zelf doen. Ook moeten ze meer hulp en steun durven vragen aan de mensen in hun omgeving, zoals kinderen en kleinkinderen. Dat kost moeite, ook bij het personeel. Gelukkig merken we dat de bewoners hier nog steeds met veel plezier wonen. Wat nieuwe bewoners betreft: voorheen konden mensen zelf besluiten om in Sorghvliet te gaan wonen. Dat is niet meer zo. Nu mogen er alleen nog maar mensen opgenomen worden die een hoge zorgvraag hebben. Het aantal mensen dat hier verblijft, wordt dus steeds kleiner en Sorghvliet krijgt voor steeds minder mensen subsidie. Hoe los je dat op? Hoe kun je het gebouw en de mensen die er werken blijven bekostigen? Wij denken dat de oplossing erin ligt om buiten naar binnen te halen en binnen naar buiten.”

**Wat bedoelt u daarmee?**

“Sorghvliet moet meer betrokken worden bij de zorg voor de mensen in de aanleunwoningen en de seniorenwoningen in Andijk. Sorghvliet moet dus meer ‘over de vijver en over de weg’ gaan kijken. Daarnaast moeten we meer diensten gaan aanbieden en die in het gebouw een plek geven. Daar ligt de toekomst. Maak van Sorghvliet een centraal Zorg en Service Centrum. Voorheen was het een publieke zorgorganisatie en in de toekomst moet het publieke karakter behouden blijven, maar dan voor iedereen. Denk aan een bibliotheek, kapper, wasserette, consultatiebureau, kinderopvang, fysiotherapie... Het zou mooi zijn als Sorghvliet een centraal punt wordt voor heel Andijk. Niet alleen voor ouderen en zieken, maar voor jong en oud. Een beetje reuring in het leven is goed voor iedereen. De mensen die hier wonen kunnen niet zoveel meer. Dan is het toch fijn dat we het leven naar binnen kunnen halen?”

Wat moeten mensen zich voorstellen bij ‘langer zelfstandig wonen’?

“Het nieuwe uitgangspunt is: zolang mensen zelfstandig kunnen wonen, moeten ze ook zelfstandig wonen. Daar is in de basis niets mis mee. Maar we moeten wel met z’n allen regelen dat het goed gaat. Veel oudere mensen vereenzamen, daar moeten we goed naar kijken. Mensen hebben aanspraak nodig, maar dat hoeft niet per se van de zorgkant af te komen. Buren, vrienden en familie hebben hier een belangrijke rol in. Alleen als een oudere heel veel zorg nodig heeft, kan hij/zij terecht in Sorghvliet. Maar ja, dat kan over tien jaar weer anders zijn. Dan zijn de babyboomers ver in de tachtig. Uiteindelijk zullen ze toch zorg nodig hebben. Hoe gaan we dat oplossen? Je kunt dus niet het hele concept van een woonzorgcentrum overboord gooien.”

Wat betekent dat voor de toekomstige vraag naar intramurale en extramurale plaatsen?

“Sorghvliet heeft nu al te maken met terugloop. Leegstand dreigt. We mogen de kamers wel verhuren, maar mensen moeten daar een flink bedrag voor betalen. Dat willen ze vaak niet. Ondertussen neemt de vraag naar aanleunwoningen enorm toe. Daar dreigt een tekort. Want dat is de ideale woonvorm voor ouderen: je eigen huis inrichten, zelfstandig wonen in een veilige omgeving en alle voorzieningen dichtbij, inclusief de zorg. Daarom moet Sorghvliet veel meer een servicehuis worden, met een aantal zorgplekken voor meerdere doelgroepen. Het huis moet veel flexibeler worden.”

Hoe ziet het ideale toekomstplaatje eruit?

“Het nieuwe Sorghvliet is al 25 jaar oud. We moeten het pand verbouwen, zodat het voldoet aan de nieuwe tijd en aan de vraag van de ‘nieuwe ouderen’. De kamers op de gang verdienen het om gemoderniseerd te worden. Voor een deel zou er nieuw gebouwd kunnen worden. Bijvoorbeeld voor mensen met een mildere zorgvraag, zoals mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen. We moeten zó flexibel worden dat we ook in de toekomst een antwoord hebben voor de nieuwe ouderen met een extra zorgvraag. De benedenverdieping wordt dan een servicecentrum waar je van alles bij kunt bedenken: fysio, huisarts, WonenPlus, consultatiebureau, kapper, activiteitenruimte, revalidatiecentrum, pedicure... noem maar op. Verder zie ik een restaurant en een terras aan de vijver voor me. Liefst toegankelijk voor heel Andijk en wellicht (deels) gerund door bewoners met een verstandelijke beperking. Het terrein is groot, er kan zoveel! Wat te denken van een centrumtuin of plein, een zorghotel, hospice, dagopvang, nachtopvang... of maak ik nu van Sorghvliet een woon-, zorg- en servicecentrum waar je je vingers bij aflikt en waar ze vanuit heel Europa naar komen kijken?”

**Welke rol kan Het Grootslag hierin spelen?**

“Een goede samenwerking met de woningstichting is onontbeerlijk. Het Grootslag is al partner en voelt zich gelukkig medeverantwoordelijk. Daar hebben we geluk mee. We moeten samen nadenken over een toekomst waarin wonen, zorg en het gevoel voor Andijk optimaal worden gecombineerd.”

Tekst: Judith Munster



Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven

Inleiding

De leefbaarheidsuitgaven van woningcorporaties staan op losse schroeven. Het zag er naar uit dat leefbaarheid 'het kind van de rekening' zou zijn in de herziene Woningwet. Dat beeld ligt inmiddels genuanceerder. Er lijkt een maximum te worden gesteld voor leefbaarheid van € 125 per woning per jaar. Daarmee komen wij royaal uit. De eis dat investeringen daarnaast volkshuisvestelijke betekenis hebben en moeten passen bij het aandeel huurwoningen in betreffende straat, buurt of wijk, levert meer belemmeringen op.

Dit geldt niet voor de maatschappelijke opgave in zorgvastgoed. Dat blijft een nadrukkelijk taakveld voor onze sector. De zorgtransitie is aanleiding voor intensievere samenwerking met onze zorgpartners.

Op bewonersniveau geldt dat we afscheid nemen van de verworvenheden van de verzorgingsstaat. Mensen zijn zelf verantwoordelijk voor hun leven en woonsituatie. De realiteit is dat niet iedereen dit op eigen kracht kan. Waar dat nodig en mogelijk is, staan we klaar voor deze mensen. We doen dat samen met maatschappelijke partners en gemeenten.

Speerpunten voor 2014:

1. Zelfredzame doelgroep
Maatschappelijk effect:  Leefbare buurten en wijken.

Realisatie speerpunten:

We hadden maar één speerpunt op dit onderdeel, maar dat is dan wel een hele brede. De zelfredzaamheid van de doelgroep die we huisvesten neemt af omdat we nog maar een beperkte inkomensgroep mogen huisvesten. Per definitie een groep die te maken heeft met een stapeling van problematiek. Ook van deze mensen wordt geacht dat ze langer voor zichzelf zorgen. We merken dat dit voor veel mensen lastig is.

Zoals in een vorig hoofdstuk is aangegeven, staat het borgen van de betaalbaarheid centraal in onze bedrijfsvoering. Dat kan ook niet anders gezien de stijgende woonlastenquote van huurders en de woonlasten- en schuldenproblematiek bij met name de lagere inkomensgroepen. Bij deze huishoudens is er vaak sprake van multiproblematiek, een situatie waarbij de problemen zich opstapelen. De kern van multiproblematiek wordt vaak veroorzaakt door huurschuld; mensen schamen zich, zijn daardoor niet meer aanspreekbaar, zijn bang dat ze hun woning kwijt raken en dat leidt dan weer tot bijkomende problemen als onverschilligheid en woningvervuiling. We zijn zeer actief bij de aanpak van dit soort problematiek. Zodra we merken dat er problemen zijn, nemen we contact op met deze mensen. Uitgangspunt is dat we huurders daarbij aanspreken op hun eigen

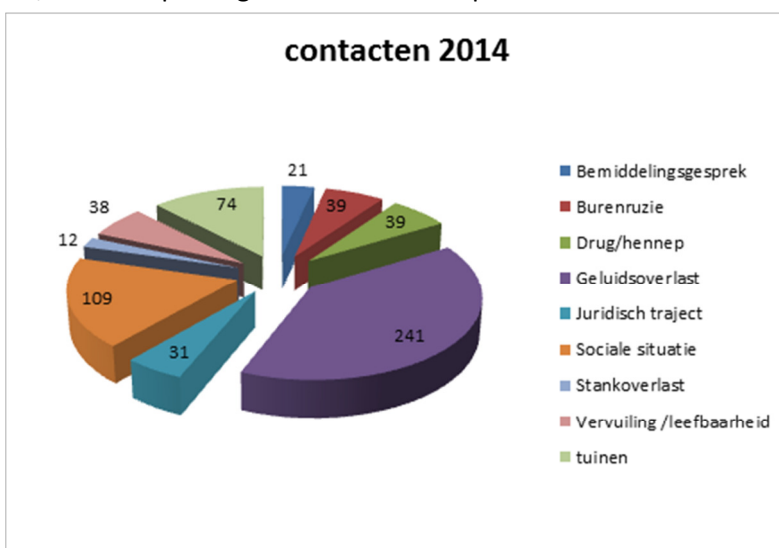
verantwoordelijkheid en eigen mogelijkheden. Als er sprake is van eenvoudige problematiek, dan lossen we dit doorgaans samen met bewoners op. Als dat niet lukt, dan schakelen we bijvoorbeeld partners van het sociale wijkteam in of de gemeente (de gemeente Drechtland heeft geen wijkteam). Doordat we goede contacten onderhouden met partners als gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en politie kunnen we succesvol samenwerken aan een goed leef- en woonklimaat.

Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven in cijfers ultimo 2014

Omschrijving	Uitkomst
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 2.837 (2013: € 3.248)
Grootslag Ondersteunings Budget (GOB)	€ 5.129 (2013: € 5.378)
Leefbaarheidsfonds	€ 25.750 (2013: € 52.347) Wering (Wonenplus/servicepunt € 3.570 + € 1.500) Bijdrage Sociaal Cultureel centrum Pancratius € 17.764 (€ 10.000 bijdrage en € 7.764 rentevoordeel)
Sponsoring	€ 21.313 (2013: € 41.209)
Maatschappelijk vastgoed	- GOED Hoogkarspel - GOED Wervershoof - Sociaal restaurant de Oude Dame Wervershoof - Buurtsuper Onderdijk - Dorpshuis Onderdijk - Multifunctionele accommodatie Zwaagdijk-Oost - Sociaal Cultureel Centrum de Schoof Wervershoof - Tandartspraktijk in Andijk

Leefbaarheid

Het kabinetsbeleid dwingt ons de verhuur te beperken tot de laagste inkomensgroepen van onze samenleving en mensen met zorg en/of een beperking. Dit heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de opbouw van ons bewonersbestand. Die ontwikkeling is niet positief. We merken vooral bij nieuwe woningtoewijzingen dat de instroom van huurders met problemen toeneemt. De geografische spreiding van ons woningbezit en de beperkte omvang zorgt ervoor dat er geen serieuze buurt- of wijkproblematiek ontstaat. Dat laat onverlet dat woonproblematiek, zoals overlast,



Figuur 5: overlast contacten 2014



woonhygiëne en betalingsachterstand toeneemt. Deze situatie heeft zoals eerder beschreven gevolgen voor onze medewerkers en niet in de laatste plaats voor buurtbewoners.

We hebben in 2014 ruim 600 overlastmeldingen vastgelegd. Dat zijn er ruim honderd meer dan in 2013. Geluidsoverlast is de aanleiding die verreweg het meeste voorkomt. Sociale problematiek, waaronder zwak sociaal milieu, psychische problematiek en mensen met een verstandelijke beperking is ook een belangrijke oorzaak. Daarnaast worden we steeds vaker geconfronteerd met drugsoverlast en hennepsteelt. Niet dat er een reden is om te veronderstellen dat het aantal telers toeneemt, maar meer door de toenemende overlast vanuit die panden of het scherper signaleren van buurtbewoners. De overlastmeldingen zijn procentueel redelijk gelijk verdeeld over de verschillende kernen.

Blijk van de veranderende samenstelling van onze doelgroep zijn opmerkingen van huurders die lang bij ons huren. Zij merken regelmatig op dat onze doelgroep verandert. Voorbeelden van deze opmerkingen zijn:

- “we weten niet meer wie er naast ons woont, mensen stellen zich niet meer voor”
- “ze verwaarlozen de tuin en hun woning, het is een rommeltje”
- “waarom geven jullie die mensen in hemelsnaam een huis”
- “kunnen er niet wat minder gescheiden vrouwen in onze straat wonen”
- “die mensen hebben van huis uit niets meegekregen”
- “kunnen jullie die mensen en hun kinderen niet aanspreken op de opvoeding.”

De herziene Woningwet stelt eisen aan de taakafbakening op het terrein van de leefbaarheid. Dat noodzaakt tot keuzes waar we wel voor zijn en waarvoor niet. De samenwerking met de Wijkteams in de gemeente Medemblik helpt daarbij.

Wijkteams

Vanaf de tweede helft van 2013 participeren we in het Wijkteam Andijk. Het Wijkteam bestaat uit een opbouwwerker, een WMO-consulent, een jongerenwerker, een consulent van Centrum Jeugd en Gezin (CJG), een maatschappelijk werker, een wijkverpleegkundige en Marjolein Vos, een van onze woonconsulenten. Partijen spreken elkaar zeer regelmatig. Het Wijkteam beschikt over een facebookpagina. De verschillende disciplines in het Wijkteam vullen elkaar goed aan en de lijnen zijn kort. Het Wijkteam onderhoudt contacten met sleutelfiguren uit de zorg- en welzijnssectoren.

Het contact met de GGZ verloopt nog steeds wat moeizaam. Het is een grote, logge, organisatie en het ontbreekt aan vaste aanspreekpersonen. Daardoor duurt de meldingsopvolging (veel) langer en er is minder kennis over de wijk en de bewoners. Recent onderzoek heeft geleerd dat de ambulante begeleiding in de GGZ problematisch verloopt. De transitie binnen de GGZ verloopt sowieso met zeer wisselende resultaten. Dat correspondeert met het beeld in de samenleving. Er worden steeds meer overlastmeldingen over verwarde personen gedaan. Landelijk gebeurde dat 52.297 keer in 2013 en 59.699 keer in 2014. "De

toename heeft volgens GGZ Nederland vermoedelijk te maken met mensen die eerst in een instelling woonden en nu ambulante thuiszorg ontvangen. Ook kan de toename van wachtlijsten in de zorg een verklaring zijn, volgens de GGZ.

Bij het Wijkteam Andijk zijn in 2013 11 casussen ingediend in de periode van 12 augustus 2013 tot en met 31 december 2013. In 2014 zijn 64 casussen ingebracht. Wij verwachten voor 2015 opnieuw een toename. De casussen die ingebracht worden zijn situaties waarbij:

- veelal meerdere problematiek tegelijk speelt
- het voor de inbrenger (burger of professional) niet duidelijk is waar men terecht kan met de vraag/problematiek
- de inbrenger deze situatie niet zelf binnen eigen (professionele) kring kan oplossen en samenwerking of integrale inzet nodig is.

Voorbeelden van zaken waar het Wijkteam zich mee bezig heeft gehouden zijn:

- financiële problematiek (schulden, dreigende uitzetting huurwoning)
- problemen bij het zelfstandig wonen (ouderen)
- slechte verstandhouding met burens
- relatieproblemen, soms ook richting kinderen / opvoedkundige problematiek
- psychosociale problematiek
- wens/noodzaak verhuizing verzorgingshuis
- zorgen om ontwikkelingen rondom transitie en wat dat op persoonlijk vlak gaat betekenen in de toekomst
- overbelasting mantelzorger.



Wijkteam Oost

In veel van de casussen spelen meerdere problemen. In een enkel geval is sprake van één enkele vraag. Wat we zien, is dat in veel van de casussen de problemen al aardig zijn opgelopen als we de situatie onder onze ogen krijgen. Vroegtijdig signaleren is wenselijk. Om



meer aan de preventieve kant te komen zijn onder andere presentaties gehouden bij vrijwilligers van bijvoorbeeld WonenPlus, ouderenbonden, overige vrijwilligers en het diaconaat van de kerken. Op die manier zijn instellingen en vrijwilligers die achter de voordeur komen op de hoogte van het functioneren van het Wijkteam.

Het Wijkteam Andijk is eind 2014 opgegaan in Wijkteam Oost met de kernen Wervershoof, Onderdijk en Zwaagdijk-Oost. Ook is de samenstelling van het team gewijzigd. Zo zijn er nu ook jeugdverpleegkundigen (0-4 jaar en 4-19 jaar) en een medewerker van BJZ aangesloten. Vanaf eind 2014 is het Wijkteam actief om ook bij de 'nieuwe' kernen bekendheid te krijgen en met de daar aanwezige netwerken en sleutelfiguren samen te werken.

Grootslag Ondersteuningsbijdrage, Beste Buurt Idee en overige initiatieven

Waar dat volgens ons nodig was hebben we individuele bewoners ondersteund met kleine maar wezenlijke woon- en welzijnsondersteuning. De ene keer gaat het om nieuw behang, en de andere keer om nieuwe vloerbedekking of schoonmaakwerkzaamheden. Het zijn eenvoudige pogingen om het leven van de huurders die het erg moeilijk hebben weer een beetje glans te geven.

Daarnaast hebben we op verschillende manieren bijgedragen aan de leefbaarheid van de kernen waar we werkzaam zijn. Uitgangspunt bij de bijdragen die we in 2014 hebben verstrekt is dat het om de ondersteuning van initiatieven gaat in dorpen waar wij woningbezit hebben. De gehonoreerde initiatieven en activiteiten komen volgens ons allemaal ten goede aan de leefbaarheid c.q. het woongenot in een buurt of wijk. De mate van het belang dat we aan het initiatief of de activiteit toekennen, wordt uitgedrukt in de hoogte van onze bijdrage. Daarbij moeten deze activiteiten gericht zijn op (een deel van) de doelgroep van beleid. De kleinere bijdragen zien we als ondersteuningsbijdragen voor clubs en verenigingen die van belang zijn voor de sociale samenhang in dorpen en wijken.

We leggen hierover jaarlijks verantwoording af aan huurdersvereniging De Driehoek. Een deel van de activiteiten wordt zelfs eerst voorgelegd aan onze huurdersvereniging en pas na hun advies wordt besloten of wel of geen bijdrage verstrekken. Het Beste Buurt Idee is daar het duidelijkste voorbeeld van. Een overzicht van onze leefbaarheidsbijdragen ziet er als volgt uit:

Toelichting bijdragen groter dan € 1.000

-  We hebben met korenmolen De Hoop in Wervershoof een meerjarig sponsorcontract dat in 2014 afloopt. We sponsoren € 2.000,- op jaarbasis, mede op verzoek van de voormalige gemeente Wervershoof. Doelstelling is de molen op te knappen en in te richten voor kleinschalige activiteiten zoals hobby- en kunstmarkten en culturele activiteiten als molendagen, molenpop, oud-Hollandse spelletjesdagen en dergelijke. Wij verlengen onze sponsoractiviteiten niet, omdat het niet meer past binnen ons nieuwe sponsorbeleid.



- ✎ We verstrekken jaarlijks een bijdrage van € 1.500 aan de voorzieningen en trainingsmogelijkheden van gymnastiekvereniging VVW in Wervershoof. VVW is een van de gymverenigingen in onze regio die gym- en bewegingsles geeft aan kinderen en volwassenen met een beperking. Zonder dit soort bijdragen is deze belangrijke faciliteit niet op te brengen voor gymnastiekvereniging VVW.
- ✎ We hebben een contract van 3 jaar waarbij we een jaarlijkse bijdrage verstrekken van € 1.250 om daarmee de vervoersdienst van Seniores Piores uit Westwoud te ondersteunen. Seniores Piores is een aansprekend burgerinitiatief om de leefbaarheid in een kleine kern als Westwoud te stimuleren. Naast een seniorensteunpunt en een kleine dorpswinkel onderhoudt Seniores Piores een busverbinding met omliggende grotere kernen voor senioren. Seniores Piores draait geheel op vrijwilligers. Uit onderzoek van een paar jaar geleden is gebleken dat de zorgkosten in Westwoud significant lager zijn dan in andere kernen, mede dankzij de inzet van Seniores Piores. We hebben het contract in 2014 verlengd voor drie jaar.
- ✎ We hebben een eenmalige bijdrage verstrekt voor een renovatieproject van speeltuin Neshof in Onderdijk. Onderdeel van het renovatieproject is de speeltuin beter geschikt maken voor kinderen met een beperking. We hebben gekozen voor indirecte sponsoring. Uitgangspunt was dat er een relatie werd gelegd tussen de afname van jaarlidmaatschappen door huurders van ons met kinderen. Uiteindelijk hebben we € 2.500 overgemaakt.
- ✎ We hebben een bijdrage verstrekt van € 1.200 voor het kersttoernooi van voetbalvereniging VVW uit Wervershoof.



Toelichting bijdragen tussen € 500 en € 1.000

- ✎ We hebben een educatiebijdrage verstrekt van € 847 voor de gemeenschappelijke oudereneducatieclub uit Andijk, Onderdijk en Wervershoof. Daarmee is een trendwatcher betaald die een uiteenzetting hield over innovatie in de zorg.
- ✎ Vanwege de nieuwe accommodatie van ijs- en skeelerclub De Noord in Wervershoof hebben we een bedrag van € 600 gesponsord voor de inrichting van hun nieuwe onderkomen.

Toelichting bijdragen tot € 500

- ✎ De resterende 'sponsorbijdragen', voor een totaalbedrag van € 11.416, zijn uitgekeerd aan 33 verschillende doelen zoals, sportverenigingen (plaatsen van borden langs de velden of een advertentie in hun blad), jeugdwerk, de organisatie van een puzzeltocht voor inwoners, gemeenschapsveilingen, Sinterklaasintochten, kindervakantiespelen, kleine advertenties en dergelijke.

De advertentiekosten en borden langs de velden plaatsen we nadrukkelijk niet voor naamsbekendheid maar als stimulans voor het verenigingsleven in het kader van de leefbaarheid binnen de dorpen waar wij werken.



Leefbaarheidsprojecten

Naast genoemde incidentele en kleinere leefbaarheidsbijdragen ondersteunen we een aantal projectmatige activiteiten in ons werkgebied.

-  We participeren in een leefbaarheidsproject aan de Anjerstraat en Anemonenlaan in Hoogkarspel. Het gaat om een burgerparticipatie project waar de inrichting en het onderhoudsniveau van het groen in de wijk in overleg tussen bewoners en gemeente wordt vastgesteld. In overleg met bewoners is gekozen voor een nieuwe inrichting van bestrating, groen, parkeermogelijkheden en speelplekken. Doelstelling is verder dat bewoners een handje helpen bij het groenbeheer voor hun deur.
-  In goed overleg met de bewoners van 24 jongerenwoningen aan de Sorghvlietlaan in Andijk is gekozen voor de collectieve inrichting van de buitenruimte bij hun woningen. De oude onverzorgde situatie leverde problemen op voor de leefbaarheid in de buurt.
-  We hebben in 2014 geparticipeerd in het Schuldhulpproject van de West-Friese kerken. Met dit project worden SchuldHulpMaatjes opgeleid om op vrijwillige basis begeleiding te bieden aan huishoudens met financiële problemen. We zien het als welkome ondersteuning nu de financiële problematiek bij onze doelgroep stijgt.
-  We hebben na een aantal jaren van discussie met bewoners en gemeente uiteindelijk afgezien van het verbouwen van een appartement aan De Wilskracht in Wervershoof tot een boosterberging. Motivatie is dat er nu veel minder boosters staan. Dat en de enorme investering (de totaalkosten voor huurderiving en verbouwing zouden ongeveer € 200.000 bedragen) zijn maatschappelijk onverantwoord. Deze keus wordt gedragen door de bewonerscommissie van De Wilskracht.

Overleg met dorpsraden en ouderenbonden

Eens per twee jaar houden we met vertegenwoordigers van twee dorpsraden en gemeente een wijkshow. Er heeft in 2014 geen show plaatsgevonden. De volgende show is in 2015.

WonenPlus

We werken al 17 jaar samen met WonenPlus in ons werkgebied. WonenPlus is een onmisbare schakel bij het langer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking. Deze vrijwilligersorganisatie zorgt voor belangrijke hand- en spandiensten in het dagelijks leven. Denk aan boodschappen, kleine klusjes in huis, incidenteel tuinonderhoud, vervoer, administratie, en dergelijke. We ondersteunen het werk van WonenPlus met een jaarlijkse bijdrage.

Medio 2014 hebben we positief gereageerd op de aanvraag van WonenPlus Wervershoof om gebruik te maken van een balieplek in ons kantoor. Vier ochtenden per week maken zij gratis gebruik van onze kantoofaciliteiten. Dit versterkt de samenwerking en de maatschappelijke positie van beide partijen.

De WonenPlus organisaties in Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof hebben in 2014 ongeveer 2.700 diensten verricht voor ouderen en mensen met een beperking. Dat deden ze met

ongeveer 115 vrijwilligers voor 1.062 abonnees. Van deze abonnees huren 462 huishoudens een woning van ons.

Maatschappelijk vastgoed

Een andere maatschappelijke activiteit is het beheer van belangrijke voorzieningen voor de samenleving zoals GOED-en, dorpshuizen en een multifunctionele accommodatie. In de kleine kernen zijn dit voorzieningen die in belangrijke mate verantwoordelijk zijn voor de vitaliteit en leefbaarheid. Daarnaast verhuren we verschillende vormen van kleinschalig lokaal zorgvastgoed, waardoor mensen met een beperking dichtbij familie kunnen blijven wonen.



GOED Wervershoof

Wonen, Zorg en Welzijn

Eind 2014 week stemde de Senaat in met de voorstellen van de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Daarmee was de weg vrij voor de omvangrijke zorgtransities die op 1 januari 2015 zijn ingevoerd. Het betekent ook het einde van de AWBZ, waarmee de overheid gedurende een lange periode bijna alles voor ons regelde op het terrein van de zorg. De AWBZ gaat op in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (WLz).

De kern van de hervormingsplannen is dat de primaire verantwoordelijkheid voor zorg en het persoonlijk welbevinden weer bij de burgers en de samenleving komt te liggen. Het automatisme waarmee zorg werd toegekend is veranderd in realisme. In Nederland krijgt iedereen nog steeds de zorg die nodig is, maar wie de zorg straks regelt en betaalt, hangt in sterke mate af van de persoonlijke omstandigheden van de aanvrager.

Geschetste ontwikkeling raakt het aanbod van wonen en zorg. Alleen mensen met een hoge zorgindicatie kunnen een beroep doen op intramurale zorghuisvesting. Van mensen wordt verwacht dat zij een beroep doen op hun eigen netwerk als het zelfstandig wonen moeilijker gaat. In het plan 'Langer thuis wonen' van Minister Blok (Wonen en Rijksdienst) en staatssecretaris Van Rijn (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) zijn de mogelijkheden in kaart



gebracht om ouderen en mensen die zorg nodig hebben langer thuis te laten wonen. Het plan concentreert zich op het stimuleren van regionale samenwerking, omdat mogelijke knelpunten zich daar voordoen en daar opgelost moeten worden. Het gaat om mogelijkheden voor wonen en zorg dicht bij de mensen, hun netwerk en hun buurt.

Scheiden wonen en zorg

Het huidige kabinetsbeleid stuurt aan op versnelde afbouw van verzorgingshuiszorg. Deze trend is in 2013 ingezet, en zal de komende jaren doorgaan. Door de zwaardere indicering voor verblijf (vanaf ZZP 4)⁶ voor verzorgings- en verpleeghuizen ontstaat inmiddels leegstand. Sommige zorgorganisaties worden daardoor geconfronteerd met de noodzaak om verzorgingshuizen te sluiten, een sluiting die niet altijd nodig of wenselijk is. We bevinden ons in een overbruggingsperiode. Door de forse vergrijzing zal de vraag naar intramuraal vastgoed in de toekomst vermoedelijk fors toenemen. Het is echter onzeker of de huidige verzorgingshuizen nog passen bij de vraag die over 10 tot 15 jaar ontstaat. Welke functie krijgen de huizen in de tussentijd? Sluiting van een verzorgingshuis heeft niet alleen gevolgen voor de bewoners van het huis, maar ook voor omwonenden en de samenleving die gebruik maken van de faciliteiten van het verzorgingshuis, zoals het restaurant, de zorg of sociale activiteiten. Deze ontwikkeling leidt tot onzekerheid bij ouderen: *“waar hebben we straks nog recht op, mogen we nog huren als we onze woning verkopen, wie levert onze zorg?”*, et cetera.

De laatste maanden ontstaat een stevige vraag naar in- en aanleunwoningen. Het is alsof de oudere woningzoekenden de uitkomsten van de wetgeving over de zorgtransitie hebben afgewacht. Ze weten nu waar ze aan toe zijn en kiezen voor een extramurale oplossing. Inmiddels ontstaat beperkte leegstand in verzorgingshuizen. Het is onduidelijk hoe zich dit op langere termijn ontwikkelt. De zorginstellingen werken hard aan nieuwe strategieën. We zien dat niet alleen het aanbod wijzigt, maar ook de organisaties zelf: ze worden slanker en flexibeler.

Bij de positioneringsvraagstukken van verzorgingshuizen zijn drie hoofdscenario's te onderscheiden:

1. Verzorgingshuisappartementen inzetten voor de vrije verhuur (hotelfunctie / verzorgd wonen / nieuwe functies in de plint).
2. Mensen met hogere ZZP's huisvesten (zware somatiek, -geriatrie of -dementie).
3. Vastgoed afstoten (sloop, verkoop of functiewijziging).

Genoemde scenario's worden her en der ingezet, ook in onze regio. Sluiting van verzorgingshuizen kan tot afzetrisico's leiden bij in- en aanleunwoningen. De woonkwaliteit en de verhuurbaarheid hangt immers voor een belangrijk deel af van de aanwezigheid van zorg,

⁶ Zorgzwaartepakketten



maaltijdvoorzieningen en welzijnsfaciliteiten. We spreken regelmatig over deze ontwikkelingen met onze zorgpartners. Dat levert het volgende beeld op.

Omring

Omring heeft kortgeleden haar nieuwe toekomstvisie gepresenteerd: 'Van verblijf naar wonen'. Zij schetst daarin, volgens eigen zeggen, een ideaalbeeld waarin kwetsbare mensen niet meer vanzelfsprekend verhuizen naar een zorginstelling, maar zelfstandig blijven wonen. De ondersteuning komt (waar mogelijk) allereerst vanuit hun eigen netwerk. Als verhuizen wel noodzakelijk is, biedt Omring binnen kleinschalig wonen de mogelijkheid de eigen manier van leven voort te zetten en te wonen op een manier die past bij de persoonlijke voorkeur.

Voor de mensen die ervoor kiezen om thuis te blijven wonen, ontwikkelt Omring samenhangende woon- en zorgarrangementen die een alternatief bieden voor de traditionele intramurale verzorgingshuiszorg. De basis hiervoor is individueel maatwerk, gericht op het behoud van de eigen regie en zelfstandigheid en met een eigen (financiële) verantwoordelijkheid van de klant. Omring kiest daarbij bewust voor het maken van lokale verbindingen met en voor hun klanten en met het eigen netwerk van deze klanten, met als doel meer mogelijkheden te benutten om de zelfstandigheid te vergroten of te behouden. Hierdoor kan men langer blijven wonen in eigen buurt, wijk of dorp.

Het ideaalbeeld is duidelijk en wijkt sterk af van het bestaande zorgvastgoed. Het is nog onduidelijk hoe de transitie van huidige situatie naar ideaalbeeld moet verlopen. Omring heeft in 2013 voor alle zorghuizen/-gebieden de marktvraagontwikkeling in kaart gebracht. Op basis van deze ontwikkeling heeft zij een concurrentieanalyse opgesteld voor haar zorgvastgoed. Per locatie is een scenariokaart opgesteld. De scenariokaarten beschrijven de toekomst van het zorgvastgoed. Het vermoeden is dat Omring een aantal huizen zal afstoten. Het is nu nog onduidelijk welke dat zijn. Daarover zal in 2015 nadere berichtgeving volgen. Wij verwachten niet dat deze situatie voor de verzorgingshuizen in ons werkgebied geldt (St Jozef in Wervershoof en Sorghvliet in Andijk). Dat laat onverlet dat er op middellange termijn iets moet gebeuren om de zorg- en welzijnsfunctie van deze huizen te behouden.

Wilgaerden

In ons verzorgingsgebied is Wilgaerden zorgpartner bij het Noorderlandhuis in Hoogkarspel, De Wilgenhof in Wervershoof en vanaf begin 2015 ook bij de Bosmanstaete in Venhuizen.



Voor alle locaties van Wilgaerden geldt dat zowel intramurale als extramurale zorg wordt geleverd voor ouderen met PG problematiek en/of zware somatiek. Onder haar cliënten kent Wilgaerden niet tot nauwelijks nog lichte ZZP's en zij ondervindt geen leegstand van de stelselwijziging. In de contracteerruimte WLZ⁷ stijgt het percentage zware zorg en het aantal extramuraal te leveren VPT's⁸. Wilgaerden heeft in 2013 een analyse gemaakt van de te verwachte zorgvraag. Daaruit bleek dat in haar verzorgingsgebied eerder sprake is van een toename van de vraag dan een afname. Voor intramurale capaciteit lijkt aanbod en vraag de komende jaren in balans.

We zijn samen met supermarktketen Deen (hierna: Deen) en Wilgaerden in gesprek over de mogelijke bouw van 45 tot 50 appartementen in bestemmingsplan Bangert / Oosterpolder in de gemeente Hoorn. De combinatie met Deen en Wilgaerden biedt mogelijkheden om een nieuw woon-/zorgconcept te realiseren volgens het principe scheiden wonen en zorg. Een deel van de infrastructuur voor zorg- en welzijn wordt op deze manier gecombineerd met de supermarkt en gefinancierd door Deen. Dit initiatief is ontstaan omdat de plaatselijke woningcorporatie (Intermaris) op korte termijn geen mogelijkheden ziet om daarin te participeren.

Esdégé-Reigersdaal (Esdégé)

Voor Esdégé is er het afgelopen jaar weinig gewijzigd. Ze leveren nauwelijks intramurale capaciteit in. De paar plaatsen die ze moeten inleveren gaan veelal via natuurlijk verloop over naar ambulante begeleiding. De totale intramurale capaciteit van Esdégé is de laatste twee jaar zelfs met een aantal procenten toegenomen. Het gaat om nieuwe locaties, waarvoor al productieafspraken waren gemaakt met het zorgkantoor. Punt van aandacht is de onduidelijkheid die alle nieuwe regels met zich meebrengen en de afhankelijkheid van een

⁷ Wet Langdurige Zorg

⁸ Volledig Pakket Thuis, is intramurale zorg aan cliënten in een extramurale woning.



groot aantal gemeenten. Hoe dat bij toekomstige aanbestedingen uitpakt is nog onzeker. Feit is dat alle regels het niet gemakkelijker maken.

Verder ziet Esdégé goede mogelijkheden om in de gebouwen die ze huurt over te gaan op scheiden van wonen en zorg, als de regelgeving dit noodzaakt. Dat past goed bij de kernwaarden die ze zelf hanteren. Cliënten moeten daar zoveel mogelijk hun eigen keuzes in maken. Verder heeft Esdégé in Hoogkarspel een groot aantal cliënten die al volgens de principes van scheiden wonen en zorg zijn gehuisvest.

Leekerweide

Leekerweide huurt twee woon-/zorgclusters van ons. Een in Hoogkarspel en een in Wervershoof. De gevolgen van de zorgtransitie zijn tot nog toe zeer beperkt voor Leekerweide. Dat heeft deels te maken met hoge zorgindicaties en deels met het geringe aandeel vastgoed dat Leekerweide in eigendom heeft.

We werken momenteel samen aan de realisatie van een nieuwe locatie in Hoogkarspel aan de Streekweg. Deze locatie moet de vervanger worden van de huidige woonvoorziening aan de Saffraan en de Laurier. Laatstgenoemde woningen zijn in eigendom van Leekerweide. De nieuwe locatie voorziet in het scheiden van wonen en zorg.

In boerderij De Koopman wonen cliënten met hoge indicaties (ZZP 4 t/m 8). Voor deze indicaties is geen sprake van scheiden van wonen en zorg. Leekerweide voorziet geen problemen voor deze woon-/zorgcluster gezien de hoge ZZP's en de hoogwaardige kwaliteit van deze huisvesting.

RIBW Zaanstreek, Waterland, West-Friesland (RIBW ZWWF)

RIBW ZWWF huurt een locatie van ons aan de Piet Kistemakerstraat in Andijk (woon-/zorgcluster voor 24 cliënten). Deze voorziening wordt vanaf 1 januari 2015 Wmo-gefinancierd door de gemeente. De cliëntengroep op de Piet Kistemakerstraat bestaat voornamelijk uit cliënten met een hoge ZZP (vooral ZZP-6 cliënten).

Kleinere clusters als deze, met minder dan 30 cliënten, kunnen kwetsbare business modellen opleveren. Er is een bepaalde omvang nodig om een adequaat zorgteam en de bijkomende kosten te kunnen financieren. RIBW rekent met 24 cliënten en stelt dat de mix van ZZP daarin doorslaggevend is. De zorgzwaarte in Andijk is er vooral vanwege de persoonlijke verzorging (in combinatie met psychiatrie) die daar geboden wordt. Budgettair levert deze mix tot nu toe voldoende armslag op.

Resumé

Landelijk hebben een aantal zorgorganisaties inmiddels te maken met afzetproblematiek van hun zorgvastgoed. De extramuralisering zet zich door. Er zijn echter grote verschillen tussen de

verschillende zorgsectoren, maar ook binnen deze sectoren. De gevolgen door het vastgoed dat wij verhuren aan GGZ en VG zullen voorlopig beperkt zijn, door de hogere ZZP's die zij huisvesten. De meest kwetsbare sector is die van de verzorgingshuizen (V&V). Het vastgoed in deze sector gaat de komende jaren veel minder- of zelfs verlies opleveren. De zorgcomplexen zijn veelal grootschalige complexen met beperkte alternatieve aanwendbaarheid, zoals ook uit de berichtgeving blijkt. De verwachting is dat op middellange termijn knopen moeten worden doorgehakt.

Menno Zwart

Hoofd hulpverlening en locatiemanager regio West-Friesland bij DNO Doen

“Mensen zwerven nu op straat voordat ze in aanmerking komen voor woonopvang”

DNO Doen biedt mensen in Noord-Holland Noord begeleiding en opvang op het gebied van wonen. De stichting heeft locaties in Hoorn, Alkmaar en Den Helder. DNO Doen biedt dag- en nachtopvang voor daklozen en ‘Kamers met Kansen’ voor jongeren die om wat voor reden dan ook niet thuis kunnen wonen. In het trainingshuis in Hoorn leren mensen (weer) op zichzelf te wonen. Ook zijn er 52 plekken verdeeld over tien huurwoningen waar mensen bij het wonen worden begeleid. En dat is nog lang niet alles.



De medewerkers en vrijwilligers van DNO Doen hebben dagelijks te maken met mensen die werkloos en arm zijn, met verslaafde of zieke mensen en met mensen die verstandelijk beperkt zijn. Als één organisatie weet wat de impact van de transities en de daarmee gepaard gaande bezuinigingen is, dan is het wel DNO Doen. Menno Zwart is hoofd hulpverlening en locatiemanager regio West-Friesland en ziet de toestand na een jarenlange vooruitgang nu weer achteruit gaan.

Wat merken jullie van de zorgtransitie?

“Heel veel. We krijgen veel meer aanmeldingen dan een paar jaar geleden. Dat geldt voor alle doelgroepen: gezinnen, volwassenen en jongeren. Tegelijkertijd zijn onze budgetten enorm geslonken. Daardoor is de wachttijd opgelopen van een paar weken tot acht maanden. Mensen zwerven nu vaak op straat voordat ze in aanmerking komen voor onze woonopvang. Ze hebben geen dak, geen geld, geen werk, niks. We horen steeds vaker dat mensen honger lijden. Echt schrijnend. Vooral als je weet dat des te sneller je mensen helpt, des te groter de kans is dat ze weer in de maatschappij kunnen meedraaien. Een dakloze kost de maatschappij veel meer dan iemand die je met hulp in een huis kunt houden. Mensen die op straat leven veroorzaken overlast, hoe je het ook went of keert. Ze hebben geen geld en proberen op andere manieren aan eten te komen. Als ze opgepakt worden, vinden ze het vaak niet eens erg om een nachtje in de cel door te brengen. Maar let wel: een nachtje in de cel kost de



maatschappij vierhonderd euro. Daar kun je een maand huur van betalen!”

Wonen is toch een basisrecht?

“Dat zou je wel zeggen. Het rare is dat we de afgelopen tien jaar enorm veel bereikt hebben op dit gebied. En nu brokkelt alles weer af. Als tien jaar geleden een gezin uit een woning gezet dreigde te worden, werd bij DNO Doen gezegd: ‘De gemeente betaalt ons om daklozen te helpen en u bent nog niet dakloos. Bel over een paar maanden maar terug.’ De laatste jaren waren we eindelijk zo ver dat we mensen en gezinnen zoveel mogelijk in hun huis konden houden, door zaken direct op te pakken en breed te regelen. Dus niet alleen een dak boven het hoofd bieden, maar zo nodig ook andere zaken regelen, zoals budgethulp, verslavingszorg, arbeidsbemiddeling of woonbegeleiding. En wat bleek: heel veel mensen draaiden binnen een paar maanden weer mee in de maatschappij. Maar wat gebeurt er nu? Door alle transities en bezuinigingen komen meer mensen in de problemen. Tegelijkertijd hebben zorg- en welzijninstellingen als DNO minder budget en capaciteit om ze te helpen. Daardoor komen veel mensen toch weer op straat terecht. Dát kost de maatschappij pas echt geld.”

Wat betekent het huidige overheidsbeleid voor jullie cliënten?

“We hebben veel gediplomeerde hulpverleners en woonbegeleiders moeten laten gaan. Voorheen hadden we bijvoorbeeld 24-uurs toezicht in de opvangcentra, maar nu niet meer. Alles is een stuk schraler geworden. Ik ben er wel een voorstander van om mensen zoveel mogelijk zelf te laten doen. Cliënten die een plek in begeleid wonen krijgen toegewezen, krijgen tegenwoordig een pot verf en moeten maar zien hoe ze de verf op de muren krijgen. Voorheen lieten we het door de technische dienst doen. Ik vind dat een prima ontwikkeling. Het is meteen leerervaring één: als je op jezelf gaat wonen, hoort het witten van een muur er ook bij. Maar we moeten er niet in doorschieten. Er zijn gewoon mensen die het nodig hebben om dertig keer samen te koken voordat ze het zelf kunnen. Er zijn gewoon mensen met wie je drie keer naar de supermarkt moet, voordat ze het zelf kunnen. Die hebben begeleiding nodig. We proberen wel dingen op te vangen met vrijwilligers en buddies, maar vrijwilligerswerk moet je ook coördineren en begeleiden en dat kost geld en mankracht. Bovendien: sommigen vrijwilligers geven er na een paar weken alweer de brui aan. Dat is niet bevorderlijk voor het herstel van de cliënt. Kortom: we zijn nog erg zoekende en dat merken onze cliënten natuurlijk ook.”

Heb je nog meer voorbeelden?

“Jazeker. Neem bijvoorbeeld jongeren tot 27 jaar die geen werk hebben. Ze moeten verplicht solliciteren om een uitkering te krijgen. In de tijd dat ze proberen aan alle verplichtingen te voldoen, krijgen ze geen uitkering. Daardoor komen ze (verder) in de schulden en kunnen ze op straat terecht komen. Als je op straat leeft en honger hebt, is het moeilijk om sollicitatiebrieven te schrijven. Maar wat krijgen ze dan te horen: “U had meer inzet moeten tonen om aan de samenleving deel te nemen. Dat heeft u niet gedaan, dus u krijgt geen uitkering.” Deze jongeren zijn dus gedoemd om nog langer op straat te leven. En zie ze dan maar weer eens terug in de maatschappij te krijgen. Dat duurt veel langer en als het lukt hebben ze er vaak (nog meer) psychische of lichamelijke problemen bij. En dat terwijl we wéten dat de meeste jongeren heel goed slagen als ze meteen in een traject van begeleid wonen worden gezet. Dan hebben ze vaak binnen een jaar werk en een huis en kunnen ze het zonder hulp af. We horen tegenwoordig ook steeds vaker: ik ga vandaag niet werken, ik heb



geen brood. Dan proberen we dus te regelen dat de werkgever een broodje klaar zet. Maar hoeveel werkgevers zitten te wachten op jongeren die toch al moeilijk zijn als ze ze ook nog eens te eten moeten geven? We komen steeds meer in een vicieuze cirkel naar beneden terecht en dat moeten we echt niet willen.”

Leidt de huidige druk op (langer) zelfstandig wonen tot meer woonproblemen?

“We hebben lange wachttijden, dat zegt genoeg. Veel instellingen moeten nu tegen mensen zeggen: jij redt het wel. Maar die redden het helemaal niet. Bijvoorbeeld mensen met een psychische aandoening. Zij worden aan huis behandeld door een hulpverlener en daarna is het: tot ziens. In de verslavingszorg zien we dezelfde tendens. Dit soort mensen trekt zich terug, raken vervuild, het huis raakt vervuild, ze veroorzaken overlast en dus woonproblemen. Op een gegeven moment kunnen ze niet meer aan hun verplichtingen voldoen en uiteindelijk worden ze uit huis gezet. Dan kloppen ze bij ons aan. Maar wij hebben zo’n lange wachttijd dat ze op straat belanden. Met alle gevolgen van dien. Denk aan winkeldiefstal, inbraken, mensen die poepen en plassen in een park en noem maar op. Het is mensonterend. Je moet er niet aan denken wat er gebeurt als iemand een keer compleet doordraait...”

Wat kan de samenleving doen?

“We moeten zien te voorkomen dat het aantal daklozen toeneemt. Dus moeten we ervoor zorgen dat opvang en zorg beter georganiseerd worden. Het sleutelwoord is samenwerken. Iedereen moet zo lang mogelijk zelfstandig wonen? Prima, maar dat kan alleen als iedereen een steentje bijdraagt: gemeente, zorg- en welzijninstellingen, woningstichtingen, daklozenopvang en ga zo maar door. In Amerika is het Housing First-programma ontwikkeld. Het programma gaat ervan uit dat wonen een basisrecht is en dat cliënten zo lang mogelijk in hun eigen huis, in hun eigen buurt mogen blijven wonen. Ook als ze overlast veroorzaken. Er wordt gezegd: je mag hier wonen, maar dan moet je wel je best doen en begeleiding en hulp accepteren. Zo niet, dan ga je direct het huis uit. Je legt de verantwoordelijkheid voor verandering en succes dus bij de cliënt neer. Housing First werkt in 85 procent van de gevallen. Dat is aanzienlijk hoger dan welk ander resultaat ook. Van de 15 procent die de eerste keer niet slaagt, redt een groot deel het de tweede keer wel.”

Wat moet er dan gebeuren met mensen die het niet redden?

“Er zijn altijd mensen die echt niet in een samenleving kunnen meedoen. Het lukt ze gewoonweg niet om zich aan te passen. Daar is een ander prachtig project voor: Skaeve Huse. Dit is een project uit Denemarken dat is bedoeld voor het lage percentage mensen, rond de 3 procent, dat herhaaldelijk ook bij andere projecten buiten de boot vallen. Bij dit project mogen daklozen - die veelal drank- en drugsproblemen hebben en in een reguliere wijk vaak overlast veroorzaken – in kleine units aan de rand van een stad of dorp wonen. In Nederlandse steden als Tilburg, Nijmegen, Utrecht en Amsterdam zijn de ervaringen met Skaeve Huse positief. Ongeveer de helft van de bewoners laat een afname van probleemgedrag zien. Wijkbewoners ervaren minder overlast en ook gemeentes, woningcorporaties en hulpverleners oordelen positief over de Skaeve Huse.”

Wat kan Het Grootslag doen?

“Meedenken over de huisvesting van volwassenen, gezinnen en jongeren met problemen, vanuit de wetenschap dat projecten als Housing First en Skaeve Huse succesvol zijn. Daarbij moeten de gemeente, de woningstichtingen en organisaties als DNO Doen samen optrekken.



We willen toch allemaal dit probleem oplossen? Dan moeten we zo snel mogelijk met elkaar aan tafel om uit te vinden: om hoeveel mensen gaat het, hoeveel gaat het kosten, wie gaat wat doen en wie gaat wat betalen? Daarbij moeten we natuurlijk niet vergeten te berekenen wat we besparen op niet-uithuiszettingen, geen opnames in spoedklinieken, geen rechtszaken en gevangenisstraffen, minder bemoeienis van de politie, et cetera.”

Tekst: Judith Munster



Vastgoed, onderhoud en projecten

Inleiding

De vastgoedmarkt herstelt zich. Van dat herstel profiteren niet alle woonmarktregio's in dezelfde mate. Wij merken dat de verkoop aantrekt en dat de prijzen zich langzaam herstellen.

In 2014 hebben we ons Strategisch Vastgoed Beleid (SVB) vastgesteld en hebben we ons hele woningbezit laten voorzien van een energielabel. Het resultaat van beide uitwerkingen is positief. Onze woningvoorraad staat er gemiddeld goed bij en de verander- en verbeteropgave kunnen we aan. We hebben in 2014 opnieuw stappen gezet bij het terugdringen van de onderhoudskosten.

Speerpunten voor 2014:

1. Geactualiseerd Strategisch Vastgoed Beleid
2. Procesoptimalisatie doelgerichte en doelmatige uitvoering dagelijks en planmatig onderhoud
Maatschappelijk effect:  Voldoende goede woningen en betaalbare woonlasten.

Realisatie speerpunten:

- We hebben in 2014 een geactualiseerd Strategisch Vastgoed Beleid (SVB) opgeleverd. De voltooiing van de complexbeheerplannen is in 2014 niet gelukt en doorgeschoven naar 2015.*
- Aan de procesoptimalisatie van de uitvoering van het dagelijks en planmatig onderhoud is dit jaar hard gewerkt. De onderhoudslijn en daarmee een belangrijk deel van het coördinatieproces is in handen gegeven van Energie Service Noord-West. Dat heeft bij ons tot besparingen en een hogere efficiency geleid, terwijl de feedback van onze huurders over het dagelijks onderhoud positiever is. Doordat we zelf veel meer aanbesteden aan ZZP-ers en onze onderhoudsmedewerkers, hebben we op een aantal onderdelen fors bespaard en zijn de doorlooptijden serieus verkort. Dat levert dubbele besparing op: minder overlast voor onze huurders en lagere kosten.*

Vastgoed, onderhoud en projecten in cijfers ultimo 2014

Activiteit	Uitkomst
Vastgoedportefeuille	- 1.119 gezinswoningen - 454 woningen voor een- en tweepersoons huishoudens - 190 levensloopbestendige woningen - 163 zorgwoningen (in- en aanleunwoningen) - 544 seniorenwoningen - 65 eenheden voor verzorgd wonen - 3 geliberaliseerde woningen



	- 1 garage - 1 dorpshuis - 4 multifunctionele accommodatie - 1 buurtsuper - 1 sociaal restaurant - 1 extern magazijn - 1 Kantoor Het Grootslag - 19 werkeenheden voor eerste- en tweedelijns gezondheidswerkers (GOED, teamposten en tandarts) Totaal 2.567 waarvan 2.538 wooneenheden
Aantal woningen per prijsklasse	- 308 goedkoop < € 389,05 - 2.021 betaalbaar € 389,05 <> € 596,75 - 179 duur DAEB € 596,75 <> € 699,48 - 3 duur niet-DAEB > € 699,48
Aandeel huurwoningen Drechterland	976 (ca 21,3% van de totale woningvoorraad in de drie kernen waar wij actief zijn)
Aandeel huurwoningen Medemblik	1.535 (23,4% van de totale woningvoorraad in de vier kernen waar wij actief zijn)
Gemiddelde WOZ-waarde woningen	€ 129.285 (2013: € 139.745)
Gemiddelde financiering per woning	€ 31.191 (2013: € 30.119)
Gemiddelde huurprijs	€ 495,00 (2013: € 478 en 2012: € 458)
Gemiddelde WWS-score	159 punten (2013: 148)
Gemiddeld percentage van maximaal toegestaan	60% (2013: 65%)
Gemiddelde puntprijs huurwoningen	€ 3,04
Huurverhoging 1 juli	2,5% (2013: 4,0% en 2012: 2,3%)
Effect huurharmonisatie	222 woningen, gemiddeld € 41,51 per maand (2013: € 53,95 en 2012: € 52,45)
Realisatie planmatig onderhoud t.o.v. begroting	69%
Realisatie dagelijks onderhoud t.o.v. begroting	67%
Aantal onderhoudsmeldingen dagelijks onderhoud (service- en klachtenonderhoud)	2014: 4.049 (2013: 3.245 / 2012: 3.648 / 2011: 3.529)
Gemiddelde kosten dagelijks onderhoud per wooneenheid	€ 349 (2013: € 320) Dit bestaat uit de volgende onderdelen en kosten: - mutatieonderhoud € 947 per woning (2013: € 1.133 en 2012: € 1.511) - preventief onderhoud € 79 per beurt - klachten- en serviceonderhoud € 116 per reparatie (2013: € 117)
Preventief onderhoud uitgevoerd	544 wooneenheden (2013: 150 en 2012: 612)
Opgeleverd nieuwbouw	41 woningen (2013: 6)
Stichtingskosten nieuwbouw per woning	€ 167.367



Strategisch Vastgoed Beleid

De basis voor voorraadontwikkeling ligt vast in ons Strategisch Vastgoed Beleid (SVB). In 2014 hebben we ons geactualiseerde SVB opgeleverd. Het oude beleidsplan dateerde uit 2008. Omdat we met langlopende trends werken en daar veel aandacht aan besteden in onze marktanalyses, komen de uitkomsten van het geactualiseerde SVB overeen met onze verwachtingen. De belangrijkste zaken zijn hier samengevat.

Demografische ontwikkelingen

Tot 2040 staat Nederland grote demografische veranderingen te wachten, zoals vergrijzing en ontgroening. De ontwikkeling van de woningvraag gaat grofweg gelijk op met de toename van het aantal huishoudens. In Nederland valt de komende decennia een huishoudensgroei te verwachten en dus een uitbreiding van de woningvoorraad. Gezinsverdunding is daarvan de voornaamste aanleiding. Echter, waar in het ruimtelijk beleid tot nu toe is uitgegaan van een perspectief van alleen maar groei, moet meer en meer rekening worden gehouden met een perspectief van krimp en onzekerheid, zeker op het platteland.

Veranderende woningvraag

Verschuivingen in de kenmerken van huishoudens in een regio (zoals aantal, leeftijd, herkomst en sociaaleconomische status) vertalen zich in een veranderende voorkeur voor bepaalde typen woningen en woonmilieus. Door de vergrijzing neemt de vraag naar voor ouderen geschikte woningen toe. Sociaal-culturele ontwikkelingen en vergrijzing vormen de achtergrond van het toenemende aandeel eenpersoonshuishoudens. Doordat veel ouderen niet verhuizen in de laatste fase van hun leven, gaat een toenemend aantal alleenstaanden eerder gepaard met een toenemende vraag naar combinaties van wonen en zorg in de buurt dan naar huurwoningen of appartementen. De transitie van de langdurige zorg versterkt dit.

West-Friesland

In West-Friesland doen de scherpste veranderingen zich voor in de periode tot 2030. Het aantal huishoudens tot 35 jaar neemt met 15 procent af en het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder, neemt met maar liefst 140 procent toe. Laatstgenoemde verandering is het gevolg van de huidige, nog relatief jonge bevolking van West-Friesland.

Bevolkingsontwikkeling Drechterland en Medemblik

In Drechterland woonden op 31 december 2014 19.296 inwoners. In 2020 jaar wonen er naar verwachting ruim 20.000 mensen. In Medemblik woonden op 31 december 2014 43.268 inwoners. Medemblik voorziet een lichte bevolkingsgroei in de komende jaren die na 2025 zal stabiliseren rond de 44.000 inwoners. De stijging van het aantal huishoudens in de regio komt nagenoeg geheel voor rekening van (oudere) eenpersoonshuishoudens. Volgens de prognose



bestaat het gemiddelde huishouden in West-Friesland in 2040 uit 2,21 personen (nu: 2,39). Dit verklaart een belangrijk deel van de voorziene woningtoename.

Omvang inkomensgroep

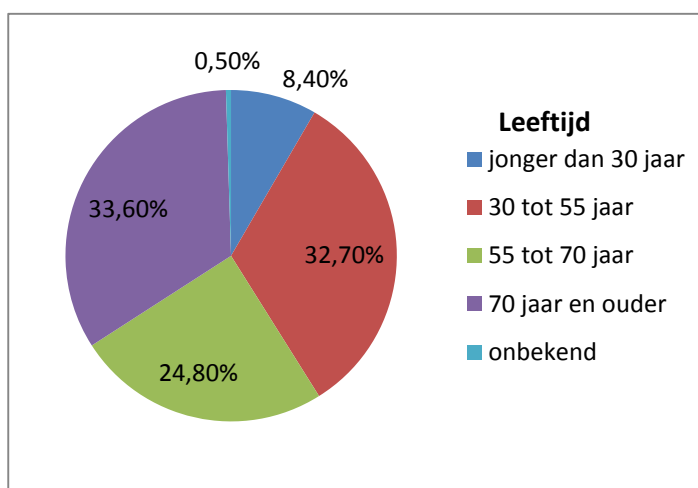
Bijna vier op de tien West-Friese huishoudens vallen onder de Euro-aandachtsgroep. Het aantal huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de EU-norm bedraagt 38 procent. In Drechterland is dit 34 procent en in Medemblik 38 procent.

Woningvoorraad

De woningvoorraad in Drechterland en Medemblik vertoont opvallende verschillen met de regionale voorraad. Het percentage huurwoningen ligt op een substantieel lager niveau dan het regionaal gemiddelde en het aandeel nultredenwoningen ligt op een veel lager niveau door de geringe aanwezigheid van hoogbouw. Het aandeel eengezinswoningen in Drechterland en Medemblik is groter (circa 90 procent).

Beide gemeenten streven ernaar om gemiddeld 20 tot 25 procent van de woningvoorraad als huurwoning beschikbaar te hebben binnen de huurtoeslaggrens. Het huidige percentage is in Drechterland circa 21 procent en in Medemblik 23,4 procent. Deze percentages lopen gestaag terug. In de kleinere kernen is het aandeel huurwoningen veel minder. Dat is het gevolg van een bewuste strategie die we jaren geleden hebben ingezet om het aandeel huurwoningen in minder populaire woonkernen te beperken.

We hebben een substantieel aandeel senioren-, zorgwoningen en eenheden voor begeleid wonen in onze vastgoedportefeuille. Het aandeel eengezinswoningen is sinds 1995 met circa twintig procent afgenomen tot 47 procent. Deze ontwikkeling sluit aan op de demografische tendens. Van onze huurders is 58 procent 55 jaar of ouder.



Figuur 6: leeftijd woonvoorraad

38 procent van onze woningvoorraad (962 woningen) is ouder dan 40 jaar. De grens van 40 jaar is vaak een kritisch moment voor de toekomst van woningen. De vraag is of we deze complexen in de huidige staat kunnen doorexploiteren of dat er op middellange termijn levensduurverlengende maatregelen nodig zijn. Is de verhuurbaarheid voor langere termijn gegarandeerd, is sloop en herstructurering gewenst of kunnen we beter verkopen? Het aandeel woningen dat op middellange termijn door de 50-jaargrens schiet, neemt fors toe. Dat



is in bouwkundige zin voor veel woningen geen enkel probleem en kan bedrijfseconomisch zeer aantrekkelijk zijn. Een aanzienlijk deel van deze oudere woningvoorraad kan op langere termijn alsnog verkocht worden (cash cows). Duidelijk is dat op termijn een behoorlijke renovatieopgave ontstaat.

Keuzes vastgoedontwikkeling

De belangrijkste keuzes die we voor de transformatie van onze voorraad maken:

- Bij nieuwbouw bouwen we vooral levensloopbestendige woningen. De functionaliteit van dit woningtype maakt dit tot het beste antwoord op de toekomstige maatschappelijke opgave.
- Zorg voor betaalbaarheid is de belangrijkste opgave van de komende jaren.
- Verduurzaming van onze woningvoorraad (zie volgende alinea).
- Beheer van woningen die niet tot onze kernvoorraad behoren zal op onderdelen anders zijn met het oog op het verlagen van bedrijfskosten.

Met genoemde aspecten zijn we volop aan de slag. We bouwen vooral levensloopbestendige woningen én bouwen die inmiddels een maatje minder groot om de investeringen te beperken. Dat 'maatje minder' komt overeen met de demografische ontwikkelingen (meer alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens). Bij mutatiewoningen, waaraan we veel mutatieonderhoud hebben of op middellange termijn grote uitgaven verwachten, wordt op basis van de SVB-uitkomsten, het verhuurperspectief en de toekomstige kasstroom beoordeeld of we de woning verhuren of verkopen. Het voordeel van deze werkwijze is dat we de onderhoudslasten beperken.

Duurzaamheid

We hebben onze duurzaamheidsambitie voor de kernvoorraad vastgesteld op een A-label. Uitgangspunt is dat er sprake is van een verantwoord investeringsniveau in relatie tot de economische waarde van de woning, de woonlasten en de resterende exploitatieduur. Als dat niet lukt is een B-label acceptabel. Wanneer een B-label redelijkerwijs niet realiseerbaar is, kiezen we in principe voor verkoop, sloop en/of herstructurering.

De actuele labeling van ons vastgoed ziet er als volgt uit (peildatum ultimo 2014).

	zeer zuinig					zeer onzuinig			
Label	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
EI	0,50 of minder	0,51 tm 0,70	0,71 tm 1,05	1,06 tm 1,30	1,31 tm 1,60	1,60 tm 2,00	2,01 tm 2,40	2,41 tm 2,90	2,91 of meer
Aantal Woningen	-	10	539	414	944	520	83	12	1
De Energie-Index (EI) is een maat voor de energieprestatie van gebouwen. Des te lager de Index, des te beter de energieprestatie. Vanaf 2015 maakt de Energie-Index deel uit van het landelijke woningwaarderingssysteem voor huurwoningen.									



De uitkomst van de EPA-labeling, eind 2014, levert een gemiddelde Energie-Index voor onze woning-portefeuille op van 1,38. Daarmee scoren we veel beter dan het landelijk gemiddelde van 1,65⁹.

De conclusie is dat we al heel lang aan een effectieve manier van verduurzaming werken, zonder dat dit extreme kosten met zich meebrengt. Dat is een geruststellende gedachte en een prima basis om op voort te borduren. Ons huidige vastgoedbeleid voorziet in de verkoop van woningen met doorgaans C-, D- en zelfs E-labels. De nieuwbouw heeft tenminste een A+label. Voeg daarbij de continu verbetering van woningen bij mutatie (de vervanging van vloeren) en planmatig onderhoud (verbetering van de schil en installaties) en we voldoen gemakkelijk aan de doelstelling van het convenant Energiebesparing Corporatiesector¹⁰. Het is een prettige constatering dat we daarvoor geen overhaaste en onverantwoorde keuzes hoeven te maken, zeker met het oog op betaalbaarheid. Immers, extra investeringen zetten de betaalbaarheid direct onder druk terwijl we de kosten daarvoor juist willen beperken. Daar staat echter tegenover dat er een toenemende noodzaak bestaat om de energielasten als onderdeel van de woonlasten te beperken en het milieu te ontzien.

Geschetste uitgangssituatie is geen reden om 'achterover te leunen'. Om onze ambitie in dit dossier te realiseren, moet er misschien wel een schep(je) bovenop. Dit is één van de thema's waarop we in 2015 keuzes maken met het oog op ons Ondernemingsplan 2016 - 2019.

De basis voor de huidige duurzaamheidsaanpak is het planmatig onderhoud. We nemen maatregelen als dat nodig en logisch is (bij dakrenovatie, vloervervanging bij woningmutatie, en dergelijke). Dit is volgens ons de meest effectieve en goedkoopste methode van verduurzaming. Met deze aanpak voorkomen we forse kapitaalvernietiging.

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen de volgende werksoorten:

- dagelijks onderhoud
- mutatieonderhoud
- preventief onderhoud
- individuele woningverbetering (IWV).

De kosten voor niet-planmatig onderhoud zijn ongeveer € 125.000 lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat het niet-planmatig onderhoud tegen lagere kosten wordt uitgevoerd. Dat heeft mede te maken met de keus om meer zelf te doen,

⁹ Bron: SHAERE samenvatting energieprestaties corporatiesector ultimo 2014.

¹⁰ Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het convenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze in 2012 ondertekenden. Volgens het convenant hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen eind 2020 gemiddeld energielabel B (om precies te zijn een Energie-Index van 1,25).



bijvoorbeeld het vervangen van vloeren. Daarnaast is het aantal onderhoudsopdrachten lager dan in de begroting verwacht werd: in 2014 hebben we ongeveer 25 procent meer reparatieverzoeken ontvangen. Verder zijn er meer woningen gemuteerd dan er begroot zijn. De kosten waren echter met een gemiddelde van € 947 per mutatie lager dan de begrote € 1.000 per mutatie. De kosten per mutatiewoning nemen voor het derde jaar op rij af. In 2013 lagen deze kosten voor het eerst in een reeks jaren onder het landelijk gemiddeld (bron: CiP) en zijn nu dus opnieuw lager. Om ervoor te waken dat niet het bedrag leidend is, maar de opleverkwaliteit, hebben we daar intensief contact over met de huurdersvereniging. In 85 procent van het begrote aantal woningen is preventief onderhoud uitgevoerd.

In de loop van het jaar hebben we de callcenter functie van de onderhoudslijn uitbesteed aan Energie Service Noord West (ESNW). ESNW staat onze huurders onder onze naam te woord en regelt de onderhoudsmeldingen, een belangrijk deel van de uitvoering en de verantwoording in ons primaire systeem. Na een korte intensieve inwerkperiode kunnen we nu stellen dat dit project met succes is geoutsourcet. Deze keus levert tijd en geld op. Heel belangrijk is de constatering dat het niet ten koste gaat van de huurderstevredenheid. Deze steeg juist!

We hebben het preventief onderhoud geëvalueerd. Naast een evaluatie met uitvoerenden, zijn 55 bewoners geïnterviewd. De uitkomst is dat huurders erg enthousiast zijn over deze service. Dat enthousiasme delen we. Het is goed dat een aantal onderhoudselementen eens per vier jaar wordt nagekeken (cilinders buitenschil, driepuntsluitingen, keukens, e.d.). Daarmee besparen we op termijn op de onderhoudskosten en ervaren onze huurders minder problemen. Tegelijkertijd is geconstateerd dat we teveel doen en een aantal onderdelen best kunnen uitstellen of laten zitten (bijv. binnendeursloten, kranen en schakelmateriaal). De evaluatie heeft verder duidelijk gemaakt dat de financiële baten niet helemaal opwegen tegen de kosten van het preventief onderhoud. Nadat alle voor- en nadelen tegen elkaar zijn weggestreept, besloten we het preventief onderhoud voort te zetten. De cyclus blijft eenmaal per vier jaar en de checklist wordt verkleind tot die elementen die vanuit goed woningbeheer belangrijk zijn. Het deel van de kosten dat niet in geld wordt terugverdiend, komt terug in de vorm van een hoge bewonerstevredenheid.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is ongeveer € 470.000 lager uitgevallen dan de begroting van € 2,3 miljoen. Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door het zelf inkopen van materiaal en het gebruik van ZZP'ers bij het onderhoud en het vervangen van cv-ketels en ventilatieboxen. Ook is het vervangen van het communicatiesysteem in de in- en aanleunwoningen bij het Noorderlandhuis en het woongebouw Om de Noord in Hoogkarspel doorgeschoven naar 2015. Naast bovengenoemde oorzaken hebben we ook een voordeel gehad van de 6% regeling op arbeid. Met dit BTW-voordeel is in de begroting geen rekening gehouden. Op 1 juli 2015 eindigt deze regeling.

Over bijna de hele linie liggen de werkelijke kosten lager dan de begroting. Dat heeft te maken met een andere wijze van aanbesteden, meer zelf doen, andere materiaalkeuzes en de keus om onderhoud door te schuiven als dit niet echt nodig is. Harde voorwaarde hierbij is dat we het onderhoud waarop we nu besparen ten opzichte van de begroting, in latere jaren niet 'dubbel en dwars' terugkrijgen. Een overzicht van de belangrijkste werkzaamheden:

Buitenschil **begroot € 362.000 uitgegeven € 313.000**

De belangrijkste besparingen liggen in minder kosten bij dakrenovatie en het doorschuiven van metselwerkherstel.

Installaties **begroot € 973.000 uitgegeven € 692.000**

Zelf inkopen en werken met ZZP-ers, waarmee we ook aanzienlijke overheadskosten besparen, levert hier een fors voordeel op. Hiermee boeken we ook een aanzienlijk BTW-voordeel op arbeidsloon. Daarnaast hebben we de vervanging van het communicatiesysteem in de in- en aanleunwoningen Noorderlandhuis en het woongebouw Om de Noord doorgeschoven.

Mutatie- en binnenwerk **begroot € 263.000 uitgegeven € 294.000**

Er zijn 25 houten vloeren vervangen. Dit is meer dan verwacht. Daarnaast zijn tijdens deze werkzaamheden vaak ook mutatiewerkzaamheden uitgevoerd en is schakelmateriaal in gefreesd.

Renovatie badkamers **begroot € 212.000 uitgegeven € 178.000**

Er zijn 25 badkamers en 1 apart toilet gerenoveerd en dat zijn er minder dan verwacht.



Schilderwerk **begroot € 236.000 uitgegeven € 185.000**

De besparing op schilderwerk zit hem hoofdzakelijk in de post houtrotherstel en schaafwerk. Hier is € 40.000 minder aan uitgegeven.

Terreinen **begroot € 121.000 uitgegeven € 90.000**

Aan bestratingswerk is circa € 22.545 minder uitgegeven. Een drainageklus is komen te vervallen (voordeel: € 6.655).

Keukenrenovatie

begroot € 182.000 uitgegeven € 99.000

Er zijn minder keukens geplaatst en het gemiddelde bedrag per keuken was lager.

Nieuwbouw

- opgeleverd -

Kromp onze woningvoorraad in 2014 nog door een 'verkoopoverschot', in 2015 leverden we 41 woningen op. 24 woningen hebben het predicaat 'levensloopbestendig'. Een overzicht.

Molenweg in Andijk; zes levensloopbestendige woningen

Aan de Molenweg in Andijk zijn eind van het jaar zes levensloopbestendige woningen opgeleverd, volgens het principe 'een maatje minder'. Deze woningen, in drie blokjes van twee woningen zijn gebouwd ter vervanging van vier sterk verouderde voormalige gemeentewoningen. Twee van de oude woningen waren nog bewoond. Eén van de 'oude' bewoners is weer terugverhuisd naar de nieuwe woningen. De woningen zijn gebouwd volgens een nieuw bouwconcept, de EC garantwoning van aannemingsbedrijf VBK uit Schagen. Bij dit bouwconcept wordt een belangrijk deel van de woningen vooraf in de fabriek geprefabriceerd (complete gevels, badkamers, toiletten etc.) en daarna op locatie geassembleerd. De bouwtijd op locatie is daardoor heel kort. Verder is kenmerkend voor het concept dat er sprake is van een hoge schilisolatie. Voor de locatie is een type woning gekozen die heel goed past in de landelijke uitstraling van de Molenweg.



Simon Koopmanstraat in Wervershoof; 14 levensloopbestendige woningen

In het voorjaar leverden we 14 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen op, na sloop van 14 oude gezinswoningen. De oude woningen voldeden niet meer aan onze huidige normen en bleken daarvoor ook niet geschikt te maken. Het bouwplan is ontwikkeld in nauwe samenspraak met de bewoners van de te slopen woningen. Door de architect van de woningen is bijzondere aandacht besteed aan het gevelbeeld van de woningen aan de straatzijde door



toepassing van gevarieerd metselwerk. Een aanzienlijk deel van de 'oude' bewoners van de gesloopte woningen is teruggekeerd naar de nieuwe woningen.

Plan Westrand in Wervershoof; vier levensloopbestendige woningen

Uitbreidingsplan Westrand ligt ten westen van de Simon Koopmanstraat in Wervershoof. Door de bouwcrisis is de ontwikkeling van deze bouwlocatie door Bouwfonds Ontwikkeling enkele jaren vertraagd en zijn de bouwplannen aangepast. Medio 2014 zijn vier levensloopbestendige woningen opgeleverd. Het is de eerste fase van 20 levensloopbestendige woningen in dit bestemmingsplan. De resterende 16 volgen de ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

Plan Westrand in Wervershoof; 17 eengezinswoningen

In hetzelfde bestemmingsplan leverden we 17 eengezinswoningen op. Deze woningen stonden te boek als koopwoning voor starters. Door de aanhoudende bouwcrisis is in 2013 een overeenkomst gesloten met Bouwfonds voor de overname van deze woningen door Het Grootslag. Hiermee kon het uitbreidingsplan een nieuwe impuls gegeven worden. De 17 woningen zijn door ons op basis van een Turnkey overeenkomst afgenomen. De woningen zijn via een afwijkende toewijzingsprocedure verhuurd aan jonge starters met het recht van koop.

Sociaal Cultureel Centrum de Schoof in Wervershoof

Eind 2013 heeft de bouwkundige oplevering plaatsgevonden van het Sociaal Cultureel Centrum de Schoof in Wervershoof. Op 1 februari 2014 is het gebouw overgedragen en verhuurd aan de Stichting die het gebouw exploiteert met ondersteuning door de gemeente Medemblik. Het gebouw is eind van het eerste kwartaal 2014 in gebruik genomen.

Nieuwbouw - gestart -

Daarnaast zijn we in 2014 met de bouw van verschillende nieuwe projecten gestart. Een overzicht.

Fruittuinen III in Andijk; zes levensloopbestendige woningen

In de voorlaatste fase van dit uitbreidingsplan in Andijk, gelegen tussen de Kleingouw en de Beldersweg, zijn wij medio september gestart met de bouw van zes levensloopbestendige rijwoningen. Het betreft hier een Turnkey project dat wij samen met Scholtens Projecten realiseren. De woningen zijn zeer ruim van binnen en zijn als onderhoudsarm te kwalificeren. De oplevering zal in het tweede kwartaal van 2015 plaatsvinden.

'Tango' terrein in Hoogkarspel; negen levensloopbestendige woningen

In 2014 is volop gewerkt aan de ontwikkeling van een bouwplan voor negen levensloopbestendige woningen, volgens het principe 'een maatje minder', te bouwen op een braakliggend terrein achter het tankstation in Hoogkarspel. Wij nemen de woningen af van Henselmans Bouw uit Noord-Scharwoude als Turnkey project. In het vierde kwartaal is het Bestemmingsplan definitief geworden en kon gestart worden met het bouwrijp maken van het

terrein. Februari 2015 is daadwerkelijk gestart met de bouw van de woningen. De negen woningen voldoen zeker nog aan de kwalificatie 'levensloopbestendig' maar zijn wel wat kleiner van afmetingen dan we de afgelopen jaren als maat genomen hebben voor levensloopbestendige woningen.

Reigersborg-Noord Fase Ia in Hoogkarspel; 12 levensloopbestendige woningen

In dit nieuwe uitbreidingsplan, gelegen tussen de Streekweg en de Drechterlandse weg, realiseren wij 12 levensloopbestendige woningen. Hiertoe zijn de plannen in 2014 gemaakt en is in februari 2015 met de bouw gestart. De woningen zijn van bijzondere architectuur en zijn afgewerkt met een plat dak. De locatie waar de woningen worden gerealiseerd is in het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan aangemerkt 'speciaal'. Vandaar de bijzondere architectuur. In samenspraak met de architect is gekozen voor een van de 'Haagse school' afgeleid ontwerp. De woningen liggen direct aan doorgaand vaarwater en krijgen standaard houten steigers aan het water.



Reigersborg-Noord Fase Ib in Hoogkarspel; zes gestapelde woningen

In dit nieuwe uitbreidingsplan, gelegen tussen de Streekweg en de Drechterlandse weg, realiseren wij zes gestapelde woningen voor een- en tweepersoons huishoudens. Deze woningen zijn door Zeeman Vastgoed eerst als koopwoningen aangeboden. Wegens tegenvallende verkoop hebben wij in de loop van 2014 een turnkey overeenkomst gesloten met Zeeman Vastgoed voor afname van zes van de in totaal acht beschikbare woningen voor de verhuur. Gezien de sterke vraagmarkt in Hoogkarspel een logische keus. Op de advertentie reageerden 292 woningzoekenden. De bouw van deze woningen is eind februari 2015 gestart.

Bouwproject in Langedijk; 31 appartementen

We sloten een koopovereenkomst met woningbouwvereniging Langedijk voor de aankoop van 31 huurappartementen aan het Broekerplein in Broek op Langedijk. Daarmee dragen we bij aan de te vervullen maatschappelijke opgave van de collega-corporatie in Langedijk. De opzet is dat WBV Langedijk deze appartementen in de toekomst weer terugkoopt. De toekomstige verhuur en beheer wordt volledig uitgevoerd door WBV Langedijk.

Martine Oude Groeniger

Vrijwillig servicemedewerkster bij WonenPlus Medemblik

“Vrijwilligerswerk is leuk: je geeft niet alleen, je krijgt er ook veel voor terug”

De Wering WonenPlus is een vrijwilligersorganisatie die zelfstandig wonende ouderen, gehandicapten en chronisch zieken de helpende hand biedt. Denk aan klusjes in huis of in de tuin, het invullen van formulieren, met een tablet leren omgaan, wegbrengen en ophalen, iemand gezelschap houden, samen wandelen, leren e-mailen en internetten... het kan van alles zijn. WonenPlus heeft servicepunten in Andijk, Wervershoof, Abbekerk, Medemblik en Wognum. Hier staan servicemedewerkers bijna iedere ochtend klaar om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.



Eén van die servicemedewerkers is Martine Oude Groeniger. Nadat ze met haar gezin naar Andijk verhuisde, kwam ze drie jaar geleden in aanraking met WonenPlus. Ze werd vrijwilligster bij het servicepunt in Wervershoof. “WonenPlus speelt een belangrijke rol hier in de omgeving”, vertelt ze. “De organisatie zit mooi in elkaar en werkt volgens het principe ‘vele handen maken licht werk’. Mensen die tijd over hebben en wat goeds willen doen, melden zich aan als vrijwilliger. Mensen die hulp kunnen gebruiken, worden voor 15 euro per jaar abonnee. Vervolgens zijn er gratis diensten, zoals samen winkelen, wandelen, een spelletje doen, en diensten waarvoor een kleine extra bijdrage betaald moet worden, zoals vervoer, huis- en tuinhulp, naaiwerk en de boodschappendienst.”

Op dit moment is de zorgtransitie in volle gang. Wat betekent dit voor de mensen die jullie helpen?

“Het huidige beleid is erop gericht dat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Mensen die voorheen zouden worden opgenomen in een verzorgingshuis of kliniek, moeten nu thuis opgevangen en verzorgd worden. Het is de bedoeling dat familie, burens en vrienden helpen om die personen te verzorgen en een leefbaar leven te geven. Vrijwilligersorganisaties als WonenPlus zullen daarbij een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Dan moet je niet alleen denken aan ondersteuning van degene die hulp nodig heeft, maar ook aan ondersteuning van de ‘helpers’. In ons zorgaanbod hebben we bijvoorbeeld de gratis dienst ‘Oppas in mantelzorgsituaties’ opgenomen, zodat mantelzorgers er een paar uur tussenuit kunnen. Daar zal in de toekomst vaker gebruik van worden gemaakt, denk ik. Ook ondersteuning van één van onze Vrijwillige Ouderen Adviseurs (VOA) zal waarschijnlijk vaker gaan voorkomen.”

Wat merken jullie ervan als WonenPlus? Redden de ouderen en mensen met een beperking zich of vallen ze tussen wal en schip?

“Op dit moment merken we er nog weinig van. We hebben niet ineens veel meer aanmeldingen. Wel hebben we nu al een paar keer meegemaakt dat mensen die bij de gemeente aanklopten voor hulp naar WonenPlus werden doorverwezen. Dat zal in de



toekomst wel vaker gebeuren. Persoonlijk ben ik nog geen situaties tegengekomen waarbij mensen tussen wal en schip zijn gekomen.”

Hoeveel abonnees en vrijwilligers hebben jullie?

“Bij het servicepunt Wervershoof hebben we tussen de 250 en 300 abonnees en zo’n 25 vrijwilligers. Onlangs hebben we er weer drie nieuwe vrijwilligers bij gekregen. De ene vrijwilliger wordt natuurlijk wat vaker ingezet dan de ander, dat hangt af van de diensten die hij/zij aanbiedt. Ook sinds het televisieprogramma “Geer en Goor, waarheen, waarvoor?” - waarin Gerard Joling en Gordon zich inzetten voor ouderen - zien we een toename van vrijwilligers. Mede dankzij dat programma beseffen mensen dat vrijwilligerswerk niet alleen nodig is, maar ook gewoon heel leuk kan zijn. Je geeft niet alleen, je krijgt er ook veel voor terug.”

Merken jullie iets van een taakverzwaring bij mantelzorgers en vrijwilligers?

“Dat begint een beetje te komen, maar nog niet heel concreet. We houden tegenwoordig bij of mensen mantelzorger zijn of mantelzorg krijgen. Sinds een tijdje moeten we dat echt registreren, zodat de gemeente in kaart kan brengen hoeveel mantelzorg er eigenlijk wordt gedaan. Het is natuurlijk iets wat je aan de buitenkant niet ziet. Toevallig hadden we vorige week nog een themadag over dit onderwerp. Het onderwerp was met name belangrijk voor de groep huisbezoekers. Die mensen bouwen natuurlijk een band met de hulpvrager op. Er ontstaat een relatie en dat vinden vrijwilligers vaak leuk. Maar het ligt voor de hand dat de hulpvrager steeds vaker een beroep op hem of haar zal doen. Bij de bijeenkomst ging het daar ook over. Zo van: waar trek je de grens? Wat vind je nog fijn? En is het wellicht nodig om aanvullende hulp in te schakelen? Op die taakverzwaring die er langzamerhand in sluipt, moeten we wel alert zijn.”

Hoe zie je de toekomst van het vrijwilligerswerk? Welke ontwikkelingen verwacht je?

“Vrijwilligerswerk blijft nodig. Maar de overheid kan niet verwachten dat iedereen altijd maar vrijwilligerswerk kan en wil doen. We leven dan wel in een participatiesamenleving, maar het moet niet opgelegd worden. Omdat ik in Andijk woon, kan ik zelf bijvoorbeeld ook niet zomaar even naar mijn moeder van 83 in Twente. We moeten uitkijken dat het niet doorschiet.”

Wat kan woningstichting Het Grootslag doen?

Het Grootslag doet al veel. Huurders van Het Grootslag krijgen vijftig procent korting op het abonnement, dat is al heel lang zo. En het WonenPlus Servicepunt zit tegenwoordig in Het Grootslag-gebouw, op een centrale locatie in Wervershoof. We zijn met open armen ontvangen en voelen ons helemaal thuis. Het werkt ook goed: huurders die een probleem hebben die niet onder de verantwoordelijkheid van de woningstichting valt, kunnen meteen worden doorverwezen naar WonenPlus. Heel vaak kunnen wij helpen. De samenwerking is goed.”

Tekst: Judith Munster



Financiële continuïteit

Inleiding

We realiseren ons dat we ons werk doen met maatschappelijk geld. Het spreekt vanzelf dat daarbij een sobere, doelgerichte cultuur en een zakelijke aansturing past. Binnen onze bedrijfsvoering krijgen we te maken met steeds meer wettelijke kaders, richtlijnen en controles. Daar worden onze huurders niet beter van, maar het is nu eenmaal de realiteit.

De omvang van verhuurderheffing, saneringssteun en de vennootschapsbelasting staan op gespannen voet met onze ambities voor de verduurzaming van de woningvoorraad en de nieuwbouw. Het maakt het waarborgen van de betaalbaarheid erg moeilijk. Betaalbaarheid heeft desondanks onze hoogste prioriteit.

Speerpunten voor 2014

1. Kennis van en tijdige implementatie van wettelijke kaders en regels
2. Kosten- en opbrengstenbewustzijn
3. Kennis van en evaluatie bedrijfsprocessen
Maatschappelijk effect:  Continuïteit van onze kerntaken, beheerste inzet van middelen.

Realisatie speerpunten:

1. We hebben in oktober een overleg gehad met onze RvC over de gevolgen van de Novelle van Blok voor onze organisatie, als voorbereiding op de herziene Woningwet. Omdat de Woningwet is opgehouden door de Parlementaire enquête Woningcorporaties, schuift de voorbereiding door naar 2015. Inmiddels houdt een interne werkgroep zich met deze ontwikkeling bezig en er ligt een stappenplan voor 2015. Het dossier van de pro rata BTW is afgerond en aan de fiscalist voorgelegd. De integratieheffing is opgeheven.
2. Aan kostenbewustzijn is dit jaar aandacht besteed via de budgetverantwoording. Medewerkers geven voor de verantwoording bij de trimesterrapportage een toelichting op de gemaakte kosten en een indicatie over het kostenverloop voor de rest van het jaar. Deze werkwijze leidt tot meer inzicht en meer grip op (de redelijkheid van) uitgaven. De discussie die wij met De Driehoek voeren over het serviceniveau en de mogelijke doorrekening daarvan aan huurders, is een voorbeeld van het toegenomen kostenbewustzijn. Genoemde elementen zijn een waarborg voor de betaalbaarheid van woningen op langere termijn.
3. Het derde aandachtspunt is een continu aandachtspunt. Nieuw in onze afspraken met huurdersvereniging De Driehoek, is dat zij de mogelijkheid heeft gekregen om zelf processen aan te wijzen voor evaluatie. Verder zijn er processen waarbij De Driehoek automatisch vanaf het begin gesprekspartner is bij evaluatie of wijziging.

Financiële continuïteit in cijfers ultimo 2014

Omschrijving	2014	2013	2012
Jaarresultaat (in € 1000)	1.765	328	-1.172
Solvabiliteit	32,5	32,3	31,7
Operationele kasstroom per vhe (in €)	1.714	1.816	1.456
Langlopende schuld per vhe (in €)	31.191	30.119	31.153



Ontwikkeling kasstroom (in € 1000)	2014	2013	2012
Operationele kasstroom*	4.495	4.726	3.808
Aflossingsfictie (2% van leningportefeuille)	1.619	1.568	1.629
Operationele kasstroom -/- aflossingsfictie	2.876	3.158	2.179

*enkelvoudige operationele kasstroom volgens definitie DPI

Ontwikkeling financiële positie

We benaderen onze financiële positie met 'gezond verstand'. We kijken hoeveel geld er jaarlijks binnenkomt uit de gewone bedrijfsvoering (de verhuur) ten opzichte van de jaarlijkse uitgaven (kosten voor zaken als onderhoud, personeel, organisatie en rente). Verkopen en investeringen worden daar buiten gelaten om een goede vergelijking te kunnen maken. Deze kasstromen uit de gewone bedrijfsvoering wordt ook wel de operationele kasstroom genoemd. Elk jaar moet een corporatie voldoende kasstromen binnenkrijgen om alle uitgaven te betalen én 2 procent van alle leningen te kunnen aflossen. Het Grootslag heeft in 2014 opnieuw een goed jaar achter de rug voor wat betreft de operationele kasstroom.

Voor onze organisatie zijn de volgende zaken van groot belang:

- W (financiële) Continuïteit (dit is een van onze belangrijkste missies om 'goed wonen' te kunnen realiseren binnen ons werkgebied).
- W Verantwoorde investeringskeuzes op het gebied van vastgoed en ICT (efficiënter werken).
- W Begroting, budget- en kostenbeheersing.

Intern monitoren we ons 'huishoudboekje' zorgvuldig. De afdelingen rapporteren regelmatig over de stand van zaken. Maandelijks worden de zaken besproken binnen de financiële commissie. De liquiditeitsprognose is hierbij leidend. Uiteraard rapporteren we ook richting het MT en de RvC. Om goed te kunnen blijven presteren hebben we een heldere focus en maken we bewuste keuzes. Natuurlijk raken de gevolgen van de economische crisis en alle kabinetsmaatregelen ons ook. Door effectievere inzet van onze medewerkers en het kostenbewustwordingsproces zijn we in staat om de kosten in de hand te houden en de betaalbaarheid daadwerkelijk ter hand te nemen.

De gevolgen van de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en saneringssteun voor onze financiële continuïteit zijn doorgerekend. Het zet de kasstromen behoorlijk onder druk. Doordat we vroegtijdig aanvullende maatregelen hebben getroffen binnen de organisatie kunnen we de extra lasten die de overheid oplegt opvangen, zonder dat we de investeringsbegroting voor de nieuwbouw hoeven aan te passen, extra woningen moeten verkopen of de maximale huurverhogingen moeten toepassen.

Onze financiële continuïteit blijft gewaarborgd. De geraamde solvabiliteit in 2019 is 28,7 procent¹¹. Zodra we op marktwaarde moeten waarderen, zal de solvabiliteit drastisch stijgen.

¹¹ Het CFV hanteert een ondergrens van 25 procent.



Een stijging van de activa, betekent echter niet dat de bestedingsruimte toeneemt. Daarom gaan wij voor onze eigen bedrijfsvoering uit van de ontwikkeling van de operationele kasstromen. De operationele kasstroom blijft in de jaren tot en met 2019 ruim positief, ook na de 2% aflossingsfictie. In 2019 bedraagt de operationele kasstroom na 2% aflossing naar verwachting € 1,3 miljoen.

Financiële positie

Onze financiële positie is in 2014 verbeterd. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening bedraagt € 2.069.000 en we verwachten een jaarresultaat na belasting van € 1.765.000. Dit goede resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door het hogere aantal verkochte woningen, lagere uitgaven aan onderhoud en lagere rentelasten door een lagere financieringsbehoefte.

We kiezen bewust voor een goede balans tussen onze maatschappelijke en financiële verantwoordelijkheid, zodat ook kan worden geïnvesteerd in vernieuwing en verbetering van onze vastgoedportefeuille. Tegelijkertijd houden we de huren betaalbaar. Maximale transparantie helpt hierbij: we overleggen daar regelmatig over met het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek en onze overige belanghouders. Mede in dit licht richten we in 2015 een Maatschappelijke Adviesraad op als maatschappelijk klankbord.

Onze financiële positie wordt de komende jaren onder druk gezet door de verhuurderheffing. In 2014 hebben we ruim € 1,2 miljoen betaald en onze bijdrage loopt op tot circa € 1,9 miljoen vanaf 2019. Ook de saneringssteun (€ 0,5 miljoen in 2014) raakt ons stevig. Huurharmonisatie, lagere bedrijfskosten en mogelijk minder nieuwbouw zorgen er op termijn voor dat we onze doelstellingen kunnen blijven realiseren. Er ligt een uitdaging om de financiering van ons vastgoed te verlagen. Daarmee nemen de financieringsrisico's in de toekomst af en worden we minder kwetsbaar. We hebben in 2014 meer woningen kunnen verkopen dan begroot, waardoor we met een positief resultaat zijn geëindigd.

Huurbeleid

Zoals gesteld, maken we ons grote zorgen over de betaalbaarheid van de huren. De combinatie van verhuurderheffing, saneringssteun en de vennootschapsbelasting zorgt voor onacceptabele huurquotes. Ondanks onze geringe streefhuurambitie van 65 procent van maximaal toegestaan, leidt de hoge kwaliteit van onze woningvoorraad tot hoge huurniveaus. Daarom hebben we besloten om alleen een generieke huurverhoging door te voeren van gemiddeld 2,5 procent per 1 juli 2014 (1,0 procent inflatie + 1,5 procent volgens het woningmarktakkoord van het kabinet).

We hebben afgezien van de mogelijkheid om daarnaast nog een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen van 2 procent boven inflatie bij huishoudinkomens van € 33.614 tot € 43.000 en 4 procent boven inflatie bij huishoudens met een huishoudinkomen boven de € 43.000. We vinden dat dit beleid huishoudens met lage middeninkomens te stevig en onredelijk raakt. De onredelijkheid zit in het feit dat deze groep vaak hogere netto woonlasten heeft voor hun huurwoning dan een koper in vergelijkbare omstandigheden. Dit instrument werkt volgens ons alleen als het wordt gekoppeld aan het systeem van huursombenadering. Belangrijk voorwaarde is dat deze keus niet ten koste gaat van de financiële continuïteit op langere termijn.



Financieel intern beleid

Sinds 2014 is een financiële commissie actief, bestaande uit de bestuurder, de controller en het hoofd Financiën. Met enige regelmaat rekenen we verschillende scenario's door, zoals de gevolgen van huuraanpassing en investeringsopgaven op de korte en lange termijn. Bij iedere investeringsopgave wordt vanuit vastgoed en financiën bekeken welke risico's dit met zich meebrengt en welke maatregelen noodzakelijk zijn om deze risico's tot een minimum te beperken. Dit resultaat wordt als bijlage bij de definitieve besluitvorming gedaan, zodat ook de RvC een goed beeld heeft van de gevolgen. Samen met de auditcommissie hebben we een eigen rendementsberekening opgesteld om een goed beeld te krijgen van de financiële impact van een investering. Deze rendementsberekening passen we nog niet definitief toe als beleid. We wachten eerst de berekeningswijze voor de marktwaarde¹² af.

Naast een interne financiële commissie, hebben we een auditcommissie die naast haar formele rol, het adviseren van de RvC, een belangrijke taak heeft om ons financieel beleid te optimaliseren. Zeker omdat de ontwikkelingen vanuit Den Haag op dit gebied nog dwingender worden, heeft het voor de organisatie ook een goede werking. Enkele zaken die zijn aangepakt en verbeterd:

- Maandelijks wordt een liquiditeitsprognose opgesteld, welke een prima overzicht geeft van de financiële kasstromen, zodat we tijdig kunnen inspelen op liquiditeitsoverschotten danwel -tekorten.
- Voor onze investeringen in vastgoedprojecten geldt dat we kijken of ze passen binnen onze plannen voor de ontwikkeling van de portefeuille, of ze maatschappelijk iets toevoegen en wat de financiële gevolgen zijn.

Extern toezicht

In 2014 ontvingen wij de Toezichtbrief Centraal Fonds Volkshuisvesting. Op basis van de prognosegegevens 2014 - 2018 en de verantwoordingsgegevens over 2013 beoordeelt het CFV jaarlijks de continuïteit van woningcorporaties en brengt daarover advies uit aan de minister en de corporatie. De beoordeling richt zich op de kwaliteit van de financiële verantwoording, behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. We voldoen op alle onderdelen aan de gestelde normen.

Zoals bekend wordt dit vanaf 2015 nog sterker georganiseerd door de nieuwe Woonautoriteit, waar het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in opgaat.

Treasury

In het eerste trimester is het treasury jaarplan voor 2014 vastgesteld. Ook is het treasury statuut geactualiseerd en vastgesteld. Op 11 april 2014 heeft een eindaflossing plaatsgevonden op een lening met een resterende hoofdsom van € 721.134. Voor een

¹² In 2014 is duidelijk geworden dat we verplicht overgaan op een systeem van marktwaardering van het vastgoed.



annuïtaire lening met een restant hoofdsom van ongeveer € 1,6 miljoen heeft een renteherziening plaatsgevonden. Tot einde looptijd in 2024 geldt een rente van 1,97%.

De kredietfaciliteit bij de bank van € 750.000 is medio september beëindigd vanwege de toenemende eisen die de bank stelt aan de verstrekking ervan. Aanhouden van de kredietruimte zou leiden tot aanzienlijk hogere kosten. Vanaf medio september wordt voor het rekening-courantsaldo een ondergrens van € 300.000 als liquiditeitsbuffer aangehouden. Daarnaast is een lening met variabele hoofdsom van € 2 miljoen, waarvan € 1,6 miljoen vrij opgenomen kan worden.

Op 1 augustus 2014 is een fixe lening van € 5 miljoen aangetrokken bij Aegon Levensverzekeringen N.V. De lening heeft een looptijd van 30 jaar met een rente van 2,95%.

Naar aanleiding van de Vestia-affaire en liquiditeitstekorten door bijstortingsverplichtingen vanuit rentederivaten bij andere corporaties, zijn 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' opgesteld. Deze beleidsregels zijn per 1 oktober 2012 van kracht geworden. Wij hebben geen derivaten in onze portefeuille.

Intern beheer

In 2012 zijn we een traject gestart voor een optimalere planning en controle. Onderdelen daarvan zijn de beschrijving en actualisatie van processen, de invoering van PDCA-discipline, budgettering en prestatiemeting.

Bij het vastleggen van processen worden de risico's vastgelegd en de wijze waarop we deze risico's kunnen beheersen. Deze procesbeschrijvingen zijn via intranet te raadplegen door alle werknemers. Er is een start gemaakt met het verbeteren van de informatievoorziening. Het trimesterverslag is anders opgesteld en bevat de meest essentiële informatie voor het MT en de RvC. Ook bevat het trimesterverslag relevante kengetallen die eenvoudig zijn te meten.

In 2013 zijn we gestart met het opzetten van een systeem van budgetverantwoordelijkheid. De verantwoordelijke functionaris beheert zijn eigen budget en legt verantwoording af over de afwijkingen. Deze verklaringen worden in het trimesterverslag verantwoord. Daarnaast wordt deze informatie gebruikt voor de liquiditeitsprognose.

In lijn met eerder beschreven efficiëncynoodzaak werken we aan het automatiseren van eenvoudige, repeterende werkzaamheden. Daarbij hoort een oriëntatie op de verbetering van verschillende softwareprogramma's die we gebruiken. Deze verbeteringen zijn voor een deel in 2014 geïmplementeerd. Dit proces heeft een continu karakter.

Verkoop bestaand bezit

Vrije verkoop	Slimmer Kopen	Totaal	Begroot
20	0	20	8

In 2014 zijn 20 woningen uit bestaand bezit definitief verkocht.



Slimmer Kopen / Koopzeker

Aantal verkocht 1/1/2014	Terug gekocht in 2014	Doorverkocht in 2014	Verkocht uit bestaande voorraad	Aantal totaal verkocht t/m 31- 12-2014
125	7	2	0	120

De terugkoopplicht voor de Slimmer Kopen/Koopzekerwoningen is op de balans opgenomen voor een bedrag van ongeveer € 13,8 miljoen. In 2014 zijn 7 Koopzekerwoningen terug gekocht. Twee woningen zijn doorverkocht onder Slimmer Kopen voorwaarden. Van de overige 5 woningen zijn er vier verkocht. Eén Koopzekerwoning die in 2014 is teruggekocht, wordt in 2015 definitief verkocht.

Jaarresultaat

We sluiten 2014 af met een positief jaarresultaat van € 1.765.000. We hadden € 804.000 negatief begroot. De grootste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Onderdeel	Korte omschrijving verschil realisatie versus begroting
Huuropbrengsten	De huren komen iets lager uit dan begroot doordat de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2,5% bedraagt in plaats van de begrote 3,5%.
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	In 2014 zijn 20 woningen verkocht uit bestaand bezit. In de begroting is uitgegaan van 8 verkochte woningen. Dit leidt tot een positief effect ten opzichte van de begroting van ruim € 1,6 miljoen.
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	Diverse investeringen in materiële vaste activa (zowel woningen als activa ten dienste van exploitatie) zijn doorgeschoven naar 2015, wat resulteert in een lagere afschrijving dan werd verwacht voor 2014.
Lonen en salarissen	De hieronder verantwoorde dekking voor de onderhoudsuren komt ruim lager uit dan begroot. Dit wordt veroorzaakt doordat er één onderhoudsmedewerker minder is dan begroot.
Sociale lasten	De overschrijding betreft een correctie over 2009 van € 42.000. Deze is na afstemming met de belastingdienst in 2012 afgeboekt. De belastingdienst is nu tot het inzicht gekomen dat de lasten toch verschuldigd zijn.
Lasten onderhoud	De kosten voor niet-planmatig onderhoud zijn ongeveer € 125.000 lager uitgevallen dan begroot. Het planmatig onderhoud is ongeveer € 470.000 lager uitgevallen dan begroot.
Leefbaarheid	Door één gemeente is geen bijdrage gevraagd in 2014. Daarnaast zijn er voor het Beste Buurt Idee minder aanvragen binnengekomen dan verwacht.
Overige bedrijfslasten	De overige bedrijfslasten komen lager uit dan begroot. Dit komt hoofdzakelijk door lagere uitgaven voor automatisering, opleidingskosten en heffingen.
Financiële baten en	De financiële baten en lasten komen € 351.000 lager uit dan



lasten	begroot door het doorschuiven van diverse nieuwbouwprojecten. Dit veroorzaakt een lagere financieringsbehoefte met lagere rentelasten als gevolg. Ook is de rente op de nieuw afgesloten lening lager dan waarin de begroting rekening mee is gehouden.
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	Vanwege de verliesrekening door vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening is geen vennootschapsbelasting verschuldigd in 2014. Door de gevormde onderhoudsvoorziening zullen de belastinglatenties wel muteren. Dit leidt tot een last van € 549.000.

Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

Wij verklaren dat wij onze middelen uitsluitend besteden in het belang van goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen in ons werkgebied. Daarnaast dragen wij bij aan het tekort op de rijksbegroting en helpen we een collega-corporatie om haar volkshuisvestelijke opgave te kunnen realiseren. En door onze bijdrage aan het saneringsfonds helpen we de (financiële) problemen van andere sociale verhuurders in Nederland op te lossen.



DEEL III

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN



De raad van commissarissen (RvC) heeft als primaire taak toezicht uitoefenen op het functioneren van het bestuur. De Raad is van mening dat woningstichting Het Grootslag haar rol als sociale verhuurder, financieel en maatschappelijk, verantwoord uitvoert en dat de positie van de klant en belanghouders geborgd is binnen de organisatie.

Werkwijze

De Raad is de werkgever van de bestuurder, staat de bestuurder met raad terzijde en fungeert als zijn klankbord. De Raad oefent onder meer toezicht uit op:

-  de uitvoering van de strategie;
-  de risico's;
-  de realisatie van de doelstellingen uit de Toekomstvisie 2012 – 2015 en het werkplan 2014;
-  en op de naleving van wet- en regelgeving.

Zij doet dat door middel van beoordelen en het stellen van specifieke vragen over onderwerpen zoals volkshuisvesting, regionale en lokale ontwikkelingen, beleid, organisatie en financiën om een goed oordeel te kunnen vormen over bestuursbesluiten en onderliggende stukken. De Raad toetst onder meer:

-  de balans tussen maatschappelijke en financiële doelstellingen;
-  de vertaling naar concrete volkshuisvestelijke- en financiële doelen in samenhang met de beleidsdoelstellingen, organisatiestructuur, planning en control en de interne processen en de beoordeling van externen zoals de accountant.

Belangenverstrengeling

Het Reglement Bestuur en Toezicht regelt, in aanvulling op regelgeving en codes, dat (schijn van) onverenigbaarheid gemeld moet worden bij de voorzitter van de Raad. In 2014 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen bij het bestuur of leden van de Raad.

Nevenfuncties van het bestuur en de leden van de Raad worden gemeld in de vergadering van de Raad en vermeld in het jaarverslag.

Er deden zich in 2014 geen transacties voor waarbij tegenstrijdige belangen van bestuurder, commissarissen en/of externe accountant speelden of spelen die van materiële betekenis zijn voor de woningstichting en / of de betreffende bestuurder, commissarissen en /of externe accountant.

Naar het oordeel van de Raad, dragen de leden van de Raad onafhankelijk en kritisch bij aan de besluitvorming. Voor één lid is, kijkend naar de criteria van de Governance code, een toelichting op zijn plaats. De heer Pennock is op voordracht van de huurders in de Raad gekomen. Hij is tevens huurder van de corporatie. In gezamenlijkheid heeft de Raad geconstateerd dat dit vooralsnog niet heeft geleid tot tegengestelde belangen met zijn rol als commissaris bij woningstichting Het Grootslag.

Controlerende en uitvoerende taak

De Raad ziet voor zichzelf het waarborgen van de continuïteit van de corporatie als hoofdtaak.

De Raad is zich bewust van het feit dat een reeks aan incidenten ertoe heeft geleid dat het debat over governance bij semipublieke instellingen en de rol van de toezichthouder onverminderd wordt gevoerd en heeft geleid tot een toename aan complexiteit, aansprakelijkheid en risico's en daardoor een toename aan wet- en regelgeving. De Raad is van



mening dat het opleggen van regels alleen niet voldoende zal blijken: ethiek, onderling vertrouwen bestuur en toezicht en verantwoording nemen, is lastig in regels te vatten. De doorleefde Governance code bij de Raad en de bestuurder maar ook de open cultuur bij woningstichting Het Grootslag met en binnen de Raad, waar te allen tijde ruimte is voor discussie, verdiepingsvragen en feedback, maakt dat de Raad aanscherping van (gedrags)regels met vertrouwen tegemoet ziet. De Raad is van mening dat bovenstaande elementen voldoende bijdragen om de taak als toezichthouder en sparringpartner van de bestuurder, goed te kunnen (blijven) uitvoeren.

Als toetsingskader waren vooral beschikbaar:

- W De Woningwet en prestatievelden van het BBSH.
- W Governancecode woningstichting Het Grootslag 2011.
- W Statuten woningstichting Het Grootslag en aanvullend het Reglement Bestuur en Toezicht woningstichting Het Grootslag.
- W Treasurystatuut 2014.
- W Investeringsstatuut 2014.
- W De Toekomstvisie 2012 - 2015.
- W Het Werkplan 2014 (inclusief investeringsbegroting en treasuryjaarplan 2014)
- W Rapportages Centraal Fonds voor Volkshuisvesting, minister, ILT en WSW.
- W Rapportages en mondelinge informatievoorziening accountant.
- W Publicaties Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).
- W Publicaties AEDES.
- W Wetsvoorstel normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en ministeriële regeling.
- W Interne notities vanuit de organisatie over huurbeleid, verkoopbeleid en andere actuele zaken uit 2014.
- W Prestatieafspraken met de gemeenten.

De Raad toont een grote betrokkenheid bij de vele taken die woningstichting Het Grootslag uitvoert. Een overzicht van de bijeenkomsten in 2014:

- W 5 reguliere vergaderingen.
- W Tweemaal overleg met het managementteam (MT) van woningstichting Het Grootslag.
- W Overleg met de leden van de Ondernemingsraad.
- W Drie themabijeenkomsten.
- W De voltallige Raad was vertegenwoordigd bij een belanghoudersbijeenkomst zorg, WMO en gemeentepolitiek.
- W Tweemaal een vergadering in afwezigheid van de bestuurder. Eén met als doel een zelfevaluatie en het bespreken van de beoordeling van de bestuurder. De andere bijeenkomst werd voorbereid door het Nationaal Register voor het opstellen van een profielschets en de test Belbin rollen.
- W De RvC was met 2 leden vertegenwoordigd bij de jaarvergadering van huurdersvereniging De Driehoek.



- De RvC was met 2 leden vertegenwoordigd in de auditcommissie (naast de bestuurder en de controller).
- De RvC was met 2 leden vertegenwoordigd in de selectiecommissie (naast een permanent lid van het dagelijks bestuur van de huurdersvereniging).
- De voorzitter en de beide leden uit de RvC die zitting hebben in de selectiecommissie vormen samen de renumeratiecommissie.

De landelijke ontwikkelingen hebben veel invloed op de te maken interne keuzes. Daarom waren deze ontwikkelingen regelmatig onderwerp van gesprek, zeker bij de goedkeuring van bestuursbesluiten. Vanuit de planning- en controlcyclus bespreekt de Raad met de bestuurder de activiteiten, ontwikkelingen en resultaten van de eigen organisatie en die van de verbindingen.

Besluiten en Goedkeuringen in 2014

In 2014 zijn onder meer de volgende besluiten goedgekeurd:

- Treasury Jaarplan.
- Treasurystatuut (geactualiseerd).
- Statutenwijziging.
- Realisatie 6 woningen aan de Molenweg in Andijk.
- Volkshuisvestelijk verslag en jaarrekening 2013.
- Jaarrekening Olympia vastgoedbeheer BV.
- Aangepast verkoopbeleid 2014.
- Realisatie 6 woningen Fruittuinen in Andijk.
- Realisatie 12 woningen Reigersborg-Noord in Hoogkarspel.
- Strategisch Vastgoed Beleid 2014.
- Werkplan 2015.
- Financiële meerjarenbegroting 2015 – 2019.
- Investeringsbegroting 2015.
- Risicoparagraaf 2015.
- Aankoop van 6 appartementen in Reigersborg-Noord in Hoogkarspel van Zeeman Vastgoed BV.

De Raad volgt de richtlijnen van de per 1 juli 2011 geactualiseerde Governance code woningcorporaties en het gehanteerde uitgangsprincipe “Pas toe of leg uit”. De Raad is zich bewust van het feit dat dit principe niet voor alle bepalingen geldt. Jaarlijks wordt de notitie ‘Pas toe of leg uit’ besproken binnen de Raad.

In 2014 is verder gewerkt aan en gesproken over risicomanagement, waarin opgenomen de bij woningstichting Het Grootslag onderkende risico's, zowel beleidsmatig als procesmatig. Buiten de risicoparagraaf heeft het MT en de organisatie zich in 2014 expliciet bezig gehouden met het programma ‘Check op de risico's’. Tussen de bestuurder en de Raad is afgesproken de actualisering en bewaking van zowel strategische, tactische als ook operationele risico's goed in kaart te brengen en te borgen. Binnen de Raad is afgesproken dat op een tweetal momenten het risicomanagement op de agenda staat en dit is als zodanig opgenomen in de vergadercyclus van de Raad.



Ook de samenwerking met woningbouwvereniging Langedijk is iedere vergadering aan de orde geweest en uiteraard de samenwerking met de fusiepartner Stichting Bosman Woningen (op 19 maart 2015 werd deze fusie een feit).

In het jaarverslag van de organisatie zijn bovengenoemde onderwerpen en andere goedgekeurde besluiten nader toegelicht. Er vond in 2014 geen interventie plaats door de Raad.

De belangrijkste besluiten van de Raad waren:

-  Vaststellen honorering leden van de Raad 2014.
-  Jaarverslag RvC 2013.
-  Profielschets leden van de Raad.
-  Werving- en selectieprocedure voor een nieuw lid van de Raad.
-  Benoeming E.J.D. Aker als commissaris vanaf 01-01-2015.

De bestuurder

De organisatie

De bestuurlijke organisatie is ingericht volgens het zogenoemde tweelagenmodel met een bestuurder en een raad van commissarissen. De werkorganisatie bestaat uit de twee afdelingen Klant & Wonen en Backoffice (Financiën, Projecten en staffuncties) en een secretariaat ter ondersteuning van de werkorganisatie. Het MT bestaat uit de bestuurder (tevens manager backoffice), manager Klant en Wonen en adviseur Strategie & Beleid. De bestuurder wordt benoemd en beoordeeld door de Raad. De bestuurder is eindverantwoordelijk voor de hele organisatie, zowel in strategische, tactische als operationele zin en legt intern verantwoording af aan de Raad en extern onder andere aan gemeenten, WSW, CFV en het ministerie van Binnenlandse Zaken.

De bestuurder richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningstichting in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de belangen af van de belanghouders van woningstichting Het Grootslag. De bestuurder verschaft de Raad tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad.

Bevoegdheden en verantwoordelijkheden

De bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van woningstichting Het Grootslag. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder zijn omschreven in de statuten van woningstichting Het Grootslag, alsmede in het reglement Bestuur en Toezicht.

Naast de vergaderingen onderhoudt de voorzitter van de Raad, conform het reglement, de contacten met de bestuurder. Structureel is er een overlegmoment gepland, kort voor een vergadering van de Raad. Dan is er gelegenheid om zowel zaken betreffende de vergadering en vergaderstukken te bespreken als actuele zaken met elkaar te delen.

De bestuurder spiegelt belangrijke ontwikkelingen binnen en buiten het bedrijf met de Raad, zowel van strategische als beleidsmatige aard. De Raad geeft daarbij gevraagd maar ook ongevraagd advies. Daarbij bewaakt de Raad de balans tussen voldoende kritische afstand ten opzichte van de bestuurder maar toch dichtbij genoeg om zicht te hebben op de organisatie en de sparringpartnerrol op goede wijze te kunnen vervullen.



Onderwerpen die tijdens de vergaderingen zijn besproken met de bestuurder

Buiten de vaste eigen besluiten en besluiten ter goedkeuring bespreekt de bestuurder veel zaken met de Raad. De Raad kan haar visie geven over de onderwerpen en waar nodig een gevraagd of ongevraagd advies geven. Voor de uitvoering van haar taken laat de Raad zich met regelmaat mondeling en schriftelijk informeren door de bestuurder inzake de realisatie van de beoogde doelen. De bestuurder bespreekt iedere vergadering de interne- en externe zaken. Aan de hand van periodieke rapportages volgt de Raad de prestaties van woningstichting Het Grootslag op volkshuisvestelijk, maatschappelijk en financieel gebied. Onderwerpen die zijn besproken binnen de Raad zijn onder meer:

- Samenwerking Wilgaerden. Betreft ontwikkelingen en verbouwmogelijkheden van Bosmanstaete en Noorderlandhuis. Ook ontwikkelingen in de wijk Bangert Oosterpolder in Zwaag (gemeente Hoorn) worden besproken als mogelijke bouwlocatie.
- Zorgproject 'Oos Thus' in Hoogkarspel.
- Huurbeleid 2014.
- Financieel jaarverslag 2013 en werkplan 2014 van huurdersvereniging De Driehoek.
- Ontwikkelingen energielabeling (EPA).
- Mandateringsbeleid (geactualiseerd).
- Governance woningstichting Het Grootslag (aan de hand van de governance controlelijst zijn de code geactualiseerd, het reglement Bestuur en Toezicht en de notitie 'Pas toe of leg uit').
- Investeringsstatuut (actualisatie).
- Bestuursbesluit – Aanpassen niet DAEB woningen naar DAEB woningen (in het kader van het huurbeleid 2014).
- Jaarrekening 2013 Delphia Vastgoed BV.
- Leefbaarheidsbeleid 2014 (actualisatie).
- WIF onderzoek herfinanciering en andere zaken van het WIF.
- Check op risicomangement (een project dat het MT samen met Deloitte heeft gevolgd en dat nu een intern proces is geworden binnen de organisatie).
- Toezichtbrief CFV 2014 en brief minister (ILT).
- Visitatie.
- Nieuwe Woningwet, Novelle, AMvB (Btiv) en de behandeling in beide Kamers.
- Notities over de gevolgen voor woningstichting Het Grootslag van de nieuwe Woningwet.
- Aedes-Benchmark.

Accountant

Ernst & Young (EY) Accountants is na een grondige selectie door de Raad eind 2012 (jaarrekeningen 2012 – 2016) benoemd als externe accountant van woningstichting Het Grootslag. Jaarlijks wordt bij de beoordeling van het functioneren van de accountant kritisch gekeken naar de onderdelen: deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit dienstverlening. De benoeming vond plaats voor de periode van 4 jaar (2016) en wordt daarna geëvalueerd.



De accountant was aanwezig bij de vergadering van de Raad waarbij het besluit over de goedkeuring van de jaarrekening aan de orde is. De externe accountant wordt tijdens deze vergadering bevraagd over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening. De accountant was aanwezig bij de bespreking van de managementletter en de behandeling van de financiële meerjarenbegroting en het werkplan 2015. De accountant heeft tijdens de vergadering aangegeven dat woningstichting het Grootslag goed georganiseerd is en op zaken vooruit loopt.

De accountant vervult voor de auditcommissie een actieve rol bij de behandeling van de jaarrekening en de door de accountant opgestelde managementletter. Aspecten over interne beheersing- en controlesystemen zijn ook in de auditcommissie met de externe accountant besproken. De accountant heeft in 2014 tweemaal een vergadering van de auditcommissie bijgewoond, beide in aanwezigheid van de bestuurder, controller en hoofd Financiën.

Integriteit

Integriteit kent voor de Raad een aantal aspecten. Enerzijds betreft het hier afspraken over benoeming, nevenfuncties en honorering van zowel de bestuurders als van de commissarissen. Anderzijds is de Raad van mening dat meetbare criteria en eisen alleen niet voldoende zijn. Een open cultuur, elkaar durven en mogen aanspreken en transparant werken, zijn zeker zo belangrijk.

Woningstichting Het Grootslag kent een integriteitscode, waarin is beschreven wat zij verstaat onder integriteit en waar de grenzen liggen. Gestreefd wordt integer te zijn in de omgang met klanten, leveranciers en relaties met elkaar en met bedrijfseigendommen. Kernwaarden daarbij zijn klantgerichtheid, eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect. In 2014 hebben zich geen zaken voorgedaan die melding aan de Raad nodig maakten.

Naast deze regels en richtlijnen in de integriteitscode kent woningstichting Het Grootslag ook een regeling interne meldprocedure (een zogenaamde klokkenluidersregeling). De procedure omschrijft hoe te handelen bij een vermeende onregelmatigheid en daarbij bestaat een beroepsmogelijkheid bij de bestuurder en/of voorzitter van de Raad. In 2014 is geen gebruik gemaakt van de regeling. Beide regelingen zijn gepubliceerd op internet.

De rol van de commissaris binnen het lokale maatschappelijk veld

In 2014 hebben het bestuur en de Raad afspraken gemaakt over de risico's van samenwerkingsverbanden met belanghouders, dat alles komt mede voort uit onze bijdrage aan de VTW "De aanspreekbare commissaris". De bestuurder heeft in 2014 de Raad tussentijds geïnformeerd over alle samenwerkingsverbanden en over de situatie en organisatie van de belangrijkste belanghouders. Het bestuur en de Raad hebben als doel tijdig een strategie te ontwikkelen wanneer dit noodzakelijk is. Ook zijn er afspraken gemaakt over de vertegenwoordiging van de Raad bij een belanghouderbijeenkomst. De organisatie en uitvoering is een taak voor de bestuurder.

De Raad ziet het bestaansrecht van de corporatie onlosmakelijk verbonden met inbedding in de gemeenschap: zonder huurders/belanghouders heeft Het Grootslag immers geen bestaansrecht. Het onderwerp is meer dan ooit actueel: de parlementaire enquête maar ook de politieke ideeën over aansturing corporaties door gemeenten, sluiten aan bij het legitimatievraagstuk van corporaties. Woningstichting Het Grootslag (en de Raad) streven er in



zijn algemeenheid naar zo transparant mogelijk te werken: belanghouders betrekken bij te maken beleidskeuzes en verantwoording afleggen op basis van welke argumenten keuzes zijn gemaakt.

In 2014 is aan dit thema bijzondere aandacht geschonken bij het debat om te komen tot een maatschappelijke adviesraad. De Raad nam het advies van de bestuurder over om op dit punt eerst draagvlak te krijgen van het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek alvorens er een goedkeurend bestuursbesluit zou worden behandeld binnen de Raad.

Met de Raad is een eerste sessie gehouden over het nieuwe ondernemingsplan 2016-2019. Met de Raad is afgesproken dat ze in 2015 met enige regelmaat op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen en dat ze deelnemen aan ronde tafels met belanghouders, medewerkers en deskundigen.

Overleg met ondernemingsraad en huurdersvereniging De Driehoek

Ondernemingsraad

In 2014 was er een Ondernemingsraad actief bij Het Grootslag, bestaande uit drie leden. De Ondernemingsraad geeft op een positief kritische manier uitvoering aan haar taak. De Ondernemingsraad behartigt het collectieve belang van de medewerkers naar de organisatie, conform de Wet op de Ondernemingsraden. De Ondernemingsraad heeft jaarlijks overleg met de Raad over de voortgang in en van de werkorganisatie. In 2014 heeft de voltallige Raad een overlegvergadering gehad met de Ondernemingsraad in het bijzijn van de bestuurder. In die vergadering is onder andere gesproken over:

- ✎ Organisatieontwikkeling.
- ✎ Het nieuwe Ondernemingsplan (Toekomstvisie) 2016-2019.
- ✎ Personele aangelegenheden.
- ✎ Sturingsinformatie vanuit nieuw klantensysteem.
- ✎ Het werkplan 2014.
- ✎ Integriteit.
- ✎ De bedrijfscultuur.
- ✎ De relatie met de bestuurder en de algemene gang van zaken bij Het Grootslag.

De Raad acht dit overleg met de Ondernemingsraad zinvol teneinde voeling te houden met de organisatie en haar medewerkers. De verkregen input is van belang voor een goede taakinvulling van de commissarissen.

Huurdersvereniging De Driehoek

Huurdersvereniging De Driehoek heeft conform de Wet Overleg Huurder Verhuurder het recht op een bindende voordracht van twee leden voor de raad van commissarissen. Dit recht wordt ook gepraktiseerd. Het Grootslag en De Driehoek hebben hun samenwerking vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, waarin het recht op informatie, advies en instemming van de huurdersvereniging is vastgelegd, alsmede de financiële verhoudingen tussen beide. De huurdersvereniging heeft jaarlijks informeel overleg met de Raad over de relatie tussen de huurders en de woningstichting. In 2014 heeft de voltallige Raad ook een speciale themabijeenkomst met het bestuur van de huurdersvereniging De Driehoek en met het MT gehad. De ontwikkelingen rondom het thema zorg en welzijn werden besproken. Welke gevolgen heeft dit voor de huurders en de organisatie? Wat kunnen we voor elkaar



betekenen? Wat betekent de scheiding wonen en zorg, voor de verhouding tussen de individuele huurders enerzijds en de zorgpartijen anderzijds? Daarnaast is de Raad vertegenwoordigd bij de jaarvergadering van de huurdersvereniging.

Remuneratieverslag 2014

Samenstelling en functie van de raad van commissarissen

De wijze van werken is vastgelegd in de statuten en een reglement voor Bestuur en Toezicht van woningstichting Het Grootslag. De Raad wordt gevormd door leden die op basis van een actuele profielschets aantoonbaar voldoen aan de in het reglement gestelde eisen. Eind 2014 nam de Raad afscheid van de heer J.F.M. Pennock, wiens 2^e zittingstermijn eindigde. De selectiecommissie deed via advertenties een oproep voor kandidaten. Uit de reacties selecteerden zij op basis van de profielschets kandidaten met wie zij verschillende gesprekken voerden. Uiteindelijk zijn twee kandidaten voorgedragen en in een gezamenlijk overleg tussen de selectiecommissie, overige leden van de Raad, de bestuurder en de overige leden van het DB van de huurdersvereniging is de definitieve voordracht opgesteld. De leden van de raad van commissarissen benoemden tijdens hun vergadering van 5 december 2014 de heer E.J.D. Aker tot lid van de raad van commissarissen van woningstichting Het Grootslag, met ingang van 1 januari 2015. Volgens het rooster van aftreden eindigt de 1e zittingstermijn van de heer Aker, bij goed functioneren, op 31 december 2018.

Honorering leden van de raad van commissarissen

De Raad heeft in haar vergadering van 21 februari 2015 besloten om de honorering van de Raad met ingang van 1 januari 2014 in één keer te verhogen naar € 5.500,- per lid en € 8.250,- voor de voorzitter. De honorering voor de leden van de Raad is aangepast omdat de honorering al enkele jaren niet was aangepast en de aanpassing geheel aansluit bij de WNT en daarmee evenredig is met de beloning van de bestuurder. Waarbij is uitgegaan van het binnen de WNT gehanteerd percentage van de feitelijke beloning van de bestuurder en niet van het maximale bedrag van klasse E. Daarnaast ontvangen zij voor het bijwonen van commissievergaderingen (zoals auditcommissie, selectiecommissie en remuneratie commissie) een vergoeding.

Naam lid	Vergoeding 2014 ¹³
De heer J.W. Bloem	€ 8.250
De heer J.F.M. Pennock	€ 5.500
De heer R.C.T Jong	€ 6.114
Mevrouw M.M.A. Visser	€ 6.172
De heer A.J.H. Smets	€ 7.010
De heer E.J.D. Aker	€ 0 ¹⁴

¹³ Is incl. vergoeding commissies en excl. BTW en reiskostenvergoeding.

¹⁴ Vanaf 1 januari 2015 formeel aangesteld als lid van de RvC



Vergoeding bestuurder

De Raad stelt het salaris vast van de bestuurder. Het salaris is gebaseerd op de WNT regels voor woningcorporaties. De bestuurder is ingeschaald in klasse E. Als kader is het salaris van de bestuurder gekoppeld aan de maximale schaal 'O' van de CAO Woondiensten. Dit salaris past binnen klasse E.

De bestuurder neemt deel aan de bij de woningstichting Het Grootslag geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Van de maandelijkse premie voor deze voorziening houdt woningstichting Het Grootslag een percentage in op het maandloon van de bestuurder dat overeenstemt met het percentage van werknemers op wie de CAO Woondiensten van toepassing is. Er is dus geen sprake van aanvullende pensioenafspraken. De bestuurder maakt geen gebruik van een auto van de zaak en heeft geen aanvullende vaste onkostenvergoedingen.

In dienst en nevenfuncties van de bestuurder

Naam	Geboortedatum	Start huidige functie	In dienst sedert ¹⁵	Uit dienst per
J. Th. (Hans) Kröger	13-09-1957	01-03-2004	01-03-2004	

De bestuurder had in 2013 de volgende nevenfuncties:

- ✎ Secretaris van PWW (Platform Woningcorporaties Westfriesland).
- ✎ Voorzitter Gebruikersvereniging NCCW.
- ✎ Voorzitter van de Raad van Toezicht van Stichting DNO Doen (Maatschappelijke opvang voor dak- en thuislozen).
- ✎ Lid van de gemeenteraad Schagen.

Leden van de raad van commissarissen

Naam lid functie en commissie	(her) benoeming ¹⁶ en einde zittingsduur			beroep	Neven functies:
	Benoemd	Her-benoeming	Beëindiging		
J.W. Bloem Voorzitter Remuneratie	2010	2015	2019	Advocaat	Toezichthouder bij: Atlas College; Stichting Rentree; Stichting Allure; OBD NoordWest.
M.M.A. Visser Vicevoorzitter Selectie en remuneratie	2008	2013	2017	Raad van bestuur RIBW zwwf	Lid van de pensioenraad PFZW
J.F.M. Pennock Lid t/m 31-12 Selectie (t/m 1/7)	2005	2010	2015	P&O functionaris bij Tata Steel	Geen nevenfuncties
R.C.T. Jong	2012	2016	2020	Financieel adviseur	Geen nevenfuncties

¹⁵ Om de vier jaar wordt de rol van de bestuurde geëvalueerd en in een gezamenlijk overleg besloten of er voor vier jaar wordt verlengd. Formeel is dit in de statuten als in het reglement Bestuur en Toezicht niet nader geregeld. Volgens de arbeidsovereenkomst is de bestuurder voor onbepaalde tijd benoemd, in plaats van voor een periode van vier jaar.

¹⁶ Zowel bij de aanstelling als voor de beëindiging wordt uitgegaan van 1 januari



lid audit					
A.J.H. Smets lid Audit Remuneratie Selectie (vanaf 1/7)	2013	2017	2021	Strategisch adviseur en toezichthouder Wonen en Ruimtelijke Ordering	Lid van de Rekenkamercommissie in Culemborg.
E.J.D Aker Lid vanaf 1/1	2015	2019	2023	'Director Marketing & Business Development' bij Prysmian Group	Geen nevenfuncties

Op voordracht van de Ondernemingsraad is mevrouw M.M.A. Visser benoemd. Op voordracht van huurdersvereniging De Driehoek zijn de heren J.F.M. Pennock (t/m 31-12-2014), A.J.H. Smets en E.J.D Aker (vanaf 01-01-2015) benoemd. De herbenoeming van de heer J.W. Bloem vond plaats tijdens de eerste vergadering van 2015.

Zelfevaluatie en beoordeling

Onder leiding van Connie Tanis van het Nationaal Register heeft de Raad een speciale bijeenkomst gehouden, zonder de aanwezigheid van de bestuurder, over hun rol, kwaliteit van goed toezicht, samenstelling van het team (type en profielschets) en de relatie intern toezicht en bestuurder. Ook is de relatie Raad en de interne stakeholders aan de orde gesteld en hoe daar op afstand toezicht over kan worden gehouden. Alle leden van de Raad en de bestuurder hebben de BELBIN test gedaan en deze is onderling besproken. Hierna is de profielschets voor een nieuw lid van de Raad vastgesteld.

Tijdens de zelfevaluatie besprak de Raad haar rol, kwaliteit van haar functioneren en zelfgekozen onderwerpen. De voltallige remuneratiecommissie voerde een beoordelings- en functioneringsgesprek met de bestuurder.

Opleidingen

Vooruitlopend op de nieuwe Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting is er binnen de Raad veel aandacht besteed aan opleidingen en het bijwonen van seminars. De Raad heeft nadrukkelijk stilgestaan bij educatie in algemene zin en voor nieuwe leden van de Raad. De Raad is van mening dat permanente educatie voor de leden van de Raad het waarborgen en bevorderen van de kwaliteit is om de functie intern toezichthouder op verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren. De Raad stelt verder vast dat door de parlementaire enquête de permanente educatie ervoor zorgt dat de leden van de Raad voldoen aan de toegenomen maatschappelijke verwachtingen ten aanzien van hun interne toezichthoudende rol.

Scholing leden van de Raad

Alle leden van de Raad ontvangen uitnodigingen voor themabijeenkomsten en cursusinformatie van brancheorganisaties. Tevens worden de leden van de Raad uitgenodigd voor bijeenkomsten met stakeholders (algemeen en/of themagericht en/of gemeentegericht en/of projectgericht). In 2014 is door afzonderlijke leden deelgenomen aan verschillende bijeenkomsten en seminars:



- Regionale bijeenkomsten van het CFV.
- Bijeenkomst over 'Finance and Risk Management voor Woningcorporaties'.
- Provincie Noord-Holland: "Conferentie Binnenstedelijk Bouwen", De Stoomhal Wormerveer.
- Interne themabijeenkomst verzorgd door EY: 'Nieuwe Huisvestingswet en de gevolgen voor de eigen organisatie'.
- Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting: Regionale Bijeenkomst Toezichthouders "Rol intern toezicht en versterking extern financieel toezicht".
- Bijeenkomst van EY 'De relatie tussen Raad van Commissarissen en accountant'.
- Bijeenkomst van EY 'Actualiteiten seminar woningcorporaties'.
- Het nieuwe lid, de heer E.J.D. Aker, is in december 2014 gestart met een intern introductieprogramma, georganiseerd door de bestuurder. Hij sprak met de MT leden, voorzitter OR, stafleden en het hoofd Financiën. Ook volgde hij een eerste introductieopleiding bij de VTW: 'VWT Basiskennis Woningcorporaties'.

Tot slot

In relatie tot het werkplan 2014 stelt de Raad dat woningstichting Het Grootslag, ondanks soms forse tegenwind, een consistente koers vaart. Een koers, die mede bepaald wordt door en met belanghouders en die in grote lijnen door hen begrepen en gewaardeerd wordt. Onze Raad voelt daarbij de verantwoordelijkheid voor het goed besteden van de schaarser worden euro's om zo de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen te kunnen blijven realiseren. We zijn van mening dat we samen die verantwoordelijkheid in 2014 naar beste kunnen hebben ingevuld.

De Raad wil vooral zijn dank en waardering uitspreken voor alle medewerkers van woningstichting Het Grootslag: voor hun getoonde inzet en flexibiliteit in het afgelopen jaar. Ook in 2015 zal nog veel van hen worden gevraagd. De Raad is zich hier terdege van bewust. Dit jaarverslag is vastgesteld tijdens de vergadering van de Raad op 10 april 2015.

J.W. Bloem
voorzitter

Mw. M.M.A. Visser
vicevoorzitter

E. Aker
lid

R.C.T. Jong
lid

A.J.H. Smets
lid



Deel IV

JAARREKENING



Kengetallen over de afgelopen vijf jaar (ultimo boekjaar)

	2014	2013	2012	2011	2010
<u>Gegevens woningbezit:</u>					
1. Woningen en woongebouwen	2.511	2.491	2.502	2.501	2.491
2. Verzorgingseenheden	84	84	84	84	64
3. Garages	1	1	1	1	1
4. Bedrijfsruimten	27	25	26	26	22
5. Overige verhuureenheden	0	2	2	2	2
Totaal	2.623	2.603	2.615	2.614	2.580

Gemiddelde boekwaarde per woning	€ 44.127	€ 43.113	€ 44.481	€ 45.190	€ 45.859
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning	€ 51.167	€ 51.327	€ 64.575	€ 57.414	€ 54.866
Gemiddelde waarde WOZ per woning	€ 129.285	€ 134.970	€ 142.306	€ 146.502	€ 147.771

Mutaties in het woningbezit:

1. Aantal opgeleverd nieuwbouw	41	6	6	14	38
2. Aantal verkocht/teruggekocht	-20	-3	-5	-4	-5
3. Aantal verminderd door sloop of samenvoeging	0	-14	0	0	-13
Mutatie aantal per saldo	21	-11	1	10	20

Kwaliteit (per woning):

1. Aantal reparatie-opdrachten	1,61	1,80	2,35	2,42	2,24
2. Kosten niet planmatig onderhoud	€ 349	€ 320	€ 448	€ 470	€ 422
3. Kosten planmatig onderhoud	€ 416	€ 526	€ 443	€ 345	€ 746

Prijs-kwaliteitverhouding:

1. Gemiddeld aantal punten WWS	159	148	148	147	146
2. Gemiddelde nettohuurprijs woningen	€ 495	€ 478	€ 458	€ 441	€ 430
3. Gemiddelde huuraanpassing	2,50%	4,00%	2,30%	1,30%	1,20%

Het verhuren van woningen:

1. Mutatiegraad (in %)	10,04	8,83	10,31	7,92	8,19
aantal mutaties	252	220	258	198	204
2. Gemiddeld aantal aanbiedingen	6,19	4,74	3,55	4,62	2,97
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,76	0,91	0,68	0,79	0,65
4. Huurderving als gevolg van leegstand in % jaarhuur	0,45	0,58	0,51	0,40	0,54
5. Huurderving als gevolg van oninbaarheid in % jaarhuur	0,14	0,19	0,24	0,28	0,20



Kengetallen over de afgelopen vijf jaar (ultimo boekjaar)

	2014	2013	2012	2011	2010
<u>Financiële continuïteit:</u>					
1. Solvabiliteit	32,47	32,32	31,66	32,19	31,22
2. Rentabiliteit eigen vermogen	0,04	0,01	-0,03	0,04	0,62
3. Rentabiliteit vreemd vermogen	4,31	4,63	4,51	4,45	4,45
4. Rentabiliteit totaal vermogen	4,04	3,14	1,95	4,35	25,58
5. Interne financiering per woning	€ 18.693	€ 17.765	€ 16.548	€ 17.528	€ 17.309
6. Cash-flow per woning	€ 1.790	€ 1.816	€ 1.362	€ 2.714	€ 1.335
7. Gemiddelde rentekostenvoet	4,34%	4,46%	4,48%	4,47%	4,56%

Balans en winst- en verliesrekening:

1. Eigen vermogen per woning	€ 19.637	€ 19.086	€ 18.691	€ 19.034	€ 18.311
2. Totaal opbrengsten per woning	€ 7.408	€ 7.094	€ 6.444	€ 6.061	€ 5.823
3. Rentelasten per woning	€ 1.391	€ 1.457	€ 1.468	€ 1.452	€ 1.431
4. Lonen/sociale lasten per woning	€ 754	€ 718	€ 767	€ 722	€ 696
5. Overige bedrijfslasten per woning (excl. 6)	€ 826	€ 756	€ 800	€ 865	€ 935
6. Verhuurderheffing en saneringssteun	€ 693	€ 249	€ -	€ -	€ -
7. Jaarresultaat per woning	€ 703	€ 132	€ 469-	€ 796	€ 11.417

Personeelsbezetting:

1. Gemiddeld aantal personeelsleden	37,3	38,2	38	38	36
2. Gemiddeld aantal formatieplaatsen	28,2	29,2	30,4	29,17	27,53
waarvan uitvoerend technisch personeel	3,5	3,5	4	4	4
3. Ziekteverzuim (in procenten)	3,31	0,98	3,81	2,55	2,83



Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (voor bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-14	31-dec-13
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	122.102	116.198
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.055	3.491
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.766	1.823
	127.923	121.512
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.722	2.962
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.454	14.991
	15.176	17.953
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	1.985	1.997
Leningen u/g	250	259
	2.235	2.256
Som der vaste activa	145.334	141.721
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	108	109
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	3.188	3.265
Overige voorraden	129	85
	3.425	3.459
Vorderingen		
Huurdebiteuren	120	136
Belastingen en premies sociale verzekeringen	352	173
Overige vorderingen	176	56
Overlopende activa	105	81
	753	446
Liquide middelen	2.330	1.466
Som der vlottende activa	6.508	5.371
Totaal activa	151.842	147.092



PASSIVA	31-dec-14	31-dec-13
	x € 1.000	x € 1.000
Groepsvermogen		
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	47.543	47.215
Resultaat boekjaar	1.765	328
Aandeel van derden in het groepsvermogen	-120	130
Totaal groepsvermogen	49.188	47.673
Voorzieningen		
Latente belastingvoorzieningen	3.170	2.608
Overige voorzieningen	50	57
Totaal voorzieningen	3.220	2.665
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	3.251	3.351
Schulden/leningen kredietinstellingen	77.690	75.049
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.793	14.876
Overige schulden	606	615
Totaal langlopende schulden	95.340	93.891
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	8
Schulden aan leveranciers	449	414
Onderhanden projecten	908	346
Belastingen en premies sociale verzekeringen	435	122
Schulden ter zake van pensioenen	35	33
Overlopende passiva	2.267	1.940
Totaal kortlopende schulden	4.094	2.863
Totaal passiva	151.842	147.092



Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2014

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	15.588	14.852
Opbrengsten servicecontracten	240	232
Overheidsbijdragen	2	9
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.674	431
Opbrengsten onderhanden projecten	-	2.055
Geactiveerde productie eigen bedrijf	72	41
Overige bedrijfsopbrengsten	27	50
Som der Bedrijfsopbrengsten	18.603	17.670
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	4.533	4.580
Overige waardeveranderingen imm. vaste activa en vastgoedportefeuille	3	-
Kosten onderhanden projecten	490	1.553
Lonen en salarissen	1.324	1.288
Sociale lasten	281	211
Pensioenlasten	289	289
Onderhoudslasten	1.921	2.108
Leefbaarheid	62	109
Lasten servicecontracten	222	238
Overige bedrijfslasten	3.815	2.503
Som der bedrijfslasten	12.940	12.879
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	453	173
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-500
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	351	273
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.492	-3.629
Saldo financiële baten en lasten	-3.141	-3.856
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.069	762
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-554	-193
Aandeel van derden in het resultaat	250	-241
Resultaat na belastingen	1.765	328



Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	15.604	14.722
Opbrengsten servicecontracten	234	231
Overheidsbijdragen en overige bedrijfsontvangsten	44	32
Lonen en salarissen, pensioen- en sociale lasten	2.123-	2.094-
Onderhoudsuitgaven	1.657-	2.120-
Leefbaarheid	59-	96-
Verhuurderheffing en sectorspecifieke heffing	1.741-	621-
Overige bedrijfsuitgaven	2.174-	2.077-
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	8.128	7.977
Renteontvangsten	30	67
Renteuitgaven	3.505-	3.672-
Vennootschapsbelasting	158-	152
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	4.495	4.524
Kasstroom uit materiële vaste activa		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	2.550	972
Verkoopontvangsten woongelegenheden verkoop onder voorwaarden	915	1.037
Verkoopontvangsten nieuwbouw	440	865
Nieuwbouw bestemd voor eigen exploitatie en verkoop	8.240-	4.311-
Aankoop woongelegenheden verkoop onder voorwaarden	783-	731-
Overige investeringen	1.056-	863-
Kasstroom uit financiële vaste activa		
Investeringen in financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in financiële vaste activa	9	8
Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	6.165-	3.023-
Ontvangsten langlopende schulden	5.000	4.400
Aflossing langlopende schulden	2.458-	7.464-
Ontvangst kortlopende leningen u/g	-	1.000
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.542	2.064-
Mutatie liquide middelen	872	563-
Liquide middelen per 1 januari	1.458	2.021
Liquide middelen per 31 december	2.330	1.458



Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2014

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van woningstichting Het Grootslag, statutair gevestigd te Wervershoof, en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit:

- het stichten, verwerven, in stand houden, verhuren en verkopen van woningen
- het onderhouden en verbeteren van woningen
- het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid
- het betrekken van huurders bij onderwerpen van beleid en beheer
- het zich openstellen voor nieuwe woonvormen
- het (mede) ontwikkelen van projecten buiten de sfeer van de sociale huursector, voor zover dit dienstig is dienstig is aan de realisering van de doelstelling

Groepsverhoudingen

Woningstichting Het Grootslag staat aan het hoofd van een groep. De volgende maatschappijen zijn meegeconsolideerd:

<u>Naam</u>	<u>Statutaire zetel</u>	<u>Aandeel in het geplaatst kapitaal</u>
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	Wervershoof	100%
Delphia Vastgoed B.V.	Hoorn	50%

Olympia Vastgoedbeheer B.V. heeft een deelneming van 50% in Delphia Vastgoed B.V. Vanaf boekjaar 2011 oefent Olympia Vastgoedbeheer B.V. de beslissende zeggenschap uit.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van woningstichting Het Grootslag en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft de maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie wordt opgenomen de deelneming Olympia Vastgoedbeheer B.V. waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend en waarin het belang 100% bedraagt. Vanaf boekjaar 2011 wordt Delphia Vastgoed B.V. integraal geconsolideerd in Olympia Vastgoed B.V..

Vanaf de oprichtingsdatum (28 december 2005) worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van Olympia Vastgoedbeheer B.V. opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtingsdatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; de consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De activiteiten van Olympia Vastgoedbeheer B.V. bestaan voornamelijk uit:

- het verwerven, beheren, exploiteren, huren en verhuren en vervreemden van onroerende zaken
- het verlenen van diensten in het verlengde van de hiervoor genoemde omschreven exploitatie en het verlenen van diensten op het gebied van wonen en aan wonen gerelateerde activiteiten
- het oprichten van, het deelnemen in, het zich interesseren bij, alsmede het besturen, beheren en adviseren van en het samenwerken met andere vennootschappen en ondernemingen



- het (doen) financieren, al dan niet onder hypothecair verband, van andere vennootschappen en ondernemingen

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Door de Raad voor de Jaarverslaggeving is de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de „Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen“. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er is geen sprake van financiële derivaten.

Alle bedragen in de cijferopstellingen van deze jaarrekening zijn in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Als gevolg hiervan kunnen kleine afrondingsverschillen ontstaan.

Oordelen en schattingen

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



Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa en Vastgoedbeleggingen

Keuze kasstroomgenererende eenheid

De classificatie van de kasstroomgenererende eenheden ten behoeve van de berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op de product-marktcombinatie naar gemeente. Op het niveau van de product-marktcombinatie per gemeente wordt de boekwaarde getoetst aan de bedrijfswaarde.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

De niet aan economische slijtage onderhevige grondkosten zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De woningen met de daarbij behorende installaties en aanpassingen en de garages zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur van het betreffende component, dan wel tegen de lagere bedrijfswaarde. De afschrijvingen zijn per component berekend volgens de lineaire methode waarbij op de grond niet wordt afgeschreven. De investeringen in woningverbetering zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen, danwel lagere bedrijfswaarde. De onderhoudskosten worden verantwoord als last in de winst- en verliesrekening, voor zover geen sprake is van een woningverbetering. Dit geldt voor de onderhoudskosten met betrekking tot het 'Sociaal vastgoed in exploitatie', 'Onroerende zaken ten dienste van exploitatie' indien van toepassing en het 'Commercieel vastgoed in exploitatie'.

Onderscheid sociaal vastgoed en commercieel vastgoed

Voor het onderscheid tussen sociaal vastgoed en commercieel vastgoed wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Het vastgoed dat volgens deze beschikking gezien wordt als DAEB-vastgoed (waaronder ook het maatschappelijk vastgoed), is opgenomen onder sociaal vastgoed. Het overige vastgoed is opgenomen onder commercieel vastgoed. Op grond van het beleid van woningstichting Het Grootslag wordt het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel gekwalificeerd.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten. De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmaken van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.



Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

		2014	2013
Huurstijging	2015	1,00%	2,00%
Huurstijging	2016	2,50%	2,00%
Huurstijging	2017	2,50%	2,00%
Huurstijging	2018	2,00%	2,00%
Huurstijging	2019	2,00%	2,00%
Huurstijging	2020 ev	2,00%	2,00%
Huurderving		0,90%	0,70%
Lastenontwikkeling	2015	1,50%	2,00%
Lastenontwikkeling	2016 ev	2,00%	2,00%
Exploitatieperiode	Gelijk aan restant levensduur. Voor complexen waarvan de economische levensduur ultimo boekjaar korter is dan 15 jaar, maar voorsnog voor onbepaalde tijd worden doorgeëxploiteerd, wordt een restant levensduur van 15 jaar aangehouden.		
Onderhoud	Kosten volgens de 50-jarige meerjarenprognose		
Disconteringsvoet van	5,25%	(2013 = 5,25 %)	
Groot onderhoud:	Voor het groot onderhoud is een gemiddeld bedrag per woning aangehouden. Dit is gebaseerd op de meest recente meerjarenbegroting. Voor de eerste 5 jaar is de werkelijke begroting ingerekend. Voor de vervolgjaren is het gemiddelde van € 1.095 ingerekend. We hanteren een gemiddeld bedrag in de bedrijfswaarde, het werkelijk verloop per jaar kan echter fluctueren en afwijken van het ingerekende bedrag in de bedrijfswaarde.		
Klachten- en mutatie-onderhoud	Voor het klachten- en mutatie onderhoud is een gemiddeld bedrag per woning aangehouden. Dit is gebaseerd op de meest recente begrotingscijfers. Per woning is rekening gehouden met een bedrag van € 320 (2013 = € 391).		
Verhuurderheffing	In de bedrijfswaarde is de verhuurderheffing conform de kabinetsplannen t/m 2017 ingerekend. Voor de jaren na 2017 is de verhuurderheffing ingerekend tot het einde van de looptijd van het desbetreffende complex conform de verhuurderheffing in 2017.		
Overige lasten	Voor de overige lasten is een gemiddeld bedrag per woning aangehouden. Dit is gebaseerd op de meest recente begrotingscijfers. Per woning is rekening gehouden met een bedrag van € 1.566 (2013 = € 1.527).		
Grondwaarde	Restwaarde van de grond bij einde levensduur van een complex is € 5.000 voor zelfstandige woongelegenheden en € 2.500 voor onzelfstandige woongelegenheden. Voor de niet-woningen is gerekend met € 0,88 per euro jaarhuur.		
Huurharmonisatie	Bij mutaties wordt de huur van de woning geharmoniseerd tot maximaal 70% van de maximale huur.		
Kasstroomgenererende eenheid	Het interne beleid en de bedrijfsvoering is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van productmarktcombinaties op het niveau van de drie voormalige gemeenten.		
Medio berekening	De bedrijfswaardeberekening vindt plaats middels de medioberekening.		



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling is gewaardeerd tegen de tot de balansdatum bestede bedragen. Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, onder aftrek van het eventueel (verwachte) onrendabele gedeelte van de investering. Het moment van de afwaardering is het boekjaar waarin het Point-of-no-return is gepasseerd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens de lineaire methode.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. Het vastgoed wordt op dat moment gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel, zijnde de met koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijke) sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardestijging. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde per balansdatum van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economische verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeverandering ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.

Ultimo boekjaar wordt het verschil tussen de dan geldende marktwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag als ongerealiseerde waardestijging bij het eigen vermogen vermeld.



Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op contante waarde. De waardering tegen contante waarde discontering vindt plaats op basis van de netto rente. Onder nettorente wordt verstaan de voor woningstichting Het Grootslag geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Leningen u/g

De leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde minus aflossingen.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Op elke balansdatum wordt beoordeeld of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de reële waarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.



Overige voorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. De projectkosten omvatten de grondaankopen, het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige kosten die rechtstreeks aan het project kunnen worden toegerekend.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van het totaal van de verwachte opbrengsten van het gehele project. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post Opbrengsten onderhanden projecten zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de post Kosten onderhanden projecten.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden rekening houdend met rente- en saldocompensatiemogelijkheden.

Voorzieningen

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Conform de CAO woondiensten is een budget voor loopbaanontwikkeling gevormd, gewaardeerd tegen nominale waarde. De vorming van het budget komt ten laste van het resultaat en wordt aan de voorziening toegevoegd. Jaarlijks worden de mutaties in de voorziening verwerkt.

Ten laste van dit budget komen de bestedingen op verzoek van de individuele medewerker. Medewerkers van 55 jaar en ouder mogen ten laste van het budget extra vakantie-uren "kopen" met een maximum van 28 uur per jaar.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Onder de overige schulden zijn van huurders ontvangen waarborg-



sommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt deze verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor leveringen van zaken en diensten) na aftrek van huurdering. Met een aantal huurders is een zgn. Huurvast of Huurzeker contract afgesloten. Met deze huurders is voor een bepaalde periode een vast stijgingspercentage van de huur afgesproken. In sommige gevallen van Huurvast/Huurzeker is een afkoopsom betaald. De ontvangen afkoopsommen worden gelijkkelijk in de afgesproken huurperiode aan het resultaat toegevoegd. Nieuwe contracten voor huurvast of huurzeker worden niet meer afgesloten.

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor leveringen van zaken en diensten na aftrek van gedeelde vergoedingen.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden de overheidsbijdragen uit hoofde van subsidieregelingen verantwoord.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Hieronder valt de boekwinst van de verkochte woningen uit bestaand bezit. De boekwinst is het verschil tussen de overdrachtprijs, onder aftrek van verkoopkosten, en de boekwaarde van de woning per 1 januari van het boekjaar.

Opbrengsten onderhanden projecten

Deze opbrengsten betreffen de toegerekende verkoopopbrengsten naar rato van de vordering van geleverde prestaties van het project.



Geactiveerde productie eigen bedrijf

De toe te rekenen interne indirecte kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling en projecten worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op de materiële vaste activa (uitgezonderd grond) worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere bedrijfswaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Hieronder wordt de afboeking en de terugnemering ten gevolge van een lagere bedrijfswaarde dan de boekwaarde verantwoord.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Hieronder zijn de lonen en salarissen en de sociale lasten en pensioenlasten met betrekking tot de in het boekjaar werkzame werknemers opgenomen.

Onderhoudslasten

Hieronder vallen de kosten wegens het jaarlijks terugkerend onderhoud (planmatig- en dagelijks - en mutatieonderhoud).

Leefbaarheid

Dit betreft de uitgaven die gedaan worden zodat mensen prettiger kunnen leven en samenwonen in hun woonomgeving.

Lasten servicecontracten

Hier worden de kosten verantwoord die bij de huurders als servicekosten in rekening worden gebracht.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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



Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hier worden verantwoord de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de mutaties van de hiermee samenhangende terugkoopverplichtingen.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Deze belasting wordt berekend over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen, 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 en aanpassingen van de waardering op contante waarde i.v.m. vrijval en rente-effecten.

Kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder 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).

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



Toelichting op de gesconsolideerde balans per 31 december 2014

ACTIVA

Materiële vaste activa

	31-dec-14	31-dec-13
Sociaal vastgoed in exploitatie	122.102	116.198
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.055	3.491
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.766	1.823
Totaal	127.923	121.512

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	146.452	3.491	3.151	153.094
Cumulatieve afschrijvingen	-30.254	-	-1.327	-31.581
Boekwaarde 1 januari 2014	116.198	3.491	1.824	121.513

Mutatie in de boekwaarde:

Investerings	894	8.815	137	9.846
Desinvesterings verkoop/sloop	-322	-	-	-322
Overboekingen - stichtingskosten	8.251	-8.251	-	-
Reclassificatie	1.310	-	-	1.310
Afschrijvingen	-4.293	-	-194	-4.487
Aanpassing cum. afschrijvingen i.v.m. verkoop/sloop	181	-	-	181
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen i.v.m. reclassificatie	-117	-	-	-117
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-351	-	-47	-398
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	351	-	47	398
	5.904	564	-57	6.411
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	156.234	4.055	3.241	163.530
Cumulatieve afschrijvingen	-34.132	-	-1.475	-35.607
Boekwaarde 31 december 2014	122.102	4.055	1.766	127.923



Sociaal vastgoed in exploitatie

	Woningen en Woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	138.807	7.645	146.452
Cumulatieve afschrijvingen	-29.730	-524	-30.254
Boekwaarde 1 januari 2014	109.077	7.121	116.198
Mutatie in de boekwaarde:			
Investeringen	894	-	894
Desinvesteringen verkoop/sloop	-322	-	-322
Overboekingen - stichtingskosten	6.862	1.389	8.251
Reclassificatie	1.310	-	1.310
Afschrijvingen	-4.104	-189	-4.293
Aanpassing cum. afschrijvingen i.v.m. verkoop/sloop	181	-	181
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen i.v.m. reclassificatie	-117	-	-117
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-351	-	-351
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	351	-	351
	4.704	1.200	5.904
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	147.200	9.034	156.234
Cumulatieve afschrijvingen	-33.419	-713	-34.132
Boekwaarde 31 december 2014	113.781	8.321	122.102

Toelichting Materiële vaste activa

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

	<u>Lineair</u>
- Grond	geen afschrijving
- Casco	50 jaar
- Installaties	25 jaar
- Inrichting keukens	20 jaar
- Inrichting badkamers	25 jaar

Brand- en stormverzekering

De woningen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De woningen behorend tot een VvE zijn conform het reglement verzekerd op uitgebreide voorwaarden. Het bedrijfsonroerend goed is verzekerd tegen uitgebreide voorwaarden.



Bedrijfswaarde:

De totale bedrijfswaarde van het gehele bezit bedraagt € 148,6 miljoen (2013 = 147,9 miljoen). Van de totale bedrijfswaarde heeft een bedrag van ruim € 1,8 miljoen betrekking op het commerciële vastgoed. Onderstaand is een specificatie van de geconsolideerde bedrijfswaarde opgenomen.

	2014	2013	mutatie
- Contante waarde kasstromen	141.939	141.501	439
- Restwaarde	6.616	6.442	174
	<u>148.555</u>	<u>147.943</u>	<u>613</u>

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde ultimo 2013		147.943
a) Effect jaarresultaat		442
b) Effect aanpassing beleidsparameters en uitgangspunten		
- effect aanpassen huurprijscomponent	-4.623	
- effect aanpassen onderhoudslasten	-1.399	
- effect aanpassen overige lasten	-1.540	
- effect aanpassen disconteringsvoet	-	
- effect aanpassen indexaties	368	
- effect aanpassen levensduur	2.276	
- effect aanpassen mutatiegraad	-	
- effect verhuurderheffing	-574	
- effect aanpassen restwaarde	<u>-22</u>	
		-5.514
c) Effect mutaties in het bezit		
- effect aangekochte/nieuwbouw MVA	6.385	
- effect verkochte/gesloopte MVA	<u>-701</u>	
		5.684
Bedrijfswaarde ultimo 2014		148.555

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-14	31-dec-13
C 150 - Fruittuinen Fase III, Andijk	641	-
C 381 - Tango Hoogkarspel	491	1
C 384 - WoZoCo Streekweg Hoogkarspel	51	5
C 385 - Reigersborg Fase 1	367	1
C 401 - Broekerplein Langedijk	2.398	449
C 506 - Simon Koopmanstraat	-	630
C 569 - Westrand, Wervershoof	-	296
C 572 - Westrand 17 woningen	-	741
C 573 Westrand , Wervershoof	101	96
C 752 - Cultureel Centrum De Schoof, Wervershoof	-	1.255
Overige projecten	6	17
Totaal	4.055	3.491

Geactiveerde rente:

Bij de projecten in ontwikkeling is de rente op schulden gedurende het tijdvak van vervaardiging aan de stichtingskosten toegevoegd. Het totale bedrag bedraagt € 196.235. Als rentevoet is 4,34% gehanteerd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor gebouw	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	2.434	545	172	3.151
Cumulatieve afschrijvingen	-932	-271	-125	-1.328
Boekwaarde 1 januari 2014	1.502	274	47	1.823
Mutatie in de boekwaarde:				
Investerings	54	83	-	137
Afschrijvingen	-104	-74	-16	-194
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-7	-40	-	-47
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	7	40	-	47
	-50	9	-16	-57
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	2.481	588	172	3.241
Cumulatieve afschrijvingen	-1.029	-305	-141	-1.475
Boekwaarde 31 december 2014	1.452	283	31	1.766



<u>Afschrijvingstermijnen</u>	<u>Termijnen</u> (in jaren)	<u>Systeem</u>
Kantoor	10/40	lineair
Verbouwingkosten	5/10/20	lineair
Automatiseringsapparatuur	5	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair

<u>Vastgoedbeleggingen</u>	31-dec-14	31-dec-13
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.722	2.962
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.454	14.991
Totaal	15.176	17.953

Commercieel vastgoed in exploitatie

	Woningen en Woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	2.153	1.105	3.258
Cumulatieve afschrijvingen	-212	-84	-296
Boekwaarde 1 januari 2014	1.941	1.021	2.962
Mutatie in de boekwaarde:			
Investeringen	-	-1	-1
Reclassificatie	-1.310	-	-1.310
Afschrijvingen	-19	-27	-46
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen i.v.m. reclassificatie	117	-	117
	-1.212	-28	-1.240
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	843	1.104	1.947
Cumulatieve afschrijvingen	-114	-111	-225
Boekwaarde 31 december 2014	729	993	1.722

Voor een toelichting op de waarderingsgrondslagen voor het commercieel vastgoed in exploitatie verwijzen wij naar de waarderingsgrondslagen voor het sociaal vastgoed in exploitatie.



Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-14	31-dec-13
Stand per 1-1	14.991	14.560
Waardemutaties reeds verkochte woningen	-984	-360
Nieuwe verkopen onder voorwaarden in het boekjaar	-	976
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-553	-185
Stand per 31-12	13.454	14.991

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden is 120. In 2014 zijn 7 woningen teruggekocht, waarvan 2 woningen weer onder voorwaarden zijn doorverkocht. De overige woningen zijn regulier doorverkocht, waarvan 1 in 2015.

Financiële vaste activa

	31-dec-14	31-dec-13
Latente belastingvordering(en)	1.985	1.997
Leningen u/g	250	259
Totaal	2.235	2.256

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-14	31-dec-13
Woningen in exploitatie bestemd voor verkoop	5 jr.	1.481	1.345	1.034
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	151	54	39
Leningen (agio/disagio)	19 jr.	43	33	32
Voorwaartse verliescompensatie	1 jr.	571	553	892
			1.985	1.997

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 latenties zijn berekend tegen een tarief van 25% en contant gemaakt met een netto rente van 3,26%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie: sloop / verkoop binnen vijf jaar

- Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop / verkoop. Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond



vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar.

- Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd.
- Bij verkoop van woningen binnen vijf jaar wordt voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

Leningen u/g

In de jaarrekening is voor de leningportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Voorwaartse verliescompensatie

Vanwege de verwachte positieve fiscale resultaten in de komende jaren, is voor de per ultimo 2014 aanwezige compensabele verliezen een latentie gevormd. De verwachting is dat de compensabele verliezen per ultimo 2015 geheel verrekend zullen zijn.

De niet in de balans tot waardering gebrachte tijdelijke waarderingsverschillen zijn in nominale bedragen als volgt te specificeren:

	31-dec-14	31-dec-13
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	38.085	38.878
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.364	3.748
Totaal	41.449	42.626

Leningen u/g

	31-dec-14	31-dec-13
Stichting behoud kerk Oosterblokker Pancratius	250	259

In de Pancratius Kerk in Oosterblokker is onder andere een cultureel centrum gevestigd. De onderhoudsstaat van de kerk maakte het voor het bestuur noodzakelijk om een restauratieplan op te stellen. De gemeente Drechterland en onze woningstichting zijn benaderd voor financiële en bouwtechnische ondersteuning. Onder de voorwaarde dat de kerk als sociaal cultureel centrum gebruikt wordt en gebruikt blijft worden, besloten wij een annuïtaire lening voor 30 jaar van maximaal € 300.000 (tegen 1,5% rente) te verstrekken.

Daarnaast dragen wij jaarlijks onder dezelfde voorwaarden € 10.000 bij en de gemeente Drechterland jaarlijks € 20.000. Wij adviseren het bestuur bij de onderhoudsplannen.



Vorraden

	31-dec-14	31-dec-13
Vastgoed bestemd voor de verkoop	108	109
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	3.188	3.265
Overige voorraden	129	85
Totaal	3.425	3.459

Het vastgoed bestemd voor de verkoop betreft 1 teruggekochte woning die in 2015 verkocht is.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-dec-14	31-dec-13
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.188	3.265

Het vastgoed in ontwikkeling betreft één project in Delphia Vastgoed B.V.

Vorderingen

	31-dec-14	31-dec-13
Huurdebiteuren	120	136
Belastingen en premies sociale verzekeringen	352	173
Overige vorderingen	176	56
Overlopende activa	105	81
Totaal	753	446

Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-14	31-dec-13	31-dec-14	31-dec-13
Periode achterstand				
tot 1 maand	89	109	36	33
1 tot 2 maanden	24	25	20	20
2 maanden of meer	23	24	41	55
	136	158	97	108
Vertrokken huurders	19	19	23	28
Totaal	155	177	120	136

De achterstand bedroeg 0,76% (2013 = 0,91%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,62%, 2013 = 0,72%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-14	31-dec-13
Belastingen en premies sociale verzekeringen	352	173



Overige vorderingen

31-dec-14	31-dec-13
176	56

De overige vorderingen hebben met name betrekking op een eind december verkochte woning. De betaling is in januari 2015 ontvangen.

Overlopende activa

	31-dec-14	31-dec-13
Te ontvangen rente	5	7
Vooruitbetaalde facturen	92	66
Diversen	8	7
Totaal	105	80

De te ontvangen rente is in 2015 volledig ontvangen. De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk de kosten van de collectieve zorgverzekering en de opstalverzekering 2015.

Liquide middelen

	31-dec-14	31-dec-13
Bank	615	140
Kas	2	-
	617	140
Spaarrekening	1.713	1.326
Totaal	2.330	1.466

Het Grootslag beschikt niet over een kredietfaciliteit. Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

Groepsvermogen

	31-dec-14	31-dec-13
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	47.543	47.215
Resultaat boekjaar	1.765	328
Aandeel van derden in het groepsvermogen	-120	130
Totaal	49.188	47.673

Voor de toelichting op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen verwijzen we naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

Het cumulatieve bedrag aan ongerealiseerde waardeinstijging van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 574.000. (in 2013 was dit € 1.038.000). In 2014 zijn geen woningen uit bestaand bezit verkocht onder voorwaarden. De waardeverandering in 2014 wordt veroorzaakt door de waardemutaties van eerder onder voorwaarden verkochte woningen. Deze waardemutaties zijn via de winst- en verliesrekening verwerkt.



<u>Aandeel van derden in het groepsvermogen</u>	<u>31-dec-14</u>	<u>31-dec-13</u>
Stand per 1-1	130	-111
- Aandeel van derden in beginvermogen	-	-
- Aandeel van derden in het resultaat	-250	241
Stand per 31-12	<u>-120</u>	<u>130</u>

Het aandeel van derden in het groepsvermogen heeft betrekking op de 50% deelneming van derden in Delphia Vastgoed B.V.

<u>Voorzieningen</u>	<u>31-dec-14</u>	<u>31-dec-13</u>
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	3.170	2.608
Overige voorzieningen	50	57
	<u>3.220</u>	<u>2.665</u>

<u>Voorzieningen latente belastingverplichtingen</u>		<u>nominale waarde</u>	<u>31-dec-14</u>	<u>31-dec-13</u>
	<u>looptijd</u>			
Voorziening groot onderhoud	34 jr.	3.909	3.087	2.549
Geactiveerde rente Delphia Vastgoed B.V.	8 jr.	83	83	58
			<u>3.170</u>	<u>2.607</u>

Voorziening groot onderhoud

Fiscaal is een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van ongeveer € 15,6 miljoen. Een dergelijke voorziening is commercieel niet toegestaan. Voor de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering is een voorziening gevormd.

Geactiveerde rente Delphia Vastgoed B.V.

Deze latente belastingverplichting heeft betrekking op de in Delphia Vastgoed B.V. geactiveerde rente in het onderhanden werk. Deze wordt fiscaal ten laste van het resultaat gebracht.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belasting-latentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.



De niet in de balans tot waardering gebrachte tijdelijke waarderingsverschillen zijn in nominale bedragen als volgt te specificeren:

	31-dec-14	31-dec-13
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.448	3.719
Totaal	3.448	3.719

<u>Overige voorzieningen</u>	31-dec-14	31-dec-13
Stand per 1-1	57	64
- Toevoeging	9	10
- Aanwending	-11	-13
- Vrijval	-5	-4
Stand per 31-12	50	57

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

<u>Langlopende schulden</u>	31-dec-14 Totaal	31-dec-14 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	31-dec-13 Totaal	31-dec-13 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	3.251	3.251	3.351	3.351
Schulden/leningen kredietinstellingen	77.690	54.490	75.049	54.328
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.793		14.876	
Overige schulden	606		615	
Totaal	95.340	57.741	93.891	57.679

<u>Schulden/leningen overheid</u>	31-dec-14	31-dec-13
Stand per 1-1	3.351	3.449
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-100	-97
Stand per 31-12	3.251	3.352



<u>Schulden/leningen kredietinstellingen</u>	<u>31-dec-14</u>	<u>31-dec-13</u>
Stand per 1-1	75.049	78.015
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	5.000	4.400
- aflossingen	-2.359	-7.366
Stand per 31-12	<u>77.690</u>	<u>75.049</u>

Nieuwe leningen:

In 2014 is er één nieuwe lening gestort voor totaal € 5.000.000. De lening heeft een looptijd van 30 jaar en een vaste rente van 2,95%.

Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de LVH € 400.000 gestort. Het rentepercentage van de LVH is gelijk aan de 1-maands euribor verhoogd met een opslag van 0,45%. Van de LVH dient minimaal € 400.000 opgenomen te worden tot een maximum van € 2.000.000. De overige ruimte is vrij opneembaar en boetevrij af te lossen. Indien de 1-maands euribor onverwachts zal stijgen met 1% dan zal er een extra rentelast ontstaan van € 20.000 per jaar indien de LVH is volgestort. Over de LVH loopt Het Grootslag geen kredietrisico.

Basisrenteleningen

Het Grootslag heeft drie basisrenteleningen van nominaal € 15 miljoen. De basisrenteleningen hebben een tarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 19 en 32 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt ongeveer € 26,9 miljoen negatief.

Rentevoet en aflossingsstelsel:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december, van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,34% (ultimo 2013 was 4,46%).

Van de leningen overheid en de leningen kredietinstellingen worden 11 leningen op basis van het annuïteiten- of het lineaire stelsel afgelost.

Ook zijn leningen aangetrokken waarbij de hoofdsom aan het einde van de looptijd in één termijn wordt afgelost (Fixe). Het aflossingsbestandsdeel zal in het komende jaar € 4,5 miljoen bedragen. Er zullen naar verwachting geen vervroegde aflossingen plaatsvinden.

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 18 jaar.

Zekerheden:

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard gesteld.



Borgstelling:

Er is sprake van één niet door het WSW geborgde lening. Deze lening, met als hoofdsom € 2,8 miljoen is door gemeente Medemblik verstrekt ter financiering van de MFA te Zwaagdijk.

Voor alle overige langlopende leningen is een borgstelling van het WSW en/of gemeenten ontvangen.

Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-14	31-dec-13
Stand per 1-1	14.876	14.274
Waardemutaties reeds verkochte woningen	-538	-194
Nieuwe verkopen onder voorwaarden in het boekjaar	269	1.726
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-814	-930
Stand per 31-12	13.793	14.876

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 120 woningen.

Overige schulden

	31-dec-14	31-dec-13
Waarborgsommen	283	283
Overige langlopende schulden	323	332
Totaal	606	615

Waarborgsommen

	31-dec-14	31-dec-13
Waarborgsommen (nominaal)	247	244
Rente	36	39
Totaal	283	283

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurder ontvangen bedragen, welke dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn.

Overige langlopende schulden

	31-dec-14	31-dec-13
	323	332

Betreft de afkoop van de huur voor de complexen Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 25 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.



Kortlopende schulden

	31-dec-14	31-dec-13
Schulden aan kredietinstellingen	-	8
Schulden aan leveranciers	449	414
Onderhanden projecten	908	346
Belastingen en premies sociale verzekeringen	435	122
Schulden ter zake van pensioenen	35	33
Overlopende passiva	2.267	1.940
Totaal	4.094	2.863

Schulden aan kredietinstellingen

	31-dec-14	31-dec-13
Bank	-	8

Schulden aan leveranciers

	31-dec-14	31-dec-13
Diverse leveranciers	449	414

Onderhanden projecten

	31-dec-14	31-dec-13
	908	346

Onderhanden projecten betreft verkochte onroerende zaken in aanbouw. Het saldo per 31 december 2014 kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-dec-14	31-dec-13
Geactiveerde kosten	3.006	2.715
Toegerekende winsten / verliezen	-56	434
Ontvangen termijnen kopers	-3.858	-3.495
Totaal	-908	-346

Gezien de onderhanden projecten op totaalniveau een creditsaldo vertonen wordt het nettobedrag verwerkt als een schuld en afzonderlijk in de balans onder de kortlopende schulden gepresenteerd.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-14	31-dec-13
Belastingdienst (BTW en loonheffing)	435	122

Schulden ter zake van pensioenen

	31-dec-14	31-dec-13
	35	33



Overlopende passiva

	31-dec-14	31-dec-13
Transitorische rente leningen	1.724	1.750
Vooruitontvangen huur	117	87
Ministerie VROM, huurtoeslag januari	-	2
Restant niet opgenomen vakantie-uren	25	21
Nog te ontvangen facturen	377	52
Diversen	24	27
Totaal	2.267	1.939

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Waarborgverplichtingen

	31-dec-14	31-dec-13
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	3.062	2.961

Het obligo WSW betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van het waarborgfonds daalt onder het niveau dat met de rijksoverheid en gemeenten is afgesproken. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2015-2019 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2016 tot en met 2019 van 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom is de verwachting dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2016: € 162.470

2017: € 171.590

2018: € 179.570

2019: € 183.780

Deze heffing is niet opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde en is tevens niet als verplichting in de balans opgenomen.

Verleende korting Koopzeker koopovereenkomsten

In 2003 is de verkoop gestart van woningen op Koopzekervoorwaarden. In deze overeenkomsten wordt aan de koper op de aankoop prijs van de woning een verrekenbare korting verleend. Deze korting dient weer te worden terugbetaald, zodra de woning weer van eigenaar verwisselt. Als zekerheid dat de terugbetaling dan daadwerkelijk zal geschieden, is dit in de notariële akte vermeld en is hiervoor het recht van hypotheek gevestigd. Vanaf mei 2005 wordt deze extra hypotheek, voor nieuwe gevallen, niet meer gevestigd.



	aantal	31-dec-14	31-dec-13
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	125	4.688	4.413
In verslagjaar verleende korting bestaande bouw	2	90	431
In verslagjaar verleende korting nieuwbouw	0	-	145
In verslagjaar verrekende (terugbetaalde) korting	-7	-265	-300
Totaal	120	4.513	4.689

Per balansdatum zijn 120 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen</u>	31-dec-14	31-dec-13
Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw		
C 150 Fruittuinen Fase III, Andijk	406	-
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	96	-
C 385 Reigersborg Fase I, Hoogkarspel	1	-
C 401 Broekerplein Langedijk	3.590	5.520
C 506 Simon Koopmanstraat	-	1.068
C 569 Westrand	-	398
C 752 De Schoof	-	84
Totaal	4.093	7.070

In verband met de Wet Ketenaansprakelijkheid is woningstichting Het Grootslag hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting in verband met het uitbesteden van werk en inlenen van arbeidskrachten.

Fiscale eenheid

Woningstichting Het Grootslag vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met Olympia Vastgoed B.V. Derhalve is woningstichting Het Grootslag hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingsschulden van Olympia Vastgoed B.V.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van woningstichting Het Grootslag dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Het Grootslag maakt geen gebruik van derivaten of andere afgeleide financiële instrumenten. Het beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.



De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens woningstichting Het Grootslag kunnen voldoen. Het Grootslag handelt verder enkel met kredietwaardige partijen en zij heeft procedures opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat woningstichting Het Grootslag over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat aan de verplichtingen voldaan kan worden, wordt naast het aantrekken van langlopende leningen, ruimte beschikbaar gehouden in de lening met variabele hoofdsom voor een bedrag van € 1,6 miljoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

Woningstichting Het Grootslag loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woningstichting Het Grootslag loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt woningstichting Het Grootslag het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor een nadere toelichting op de renterisico's van de leningportefeuille verwijzen wij naar de toelichting op de Langlopende schulden.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers met betrekking tot de leningenportefeuille.



Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2014

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	2014	2013
Woningen en woongebouwen DAEB	14.870	14.177
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	35	109
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	676	584
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	100	98
Sub-totaal	15.681	14.968
Huurderving wegens leegstand	70	87
Huurderving wegens oninbaarheid	23	29
Sub-totaal	93	116
Totaal	15.588	14.852

De huurverhoging per 1 juli 2014 was 2,50% (2013 = 4,00%).

De huurderving bedraagt 0,59% (2013 = 0,78%) van de te ontvangen jaarhuur.

Opbrengsten servicecontracten

	2014	2013
Overige goederen, leveringen en diensten	288	288
Huurders te verrekenen	-45	-54
Sub-totaal	243	234
Vergoedingsderving wegens leegstand	3	2
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	3	2
Totaal	240	232

Dit betreffen de bedragen, die de huurder boven de nettohuur betaalt voor servicekosten, verwarming etc. De vergoeding voor leveringen en diensten wordt als voorschot bij de huurders in rekening gebracht en is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en kan het voorschot, indien noodzakelijk, worden aangepast.

De vergoedingsderving bedraagt 1,02% (2013 = 0,84%) van de te ontvangen vergoedingen.

Overheidsbijdragen

	2014	2013
	2	9

Dit betreft de toerekening op basis van de egalisatierekening BWS.



Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)	2.543	402
Verkoop teruggekochte woningen VOV	131	29
Totaal	2.674	431

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)

	2014	2013
Verkoopopbrengst	2.691	430
Verkoopkosten	-7	-6
Boekwaarde	-141	-22
Totaal	2.543	402

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2013 = 3 woningen). De verkoopkosten betreffen o.a. de kosten van het verkoop gereedmaken van de voor verkoop gelabelde woningen.

Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2014	2013
Verkoopopbrengst	777	1.037
Verkoopkosten	-1	-4
Boekwaarde	-645	-1.004
Totaal	131	29

Terugkoop woningen en doorverkoop.

In 2014 zijn 7 woningen teruggekocht. Hiervan zijn 6 woningen doorverkocht, waarvan 4 regulier. Daarnaast is één woning in 2015 doorverkocht. Verder is 1 woning doorverkocht, welke in 2013 is teruggekocht.

Opbrengsten onderhanden projecten

	2014	2013
	-	2.055

Dit betreft de opbrengsten die verantwoord zijn naar rato van de voortgang van de projecten.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

	2014	2013
	72	41



Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoedingen voor algemeen beheer:

- Doorberekende personeelskosten in servicekosten
- Doorberekening verkoopkosten woningen
- Diversen

Totaal

2014

2013

8

8

-

2

19

40

27

50

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

- Woningen en woongebouwen
- Onroerende goederen, niet zijnde woningen
- Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

Totaal

2014

2013

4.167

4.219

172

172

194

189

-

4.533

4.580

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Afboeking projectkosten initiatief en haalbaarheid

3

-

Kosten onderhanden projecten

Kosten onderhanden projecten

2014

2013

490

1.553

Dit betreft de kosten die verantwoord zijn naar rato van de voortgang van de projecten.

Lonen en salarissen

- Salarissen (incl. ziekengeld)
- Af: Doorberekende kosten werkapparaat
- Ontvangen ziekengelden

Totaal

2014

2013

1.507

1.477

-183

-176

-

-13

1.324

1.288

Gemiddeld aantal FTE

28,2

29,2

Bezoldiging Wet Normering Topinkomens

Voor een overzicht van de bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders verwijzen wij naar pagina 133.

Sociale lasten

2014

2013

281

211



Pensioenlasten

2014	2013
289	289

Als toelichting op de pensioenregeling geldt het volgende (RJ 271):

- de pensioenregeling van het SPW is een toegezegde-pensioenregeling
- in het geval van een tekort bij het SPW heeft de werkgever geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds per 31 december 2014 is 114 % (per 31 december 2013 = 114 %).

Onderhoudslasten

	2014	2013
Kosten rechtstreeks t.l.v. exploitatie (dagelijks- en mutatieonderhoud)	876	797
Kosten groot- en planmatig onderhoud	1.045	1.311
Totaal	1.921	2.108

Voor planmatig onderhoud is in 2014 ongeveer € 1,7 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 0,7 miljoen geactiveerd.

Leefbaarheid

2014	2013
62	109

Lasten servicecontracten

	2014	2013
Glasschaden	17	22
Gas/Water/Elektra	112	121
Schoonmaakkosten	74	72
Overige	19	23
Totaal	222	238

Deze kosten worden als servicekosten bij de huurders in rekening gebracht. Onder de Bedrijfs-opbrengsten zijn de doorberekende voorschotten verantwoord als Opbrengsten servicecontracten.

**Overige bedrijfslasten**

	2014	2013
Overige personeelskosten	133	150
Huisvestingskosten	53	67
Kosten Raad van Commissarissen	54	24
Algemene Kosten	709	580
Belastingen	929	942
Premie opstalverzekering	46	44
Overige directe bedrijfskosten	1.891	696
Totaal	3.815	2.503

Algemene Kosten

	2014	2013
Kosten automatisering	256	245
Overige advieskosten	157	54
Overige algemene kosten	296	281
Totaal	709	580

In de Overige algemene kosten zijn de accountantskosten opgenomen. De accountantskosten kunnen als volgt gespecificeerd worden.

	2014	2013
Afrekening controlewerkzaamheden 2013	5	3
Controlewerkzaamheden 2014	29	32
Controlewerkzaamheden Delphia Vastgoed B.V.	6	13
Totaal	40	48

Overige directe bedrijfskosten

	2014	2013
Heffing corporaties voor buffer saneringsfonds	512	572
Verhuurderheffing	1.229	49
Verkoopkosten woningen	92	42
Overige directe bedrijfskosten	58	33
Totaal	1.891	696

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2014	2013
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	984	360
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	-538	-194
Overige terugkoopkosten	7	7
Totaal	453	173



Financiële baten en lasten

<u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</u>	2014	2013
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	500

<u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>	2014	2013
Rente rekening courant	15	30
Rente leningen u/g	12	12
Rente toegerekend aan projecten	324	212
Rente overig	-	19
Totaal	351	273

<u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>	2014	2013
Rente leningen lang	3.457	3.567
Rente waarborgsommen	1	2
Rente rekening courant	2	2
Rente overig	32	58
Totaal	3.492	3.629

<u>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</u>	2014	2013
Vennootschapsbelasting	-5	1.097
Mutatie latente belastingen	-549	-1.290
Totaal	-554	-193

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald in achtneming 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, het vormen van een herbestedingsreserve 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 voor de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.



Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Bij het opstellen van de aangifte vennootschapsbelasting zal nader worden bekeken of het bedrag aan acute belastingen boekjaar verder kan worden gedrukt.

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

	2014	
Commercieel resultaat voor belastingen	2.567	
Permanente verschillen:		
Heffing saneringsfonds	512	
Gemengde kosten	6	
	517	
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	4.111	
Bijzondere waardeveranderingen	453	
Voorziening groot onderhoud	-711	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-2.674	
Overige tijdelijke verschillen	-225	
	954	
	4.039	
Energieinvesteringsaftrek	-43	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-13	
Verliesverrekening	-3.983	
Fiscaal resultaat	-	
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)	-	
Belastingen boekjaar Delphia Vastgoed B.V.	5	
Totaal belastingen boekjaar	5	

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2014	2013
Mutatie latentie agio/disagio leningen	1	2
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	311	355
Mutatie latentie kantoorgebouw	15	11
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-339	892
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	-537	-2.550
Totaal	-549	-1.290

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 200.000,- 20% en over het restant 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van



het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 26,8% (2013: 25,3%).

Het verschil tussen het effectieve belastingtarief en het van toepassing zijnde belastingtarief wordt met name veroorzaakt door de bovenstaand vermelde permanente en tijdelijke verschillen en de mutaties in de belastinglatenties.

In de fiscale winstberekening zijn aannames gedaan met betrekking tot de activering van verbeteringen en de aftrekbaarheid van onderhoudslasten. In de definitieve aangiften kan van deze aannames worden afgeweken.



Overzicht bezoldiging toefunctionarissen en toezichthouders

Onderstaand is de bezoldiging vermeld van de toefunctionarissen en toezichthouders van woningstichting Het Grootslag, conform de definities van de Wet Normering Topinkomens.

	J.Th. Kröger
Functie	directeur bestuurder
Datum in dienst	1-3-2004
2014	
Bezoldiging	104.549
Belaste onkostenvergoeding	1.381
Werkgeversdeel voorzieningen	23.700
Totaal 2014	129.630
2013	
Bezoldiging	104.549
Belaste onkostenvergoeding	1.498
Werkgeversdeel voorzieningen	23.747
Totaal 2013	129.794

Het salaris is gebaseerd op de WNT regels voor woningcorporaties. De bestuurder is ingeschaald in klasse E. Als kader is het salaris van de bestuurder gekoppeld aan de maximale schaal 'O' van de CAO Woondiensten. Dit salaris past binnen klasse E.

Raad van	M.M.A von Bönninghausen				
Commissarissen	J.W. Bloem	tot Herinkhave - Visser	R.C.T. Jong	J.F.M. Pennock	A.J.H Smets
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Datum in dienst	1-1-2010*	1-1-2008	1-1-2012	1-1-2005	1-1-2013
2014					
Bezoldiging	8.250	6.172	6.114	5.500	7.010
Belaste onkosten-vergoeding	-	-	-	-	-
Werkgeversdeel voorzieningen	-	-	-	-	-
Totaal 2014	8.250	6.172	6.114	5.500	7.010
2013					
Bezoldiging	4.760	3.080	3.694	3.080	3.694
Belaste onkosten-vergoeding	-	-	-	-	-
Werkgeversdeel voorzieningen	-	-	-	-	-
Totaal 2013	4.760	3.080	3.694	3.080	3.694

*: dhr. J.W. Bloem is vanaf 1 januari 2013 voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt maximaal 5% van de vaste bezoldiging van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 7,5%.

Doordat één lid van de selectiecommissie het eind van zijn 2e zittingstermijn bereikte, nam hij niet deel aan selectieprocedure van zijn opvolger. Een ander lid van de Raad die tevens lid is van de auditcommissie nam waar, mede omdat de voorzitter volgens het reglement Bestuur en Toezicht geen deel mag uitmaken van de selectiecommissie. Hierdoor heeft het betreffende lid in 2014 eenmalig € 480,- meer ontvangen dan volgens de WNT voor Woningcorporaties is toegestaan. Dit bedrag is na constatering van de overschrijding in 2015 direct door het betreffende lid terugbetaald.



Enkelvoudige balans per 31 december 2014 (voor bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-14	31-dec-13
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	122.102	116.198
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.055	3.491
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.766	1.823
	127.923	121.512
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.722	2.962
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.454	14.991
	15.176	17.953
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	48
Latente belastingvordering(en)	1.984	1.997
Leningen u/g	2.777	2.986
	4.761	5.031
Som der vaste activa	147.860	144.496
<u>Vlottende activa</u>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	108	109
Overige voorraden	129	85
	237	194
Vorderingen		
Huurdebiteuren	120	136
Belastingen en premies sociale verzekeringen	312	157
Overige vorderingen	176	56
Overlopende activa	118	91
	726	440
Liquide middelen	2.275	1.326
Som der vlottende activa	3.238	1.960
Totaal activa	151.098	146.456



PASSIVA	31-dec-14	31-dec-13
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserve	47.543	47.215
Resultaat boekjaar	1.765	328
Totaal eigen vermogen	49.308	47.543
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.087	2.550
Voorziening deelnemingen	206	-
Overige voorzieningen	50	57
Totaal voorzieningen	3.343	2.607
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	3.251	3.351
Schulden/leningen kredietinstellingen	77.690	75.049
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.793	14.876
Overige schulden	606	615
Totaal langlopende schulden	95.340	93.891
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	8
Schulden aan leveranciers	407	305
Belastingen en premies sociale verzekeringen	405	135
Schulden ter zake van pensioenen	35	33
Overlopende passiva	2.260	1.934
Totaal kortlopende schulden	3.107	2.415
Totaal passiva	151.098	146.456



Enkelvoudige winst- en verliesrekening over het boekjaar 2014

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	15.588	14.852
Opbrengsten servicecontracten	240	232
Overheidsbijdragen	2	9
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.674	431
Opbrengsten onderhanden projecten	-	151
Geactiveerde productie eigen bedrijf	72	41
Overige bedrijfsopbrengsten	27	50
Som der bedrijfsopbrengsten	18.603	15.766
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	4.533	4.580
Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille	3	-
Kosten onderhanden projecten	-	144
Lonen en salarissen	1.324	1.288
Sociale lasten	281	211
Pensioenlasten	289	289
Onderhoudslasten	1.921	2.108
Leefbaarheid	62	109
Lasten servicecontracten	222	238
Overige bedrijfslasten	3.809	2.499
Som der bedrijfslasten	12.444	11.466
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	453	173
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-500
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	354	277
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.492	-3.628
Saldo financiële baten en lasten	-3.138	-3.851
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.568	276
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-549	-186
Resultaat uit deelnemingen	-254	238
Resultaat na belastingen	1.765	328



Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

Deelnemingen en resultaat deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld 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 uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten verplichtingen en nadat eerst de andere financiële belangen in deze deelnemingen zijn afgewaardeerd.



Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014

ACTIVA

Materiële vaste activa

	31-dec-14	31-dec-13
Sociaal vastgoed in exploitatie	122.102	116.198
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.055	3.491
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.766	1.823
Totaal	127.923	121.512

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	146.452	3.491	3.152	153.095
Cumulatieve afschrijvingen	-30.254	-	-1.329	-31.583
Boekwaarde 1 januari 2014	116.198	3.491	1.823	121.512

Mutatie in de boekwaarde:

Investerings	894	8.815	137	9.846
Desinvesteringen verkoop/sloop	-322	-	-	-322
Overboekingen - stichtingskosten	8.251	-8.251	-	-
Reclassificatie	1.310	-	-	1.310
Afschrijvingen	-4.293	-	-194	-4.487
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm verkoop/sloop	181	-	-	181
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm reclassificatie	-117	-	-	-117
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-351	-	-47	-398
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	351	-	47	398
	5.905	563	-57	6.411

Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	156.234	4.055	3.241	163.530
Cumulatieve afschrijvingen	-34.132	-	-1.475	-35.607
Boekwaarde 31 december 2014	122.102	4.055	1.766	127.923



Sociaal vastgoed in exploitatie

	Woningen en Woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	138.807	7.645	146.452
Cumulatieve afschrijvingen	-29.730	-524	-30.254
Boekwaarde 1 januari 2014	109.077	7.121	116.198
Mutatie in de boekwaarde:			
Investeringen	894	-	894
Desinvesteringen verkoop/sloop	-322	-	-322
Overboekingen - stichtingskosten	6.862	1.389	8.251
Reclassificatie	1.310	-	1.310
Afschrijvingen	-4.104	-189	-4.293
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm verkoop/sloop	181	-	181
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm reclassificatie	-117	-	-117
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-351	-	-351
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	351	-	351
	4.704	1.200	5.904
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	147.200	9.034	156.234
Cumulatieve afschrijvingen	-33.419	-713	-34.132
Boekwaarde 31 december 2014	113.781	8.321	122.102

Voor een nadere toelichting op de materiële vaste activa verwijzen wij naar de toelichting op de geconsolideerde balans.



Vastgoedbeleggingen

	31-dec-14	31-dec-13
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.722	2.962
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.454	14.991
Totaal	15.176	17.953

	Woningen en Woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	2.153	1.105	3.258
Cumulatieve afschrijvingen	-212	-84	-296
Boekwaarde 1 januari 2014	1.941	1.021	2.962
Mutatie in de boekwaarde:			
Investerings	-	-1	-1
Reclassificatie	-1.310	-	-1.310
Afschrijvingen	-19	-27	-46
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm reclassificatie	117	-	117
	-1.212	-28	-1.240
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	843	1.104	1.947
Cumulatieve afschrijvingen	-114	-111	-225
Boekwaarde 31 december 2014	729	993	1.722

Voor een nadere toelichting op de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Financiële vaste activa

	31-dec-14	31-dec-13
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	48
Latente belastingvordering(en)	1.984	1.997
Leningen u/g	2.777	2.986
Totaal	4.761	5.031



Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-dec-14	31-dec-13
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	48	-
Voorziening verliezen	206	-190
Resultaat boekjaar	-254	238
Totaal	-	48

In verband met het negatieve eigen vermogen van Delphia Vastgoed B.V. is een voorziening gevormd.

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	<u>looptijd</u>	nominale waarde	31-dec-14	31-dec-13
Woningen in exploitatie bestemd voor verl	5 jr.	1.481	1.344	1.034
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	151	54	39
Leningen (agio/disagio)	19 jr.	43	33	32
Voorwaartse verliescompensatie	1 jr.	571	553	892
			1.984	1.997

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering leidt tot een actieve en/of passieve belasting-latentie. De latenties zijn berekend tegen een tarief van 25% en contant gemaakt met een netto rente van 3,26%.

Leningen u/g

	31-dec-14	31-dec-13
Stichting behoud kerk Oosterblokker Pancratius	250	259
Delphia Vastgoed B.V.	2.450	2.650
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	77	77
Stand per 31 december	2.777	2.986

Leningen u/g Delphia Vastgoed B.V.

	31-dec-14	31-dec-13
	2.450	2.650

Aan Delphia Vastgoed B.V. zijn twee leningen verstrekt. De eerste lening heeft een restant hoofdsom van € 450.000 tegen een vast rentepercentage van 4,75% en heeft een looptijd tot uiterlijk 17 januari 2015. De hoofdsom kan tussentijds worden afgelost zodra de liquiditeit van Delphia Vastgoed B.V. dit toelaat. De tweede lening betreft een lening van € 2.000.000. Voor de lening is een hypothecaire zekerheid gevestigd. De rente van deze lening is 4,75% en heeft een looptijd tot uiterlijk 1 september 2015. De hoofdsom kan tussentijds worden afgelost zodra de liquiditeit van Delphia Vastgoed B.V. dit toelaat.



Leningen u/g Olympia Vastgoedbeheer B.V.

31-dec-14	31-dec-13
77	77

Ter financiering van de overname van Nes 116 Onderdijk (SPAR) is er een lening verstrekt aan Olympia Vastgoedbeheer B.V. van € 340.000. In 2009 is € 262.730 afgelost, zodat de restschuld € 77.270 nominaal bedraagt. De rente van deze lening is 4%, over de looptijd zijn geen afspraken gemaakt. De hoofdsom wordt afgelost zodra de liquiditeit van Olympia Vastgoedbeheer B.V. dit toelaat.

Overlopende activa

	31-dec-14	31-dec-13
Te ontvangen rente	5	13
Vooruitbetaalde facturen	92	66
Diversen	21	12
Totaal	118	91

De te ontvangen rente is in 2015 volledig ontvangen. De vooruitbetaalde facturen betreft hoofdzakelijk de collectieve zorgverzekering en de opstalverzekering voor 2015.

Eigen vermogen

	31-dec-14	31-dec-13
Overige reserve	47.543	47.215
Resultaat boekjaar	1.765	328
Totaal	49.308	47.543

In het geconsolideerde groepsvermogen is, naast het enkelvoudige eigen vermogen, tevens het aandeel van derden in het groepsvermogen opgenomen. Dit betreft het aandeel van derden in het eigen vermogen van Delphia Vastgoed B.V.. Voor een nadere toelichting op het eigen vermogen verwijzen wij naar de toelichting op de geconsolideerde balans.



Overige gegevens

Woningstichting Het Grootslag is statutair gevestigd op Olympiaweg 25 te Wervershoof.

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 30 april 2015.

Controleverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Toerekening jaarresultaat

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

De stichting kent geen statutaire bepalingen omtrent de winstverdeling.

Artikel 70 van de Woningwet bepaalt, dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de Volkshuisvesting. De directie stelt voor, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, dat het resultaat van een boekjaar aan de reserves wordt toegevoegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Fusie met Stichting Bosman Woningen

Op 19 maart 2015 is Het Grootslag gefuseerd met Stichting Bosman Woningen te Venhuizen. Door deze fusie is er een nieuwe woningstichting ontstaan, welke verder gaat onder de naam woningstichting Het Grootslag. Door de fusie worden er 103 verhuurbare eenheden toegevoegd aan het bezit met een totale boekwaarde van € 4,8 miljoen en een jaarlijkse huursom van ruim € 0,5 miljoen. De woningen zijn gefinancierd met een langlopende lening met een restant hoofdschuld op balansdatum van € 3 miljoen. Het eigen vermogen van Stichting Bosman Woningen bedraagt op balansdatum ruim € 1,7 miljoen.

Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door Het Grootslag. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet-DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door Het Grootslag van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld, conform het gedane voorstel.



Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

Voorgesteld wordt om het positieve exploitatiesaldo 2014 ten gunste te laten komen van de overige reserve. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Overige reserve	1.765	328
Totaal	<u><u>1.765</u></u>	<u><u>328</u></u>



Deel V

Controle

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Woningstichting Het Grootslag

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Woningstichting Het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Het Grootslag per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) is opgesteld en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Alkmaar, 19 juni 2015

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA



Bezoekadres

Olympiaweg 25
1693 EJ Wervershoof

T 0228 587 587

F 0228 587 555

Openingstijden

maandag t/m donderdag van
8.30 uur tot 16.30 uur
vrijdag van 8.00 uur tot
12.00 uur ('s middags gesloten)

Gratis onderhoudslijn

T 0800 0 22 24 26

Op werkdagen van
8.00 tot 12.00 uur bereikbaar.
Buiten deze tijden alleen voor
uw spoedmeldingen.

Postadres

Postbus 90
1693 ZH Wervershoof

info@wst-hetgrootslag.nl

www.wst-hetgrootslag.nl

