



# JAARVERSLAG 2015

*'Bewust en overtuigd over de drempel'*

Woningstichting Het Grootslag





## Inhoudsopgave

---

Een woord vooraf.....	5
Deel I BESTUURSVERSLAG .....	7
Bestuursverslag .....	8
Deel II VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	33
Organisatie .....	34
Inleiding.....	34
Organisatieontwikkeling .....	36
Arbeidsomstandigheden .....	38
Bedrijfsvoering .....	38
Risicomanagement.....	39
ICT.....	39
Kwaliteit en klanttevredenheid.....	40
Geschillen .....	42
Organigram van de organisatie .....	43
Huurders en woningzoekenden .....	48
Inleiding.....	48
Marktontwikkeling .....	51
Verhuur .....	52
Woningzoekenden .....	54
Huisvesting bijzondere doelgroepen .....	57
Verkoop.....	60
Betaalbaarheid .....	60
Huurincasso.....	62
Diversen.....	63
Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven .....	67
Inleiding.....	67
Leefbaarheid .....	68
Beste Buurt Idee (BBI), Grootslag OndersteuningsBudget (GOB) en leefbaarheidsbijdragen 75	
Wonen, Zorg en Welzijn .....	77
Maatschappelijk vastgoed.....	79
Vastgoed, onderhoud en projecten .....	84
Inleiding.....	84



Strategisch Vastgoed Beleid.....	86
Duurzaamheid.....	90
Dagelijks onderhoud.....	91
Planmatig onderhoud.....	93
Nieuwbouw - <i>opgeleverd</i> -.....	95
Nieuwbouw - <i>gestart</i> -.....	97
Nieuwbouw - <i>in ontwikkeling</i> -.....	98
Nieuwbouw - <i>proces</i> -.....	99
Financiële continuïteit.....	104
Hebben we onze doelen in 2015 behaald?.....	104
Financiële continuïteit.....	105
Bedrijfsvoering.....	105
Jaarresultaat.....	106
Managementletter.....	108
Financiële beoordeling over 2014.....	108
Bedrijfsprocessen en bedrijfsinformatie.....	108
Langedijk.....	109
Jaarrekening 2014 Stichting Bosman Woningen.....	109
Medemblik   proces bezwaarschrift WOZ 2014.....	109
Blijven investeren in de vastgoedportefeuille.....	109
Investeringsproces en besluitvorming.....	110
Verkoop bestaand bezit.....	110
Treasury.....	111
Treasurystatuut en organisatie.....	111
(Her)financieringen. Liquide middelen en het borgingsplafond.....	111
Waarborgfonds Sociale Woningbouw.....	112
Solvabiliteit.....	113
Interest Coverage Ratio (ICR).....	113
Debt Service Coverage Ratio (DSCR).....	114
WIF   Waarde van onze certificaten.....	114
Risicomanagement.....	114
Risicobewustzijn.....	115
Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting.....	115
DEEL III OVERIGE VERSLAGEN.....	116



Jaarverslag OR .....	117
Samenstelling OR .....	117
Taken en bevoegdheden OR .....	117
Bevoegdheden OR.....	117
In 2015 bespraken wij de volgende zaken met de directeur/bestuurder .....	117
Overleg RvC .....	118
Jaarverslag huurdersvereniging De Driehoek .....	119
Formele taak huurdersvereniging De Driehoek.....	119
De huurdersvereniging heeft ten doel:.....	119
Samenstelling bestuur De Driehoek.....	120
Werkwijze.....	120
Thema's en onderwerpen .....	121
Informatievoorziening voor huurders.....	123
Overleg met Het Grootslag en de Driehoek.....	123
Jaarverslag raad van commissarissen (RvC) .....	127
Voorwoord voorzitter RvC .....	127
Besturen en toezichhouden.....	130
Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord.....	130
Governancecode .....	132
Woningwet 2015 en BTIV 2015.....	133
Verslag toezichthoudende rol .....	135
Overleg met de stakeholders .....	137
Risicobeheersing .....	138
Conclusie toezichthoudende rol RvC .....	139
De RvC als werkgever .....	139
Samenstelling RvC .....	141
Vergaderingen.....	146
Tot Slot .....	152
Deel IV JAARREKENING.....	154
Kengetallen.....	155
Geconsolideerde jaarrekening .....	157
Geconsolideerde balans .....	157
Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	159
Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	160



Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening .....	161
a. Algemeen .....	161
b. Grondslagen consolidatie.....	162
c. Toelichting op de geconsolideerde balans.....	171
d. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	189
e. Overzicht bezoldiging topfunctionarissen en toezichthouders .....	197
Enkelvoudige jaarrekening.....	198
Enkelvoudige balans.....	198
Enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	200
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	201
Deel V Controle .....	208
Controle verklaring van de accountant.....	209



## Een woord vooraf

Het bestuur van woningstichting Het Grootslag in Wervershoof presenteert hierbij het 'jaarverslag 2015'. Dit verslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- jaarverslag van de ondernemingsraad
- jaarverslag van huurdersvereniging De Driehoek
- jaarverslag van de raad van commissarissen (RvC)  
en
- het financiële verslag over 2015 met toelichting

In het jaarverslag 2015 beschrijven we ons werk en de resultaten. Wij leggen hiermee verantwoording af over onze volkshuisvestelijke activiteiten, onze dienstverlening, de positie van de huurders en belanghouders, Governance en de besteding van middelen.

In 2015 is gewerkt volgens de Toekomstvisie 2012 - 2015 met de titel 'Richting, ruimte en ruggensteun' en het werkplan 2015 met de titel 'Bewust en overtuigd over de drempel'. De titel van het werkplan heeft betrekking op de veranderingen in onze sector en de wijze waarop we die veranderingen tegemoet treden. We beschrijven de uitkomsten in dit jaarverslag.

Onze prestaties in het verslagjaar zijn opnieuw ruim voldoende. We hebben veel tevreden huurders, onze financiële situatie is goed, onze woningen staan er goed bij en we kunnen tevreden zijn over de resultaten van onze dienstverlening.

### Leeswijzer

Het bestuur tipt in het bestuursverslag de belangrijkste punten uit het jaar aan. Deze worden op onderdelen toegelicht in het volkshuisvestingsverslag. In de aanhef van elk hoofdstuk worden de ambities herhaald die we in het werkplan 2015 hebben vastgelegd. In de verslagen wordt beschreven wat daarvan terecht is gekomen.

De jaarverslagen van huurdersvereniging De Driehoek, de ondernemingsraad en de RvC zijn opgesteld onder volledige verantwoordelijkheid van deze partijen. De keus om vanaf dit jaarverslag ook zelfstandige verslagen toe te voegen van de huurdersvereniging en de ondernemingsraad past bij de nieuwe ontwikkelingen, waarbij meer aandacht wordt gevraagd voor transparantie, Governance en (maatschappelijk) draagvlak. Duidelijk is dat de omvang van de jaarstukken toenemen door nieuwe verantwoordingsrichtlijnen.

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 belichten wat de kanteling betekent voor bewoners, de samenleving en ons werk.

### Een woord van dank

Ik dank allen die direct of indirect zijn betrokken bij de volkshuisvesting binnen ons werkgebied voor hun inzet in het afgelopen kalenderjaar. In het bijzonder gaat mijn dank uit naar onze medewerkers, de RvC, huurdersvereniging De Driehoek, de leden van onze maatschappelijke adviesraad en andere vrijwilligers die voor ons actief zijn.

Ik wens u tenslotte veel plezier bij het lezen van ons jaarverslag 2015. Het geeft een goed en getrouw beeld van de dingen die we doen. We zijn benieuwd naar uw reactie en staan open voor uw suggesties.

J. Th. (Hans) Kröger  
directeur bestuurder



*Op stap met de bewonerscommissies, 2015*



Deel I

# BESTUURSVERSLAG

---





## Bestuursverslag

2015 is in veel opzichten een bijzonder jaar. De herziene Woningwet bracht duidelijkheid over de toekomst van de sociale huursector. Het betekent dat onze mogelijkheden sterk worden begrenst en de administratieve verplichtingen fors toenemen. Daarnaast leverden we ons ondernemingsplan 2016 - 2019 op. De titel 'Wat werkelijk van waarde is' symboliseert de visie van onze organisatie op de maatschappelijke- en politieke ontwikkelingen.

De titel van dit jaarverslag luidt: 'Bewust en overtuigd over de drempel' en correspondeert met de titel van ons werkplan 2015.

### Bewust en overtuigd over de drempel

Hoewel we nooit wars zijn geweest van innovatie en ondernemerschap, zijn we dicht bij onze kerntaken gebleven. Dat was de reden om te veronderstellen dat de komst van de nieuwe Woningwet geen forse koerswijziging met zich meebrengt voor de manier waarop wij ons werk uitvoeren. We moeten nu bekennen dat de impact op onze bedrijfsvoering groter is dan we aanvankelijk dachten. Dat komt vooral door het aanscherpen van de Governance, de administratieve verantwoording, de nieuwe toewijzingseisen en de beperktere mogelijkheden voor bijvoorbeeld leefbaarheid.

Binnen deze veranderde omstandigheden hebben we de keus gemaakt om onze bedrijfsvoering aan te passen. We laten ons daarbij leiden door datgene dat werkelijk van waarde is voor onze huurders.

### Wat werkelijk van waarde is



Ons ondernemingsplan 2016-2019 is eind 2015 opgeleverd. De visie is tot stand gekomen in nauw overleg met medewerkers, huurdersvereniging De Driehoek, Raad van Commissarissen en externe belanghouders. De herziene Woningwet leverde daarbij een stevig fundament. We hebben het ondernemingsplan tijdens de eerste vergadering van de maatschappelijke adviesraad (MAR.) aan de leden voorgelegd. Dat leidde tot brede instemming, met de kanttekening dat we een ambitieuze visie hebben.

Samengevat luidt onze missie: "Onze kerntaak is het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Passend betekent een betaalbare, goede en comfortabele woning met een beperkte energievraag. Daarnaast richten we ons op leefbare buurten en individuele ondersteuning voor de meest kwetsbaren."

Met ons nieuwe ondernemingsplan nemen we afscheid van de toekomstvisie 2012 - 2015 met de titel 'Richting, ruimte en ruggeleuning'. De inleiding van die

toekomstvisie begon met de volgende tekst: “Als we nu wisten wat we morgen weten, dan zouden we iets anders geschreven hebben. Feit is dat we een visie ontwikkelen in een bijzondere en turbulente tijd. Om het dan maar te laten is geen optie. Maatschappelijke en politieke ontwikkelingen vragen om duidelijke keuzes. Keuzes voor onze bedrijfsvoering en keuzes wie we willen zijn voor onze omgeving.”

Zoals deze inleiding suggereert, waren we in 2011 al bezig met de ontwikkeling van een nieuwe ondernemingsstrategie. Toen was immers allang duidelijk dat we afscheid zouden nemen van de ruime kaders waar we in de periode voor 2012 mee konden werken.

De nadruk in ons ondernemingsplan 2012 - 2015 lag op de verzakelijking van de cultuur, het moderniseren van bedrijfsprocessen, participatie en duurzaamheid. De ambities voor de jaren 2012 tot en met 2015 zijn uitgewerkt in 15 doelstellingen en 16 speerpunten. Nu, aan het eind van deze periode lichten we de resultaten op hoofdlijnen toe.



### Overzicht gerealiseerde doelstellingen 2012 – 2015

Nr.	Doelstellingen	Realisatie
<b>Primaire taken</b>		
1	Zorgen voor huisvesting voor diegenen die daar op grond van inkomen en/of beperkingen niet zelfstandig in kunnen voorzien binnen ons werkgebied	We hebben in ons werkgebied te maken met een sterke kopersmarkt. Het aandeel huurwoningen bedraagt ultimo 2015 ongeveer 22,5 procent. De wachttijden lopen de laatste twee jaar zowel in de gemeenten Drechterland als Medemblik op. In Medemblik hebben we voldoende huurwoningen. In Drechterland bestaat behoefte aan versnelde uitbreiding. Dat overleg is momenteel gaande. De voorraadontwikkeling over de periode 2012 - 2015 ziet er als volgt uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw: 111 woningen (waarvan 31 in Langedijk)</li> <li>- Sloop: 14 woningen</li> <li>- Verkoop: 51</li> </ul>
2	Realiseren en beheren van maatschappelijk vastgoed	Begin 2014 leverden we Sociaal cultureel centrum De Schoof in Wervershoof op. Daarnaast beheren we het dorpshuis in Onderdijk en het MFA in Zwaagdijk-Oost. Verder beheren we verschillende panden voor eerstelijns gezondheidswerkers (GOED).
<b>Klant, samenwerking en maatschappelijk</b>		
3	We werken op basis van gelijkwaardigheid en wederzijdse verantwoordelijkheid	In 2014 hebben we de samenwerkingsafspraken met huurdersvereniging De Driehoek geactualiseerd. Vanaf dat moment vervullen ze een nog belangrijkere rol binnen onze organisatie m.b.t. de evaluatie en wijziging van primaire dienstverlening en beleidsprocessen. In 2015 is een MAR opgericht. Voorts hebben we de huurders in 2015 verantwoordelijk gemaakt voor het huurdersonderhoud, dat voordien gratis werd uitgevoerd.



<p><b>4</b> Met belanghouders werken we aan een gezamenlijk doel, waarbij ieder zijn deel levert/betaalt</p>	<p>Hierin zijn nog stappen te maken. De samenwerking met de meeste zorginstellingen en de gemeenten verloopt goed, met een aantal uitzonderingen. Realisatie van deze ambitie valt samen met de zorgtransitie en verschillende bezuinigingen. Waar onze medewerkers problemen ervaren met de hulpverlening of zorg, zijn ze snel geneigd om in het gat te springen en een helpende hand te bieden, ook waar de verantwoordelijkheid bij andere partijen ligt en de afspraken via samenwerkingsovereenkomsten geregeld zijn. In de gemeente Medemblik zijn we in deze periode deel gaan uitmaken van het Sociaal Wijkteam.</p>
<p><b>5</b> Onze bijdrage aan de leefbaarheid van de kleine kernen is samenwerken aan de kracht van de gemeenschap en de voorzieningen</p>	<p>De mogelijkheid om aan leefbaarheid te werken, wordt aan banden gelegd. Onze huidige bijdrage bestaat voornamelijk uit de verhuur en beheer van maatschappelijk vastgoed (dorpshuizen, MFA), vastgoed voor zorginstellingen (VG, GZ en GGZ) en bedrijfsmatig vastgoed voor zorgaanbieders. We nemen deel aan het Sociale Wijkteam Oost in de gemeente Medemblik. We hebben overleggen of participeren met vele maatschappelijke partijen als ouderenbonden, dorpsraden, besturen dorpshuizen, Wonen Plus, Seniores Prioeres, Bestuur Kerk Behoud Oosterblokker, activiteiten commissie van Oosterblokker, Stichting Vluchtelingenwerk en doen mee met de gemeente aan vitale kernen en leefbaarheidsprojecten. Dit blijven we doen.</p>
<p><b>6</b> We leveren maatwerk; op specifieke behoefte afgestemde producten en diensten</p>	<p>Onze lijfspreuk is en blijft 'Ons huis, uw thuis'. Maatwerk is mogelijk, maar wordt steeds minder door ons geleverd. We hebben op basis van betaalbaarheid en passend toewijzen de voorkeur gegeven aan effectiviteit en efficiency. Waar we maatwerk leveren (keukens, badkamers, e.d.), is dat in principe tegen kostprijs en we nemen het niet in de huur op. Een uitzondering maken we voor duurzaamheidsmaatregelen waarmee de woonlasten per saldo dalen.</p>
<p><b>Organisatie, Governance en financiën</b></p>	
<p><b>7</b> Duurzaam(heid) is een voorwaarde, die geldt voor onze relaties, producten en diensten</p>	<p>We hebben een stevige duurzaamheidsambitie voor onze woningen geformuleerd. Dit leidt impliciet tot keuzes m.b.t. onderhoudsarm bouwen. Als het gaat om samenwerken en netwerken, lopen we voorop. Dat wordt in het jaarverslag beschreven. In 2014 zijn we partner geworden van MVO Nederland.</p>
<p><b>8</b> Goed bestuur en transparantie maken onderdeel uit van ons handelen en borgen toezicht, verantwoording, sturing en beheersing</p>	<p>Ons ondernemingsplan 2016 - 2019 is opgesteld in overleg met verschillende interne en externe partijen. We onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2015. In 2015 hebben we een MAR. opgericht waarmee we samenlevingsvraagstukken bespreken en reflecteren op visie en beleid. Vanaf het voorjaar van 2014 besteden we veel meer aandacht aan risicomanagement binnen onze organisatie. Daarnaast zijn we de afgelopen jaren gestart met het actualiseren en beschrijven van processen. De afgelopen vier jaar hebben we de volgende reglementen en documenten vastgesteld:</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- samenstelling commissies</li> <li>- vergadercyclus RvC 2015</li> <li>- Het Grootslag Governancecode 2015.</li> <li>- notitie 'Toezichtkaders   2015</li> <li>- geactualiseerd reglement 'Bestuur en Toezicht Het Grootslag'   2015</li> <li>- reglementen auditcommissie, selectiecommissie en remuneratiecommissie</li> <li>- Profielschets RvC  2015</li> <li>- geschiktheidsmatrix voor de voltallige RvC</li> <li>- reglement Bestuur en Toezicht woningstichting Het Grootslag</li> <li>- treasurystatuut inclusief beleggingsstatuut</li> <li>- investeringsstatuut</li> <li>- huurbeleid</li> <li>- verkoopbeleid</li> <li>- interne informatievoorziening</li> <li>- klokkenluidersreglement</li> <li>- leefbaarheidsbeleid</li> <li>- geactualiseerd Strategisch Vastgoed</li> <li>- beleidrisicokaarten en beheersplannen tezamen met de risicoparagraaf</li> </ul>
9	Leren is een collectief proces en maakt integraal onderdeel uit van onze ondernemingsstrategie	<p>Medewerkers hebben een belangrijke stem bij de koers en de agenda van onze organisatie en veel invloed op beleidsontwikkelingen. Nadrukkelijker dan voorheen besteden we aandacht aan de PDCA-cyclus. Het kritisch beoordelen van resultaten en de middelen die we daarvoor hebben ingezet, helpt ons onze bedrijfsvoering verder te verbeteren.</p> <p>We gebruikten een opleidingsbudget van 4,17 procent van de loonkosten.</p>

### Overzicht gerealiseerde speerpunten 2012 – 2015

Nr.	Speerpunt	Realisatie
1	Uitbesteding dienstverlening voor aanpassingen in badkamer en toilet	Dit is niet gerealiseerd. Omdat we de uitvoering zelf ter hand hebben genomen (zelf doen bleek veel goedkoper dan uitbesteden), hebben we de coördinatie en etalagefunctie in eigen beheer gehouden.
2	Ontwikkeling van duurzaamheidsvoorzieningen in de vorm van een duurzaamheidscafetaria	Niet gerealiseerd. Door de komst van de verhuurdersheffing hebben we andere keuzes gemaakt voor de verduurzaming van ons woningbezit. Aanvankelijk hebben we op de rem gestaan totdat duidelijk was wat de financiële gevolgen van de heffingen zijn. We hebben we gekozen voor een elementenaanpak op basis van planmatig onderhoud. Daarmee houden we vast aan onze ambities, maar temporiseren de uitvoering.



<b>3</b>	We ontwikkelen nieuwe participatievormen en nemen deze op in het participatiebeleid	In 2014 hebben we de samenwerkingsafspraken met huurdersvereniging De Driehoek geëvalueerd. Uitkomst daarvan is onder andere de oprichting van een MAR.
<b>4</b>	Invoering van 24/7 bereikbaarheid en de daarbij behorende dienstverlening	Vanaf mei 2014 is de onderhoudslijn over gegaan naar een van onze aannemers (ESNW) Onze huurders kunnen 24/7 bellen voor een onderhoudsmelding. ESNW werkt hierin samen met onze bestaande aannemers.
<b>5</b>	Invoering van een interactief Digitaal Klantdossier	In 2013 is het digitale klantdossier 'Klantvenster' geïmplementeerd. Hierin worden verschillende zaken over de huurovereenkomst, de huurder en de woning digitaal vastgelegd.
<b>6</b>	We ontwikkelen beleid voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed	De afgelopen jaren hebben we een strategisch beslismodel nieuwbouw ontwikkeld voor de besluitvorming bij nieuwbouw. Daarmee beoordelen we of een project voldoet aan onze maatschappelijke opdracht, wat de risico's zijn en hoe dit past in onze portefeuillestrategie. Door de komst van de Woningwet is het perspectief echter gewijzigd. Het is de vraag of we in dit domein nog uitbreiden in de toekomst.
<b>7</b>	We maken het maatschappelijk rendement inzichtelijk en meetbaar	We willen meer inzicht in de maatschappelijke gevolgen van onze werkzaamheden zoals verhuur, sloop, nieuwbouw van woningen, beheer, (duurzaam) planmatig onderhoud, verkoop, extra services bij onze dienstverlening (meer dan alleen huurcontracten tekenen en naleven) en betaalbaar houden van de huren. De essentie hiervan is, hoe we inzichtelijk kunnen maken wat we méér doen. Hier zijn we niet uit.
<b>8</b>	Bij individuele vraagstukken op gebied van leefbaarheid doen we eerder een beroep op samenwerkingspartners	We zijn nog steeds geneigd om bij problemen actie te ondernemen als andere partijen dat (te lang) laten liggen. Daarmee creëren we een situatie waarvan andere instellingen profiteren. Dienstbaarheid heeft zijn prijs. Dit is een aandachtspunt waarmee we in 2016 opnieuw aan de slag gaan.
<b>9</b>	Ontwikkelen van beleid over toekomst wonen en zorg	Dit belang is door de zorgtransitie toegenomen. De effecten van deze transitie zorgen echter voor een onduidelijke situatie. Het is vooral laveren op de ontwikkelingen die bij zorginstellingen spelen. Ons antwoord op deze ontwikkelingen is een bijdrage aan het scheiden van wonen en zorg bij nieuwbouw, flexibel bouwen zodat in de toekomst een transformatiemogelijkheid bestaat en in gesprek blijven met onze zorgpartners en maatschappelijke belanghouders.
<b>10</b>	We nemen deel aan het KWH-Maatschappijlabel	Niet gerealiseerd. We hebben besloten af te zien van het werk en de investering voor dit label. Na acht jaar Participatielabel leek deelname aan dit label bij nader inzien een beetje als vragen naar de bekende weg. Dat laat onverlet dat we actief werken aan maatschappelijke verbinding. Ons partnerschap MVO, de oprichting van een MAR. en deelname aan het Sociaal Wijkteam zijn daar voorbeelden van.



<b>11</b>	Aanpassing aanbestedingsbeleid	Binnen ons aanbestedingsbeleid hebben we specifieke ruimte gemaakt voor Ketensamenwerking in het kader van nieuwbouw en planmatig onderhoud. We hebben een tweetal projecten op deze wijze aanbesteed en samen met de betrokken bedrijven geëvalueerd. De effecten van deze evaluatie worden meegenomen in het aanbestedingsbeleid, welke in het najaar 2016 wordt vastgesteld.
<b>12</b>	Implementatie sociale media	In 2014 hebben we een besloten Facebookpagina ingezet voor de communicatie met de nieuwe huurders van het nieuwbouwproject 'Matjador'. Itemgericht is facebook een prima medium, verder zijn wij niet actief op facebook. Sinds 2015 neemt de manager Klant & Wonen haar volgers op Twitter mee in de dagelijkse praktijk van Het Grootslag. Ondertussen zijn er 255 volgers.
<b>13</b>	Website uitbreiden met mogelijkheid voor 24/7 dienstverlening	De afgelopen jaren zijn een kleine 900 huurders aangesloten op Mijn Grootslag. Mijn Grootslag heeft verschillende raadpleegfuncties zoals de woningwaardering, de huurbetalingen en persoonlijke gegevens. Er zijn ook verschillende actiemogelijkheden, zoals huur betalen, de huurovereenkomst opzeggen en onderhoudsmeldingen doen. Dit blijft in ontwikkeling.
<b>14</b>	Deelname aan het KWH-Goed Werkgeverschaplabel	Niet gerealiseerd. We hebben ons terdege georiënteerd op de mogelijkheden en verplichtingen die dit met zich meebrengt. We hebben de conclusie getrokken dat het een mooie ambitie is, maar eentje die leidt tot een aantal onnuttige eisen voor een organisatie van onze omvang. Dat laat onverlet dat we de mogelijkheden voor goed werkgeverschap volgen en waar wenselijk implementeren.
<b>15</b>	Opzetten rendementsberekeningen voor het vastgoed	Het is van belang dat we over rendementsberekeningen beschikken als we keuzes maken voor de realisatie, renovatie of verkoop van ons vastgoed. Naast het feit dat we een 'non profit' instelling zijn, zijn we natuurlijk ook een belegger in vastgoed. Ook ons vastgoed moet een bepaald rendement opleveren. Dat hoeft geen rendement te zijn van 7%. Dat past niet bij ons. Om verantwoorde keuzes te maken hebben we samen met de auditcommissie een interne rendementsberekening opgesteld, waarmee we toekomstige risico's beter kunnen beoordelen.
<b>16</b>	Ontwikkelen eigen huurbeleid voor scheefwoning tot streefhuurniveau	Niet gerealiseerd. We hebben in 2012 op basis van onduidelijkheden over gegevensverstrekking via de Belastingdienst besloten om hiervan af te zien.

### Woningwet 2015

Zoals verwacht stelt de herziene Woningwet strikte eisen aan het werkdomein en de verantwoording van woningcorporaties. Het feit dat de Eerste Kamer, ondanks alle tegenwerpingen uit het veld, unaniem instemde met de herzieningswet is een duidelijk signaal. "De sector weet weer waar ze staat."



De hoofdpunten uit de nieuwe Woningwet zijn:

1. Strikte afbakening van het werkdomein van woningcorporaties
2. Scheiding of splitsing van DAEB- en niet-DAEB-tak
3. Invoering van Passend toewijzen met het oog op de betaalbaarheid
4. Toegenomen regeldruk Governance en intern toezicht
5. Toegenomen eisen verslaglegging en financiële transparantie
6. Toegenomen eisen extern toezicht en sanering
7. Corporaties komen onder aansturing van gemeenten voor het vastgoedbeleid
8. De rol van huurders(vertegenwoordiging) is belangrijker geworden
9. Corporaties moeten kiezen in welk woningmarktgebied zij actief willen zijn

Een interne werkgroep (bestuurder, controller en hoofd financiën) is druk bezig met de implementatie van de nieuwe regels. Het einde daarvan is nog niet in zicht omdat we nog steeds nieuwe informatie en toelichtingen ontvangen. Met de Veegwet worden allerlei technische onvolkomenheden uit de Huisvestingwet, de Huurtoeslagwet en de Woningwet gerepareerd. De werkgroep rapporteert aan de Raad van Commissarissen en het MT.

### Herziene Governancecode

---

De leden van Aedes hebben op het verenigingscongres de herziene Governancecode met een overgrote meerderheid van stemmen (92 procent) aangenomen. Eerder nam de algemene ledenvergadering van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) de code al unaniem aan. De nieuwe code is op 1 mei 2015 ingegaan.

De principes zijn nader uitgewerkt in aangescherpte en herziene bepalingen. Ze zijn minder vrijblijvend en bieden bestuurders en commissarissen meer houvast. De vernieuwde code legt meer nadruk op:

- Cultuur en gedrag. Bestuurders en toezichthouders horen een kritische, open geest te hebben. Om de kwaliteit van bestuur en toezicht te verbeteren is het nodig dat bestuurders gedrag en waarden continu bespreken.
- Betrekken van huurders en gemeenten bij het beleid van de corporatie.
- Geschiktheid. Bestuurders en commissarissen worden voor hun aantreden onderworpen aan een geschiktheidstoets en zijn verplicht aan Permanente Educatie te doen.

Ondanks dat we geen Aedeslid zijn, onderschrijven we deze code van harte. Ik spreek de wens uit dat de code voor bestuurders en toezichthouders aanleiding is om het presteren van corporaties kritisch te volgen en elkaar op het functioneren aan te spreken als daar aanleiding toe bestaat.

### Risico's en risicomanagement

---

Over het algemeen mag worden gesteld dat de gehele branche onder druk is komen te staan door overheidsmaatregelen, marktrisico's en een sterk gewijzigde economische situatie in Nederland. Woningstichting Het Grootslag heeft nadrukkelijk te maken met de veranderende (politieke) omgeving en we spelen waar nodig en mogelijk in op die veranderende omstandigheden. Veranderingen brengen risico's met zich mee. Risico's die te maken hebben



met onzekere voorvallen nu en in de toekomst die de mogelijkheid van waardevermindering tot gevolg kunnen hebben. We lichten deze risico's en de risicobeheersing toe.

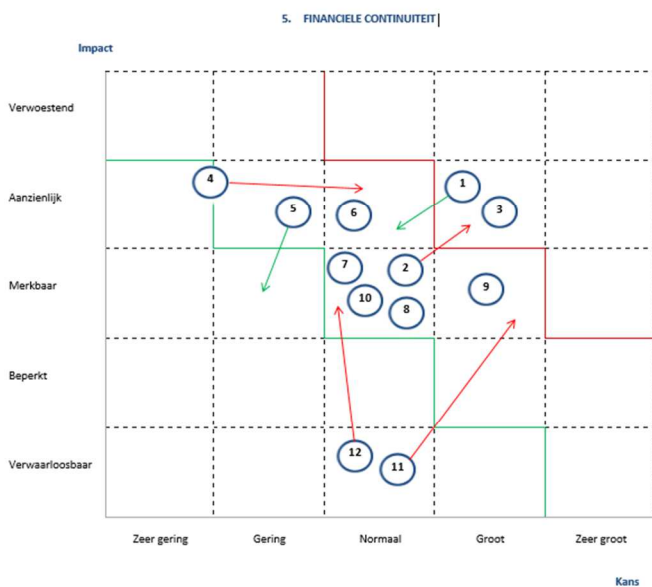
### Systematiek

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel bij beleidsontwikkeling, strategische keuzes en investeringsbesluiten. Jaarlijks leveren we bij werkplan en begroting een Risicoparagraaf aan waarin we beschrijven hoe de organisatie de belangrijkste risico's detecteert, beheerst en bewaakt. Hierbij houden wij rekening met wet- en regelgeving en het gewijzigde beoordelingskader van bijvoorbeeld het WSW. Ik beschrijf dit proces globaal.

Binnen het breed MT wordt tweemaal per jaar expliciet gesproken over risico's en de ontwikkeling van deze risico's op middellange termijn. Op basis hiervan wordt beoordeeld of er op korte of lange termijn (extra) maatregelen nodig zijn om de genoemde risico's weg te nemen, te beperken of op te vangen. Deze risico's worden vastgelegd op risicokaarten en separaat worden risicomaatregelen uitgewerkt. Deze gedetailleerde uitwerking doet dienst als richtlijn voor onze organisatie.

Daarnaast wordt door het MT en de financiële commissie regelmatig stilgestaan bij de impact van strategische en beleidsmatige keuzes op financieel en operationeel vlak, maar ook op gebieden als reputatie en compliance. Al deze zaken komen jaarlijks samen in voornoemde

Risicoparagraaf die aan RvC en huurdersvereniging wordt voorgelegd.



Risicokaart FINANCIËLE CONTINUÏTEIT woningstichting Het Grootslag, november 2015

RISIKOART FINANCIËLE CONTINUÏTEIT				
Nr	Onderwerp	Gaat over	Ontwikkeling	Invloed
1	Huurachterstand en schulden	Betaalbaarheidsproblematiek huurders		J
2	Huurprijs vs kooprij	Concurrentie op basis woonlasten(ontwikkeling) huren vs.kopen		J
3	Heffingen en belastingen	Opiopende heffingen en belastingen (verhuurderheffing, saneringssteun, OZB, DP6, e.d.)		N
4	Beschikbaarheid financiering	Ontwikkelingen in de financierbaarheid/financieringsaanbod van vastgoed		N
5	Financieringsgraad	Ontwikkeling omvang lening portefeuille		J
6	Financierbaarheid investeringsbegroting	Kunnen we nieuwbouw en overige investeringen (bijvoorbeeld duurzaamheid) financieren?		J
7	Bedrijfslasten (niet zijnde onderhoud)	Ontwikkeling van onze bedrijfslasten		J
8	Rentewijziging	Impact van rentestijging op bedrijfslasten/kasstroom		N
9	Ontwikkeling woonlasten	Impact huurverhoging op betaalbaarheid		J
10	Ontwikkeling onderhoudslasten	Impact van stijgende onderhoudslasten op bedrijfslasten		-
11	Huurtoeslag	Afwenteling stijgende Huurtoeslaguitgaven op sector (decentralisatie)		N
12	Innovatie duurzaamheid	Kapitaalvernietiging door innovatie (betere producten voor minder geld)		J

### Afbeelding, voorbeeld risicokaart

Bij de vaststelling van de jaarstukken rapporteert de financiële commissie aan bestuur en MT over de gevolgen en effecten van de benoemde risico's. Bestuurder informeert RvC over afwijkingen en bijzonderheden.





## Risico's en maatregelen

In onze Risicoparagraaf beschrijven we risico's op de volgende thema's:

- Strategie
- Operationele activiteiten
- Financiële continuïteit
- Reputatie
- Wet- en regelgeving

Onze voornaamste risico's op deze thema's zijn:

Risico's	Beheersmaatregel
<b>Strategie- te hoge ambitie</b>	Adequate vertaling van strategische doelstellingen naar tactisch en operationeel niveau, onder meer door het opstellen van een realistisch werkplan en inbedding in de beleidsstukken. Zorg voor een planning & control cyclus, waarbij de risico's goed in kaart gebracht worden en waarbij tijdig geëvalueerd wordt. Waar nodig worden doelstellingen aangepast.
<b>Reputatie</b>	Protocol voor afhandeling van vragen en toezien op naleving, schriftelijke vastlegging van zowel vragen als wijze van afhandeling, scholing medewerkers, en dergelijke.
<b>Operationeel-waarborgen</b>	Procesbeschrijvingen opstellen, bewaken en met enige regelmaat evalueren. Integriteitbeleid. Goed back-up systeem voor ICT.
<b>Operationeel- uitvoering</b>	Zicht op marktontwikkelingen houden. Monitoren waardeontwikkeling vastgoed. Monitoren betaalbaarheid vastgoed (huurprijsontwikkeling en veranderende wet- en regelgeving).
<b>Financiële continuïteit (tactisch/operationeel)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij verduurzaming vooraf financiële kaders regelen.</li> <li>- Meerjarige huurovereenkomsten afsluiten bij maatschappelijk- en zorgvastgoed. Bij ontwerp rekening houden met toekomstige flexibiliteit in het gebruik.</li> <li>- Voor verkoop onder voorwaarden risico's voor versnelde terugkoop opnemen op balans en de reservepositie.</li> </ul>

Daarnaast zijn in de Risicoparagraaf nog een aantal specifieke risico's genoemd. De belangrijkste/omvangrijkste risico's noemen we hier evenals de beheersmaatregelen.

Risico's	Beheersmaatregel
<b>HEFFINGEN</b>	
<b>Solidariteitsheffing</b> - De ontwikkeling is onzeker en onduidelijk.	Wij houden rekening met een dalende heffing tot € 150.000 in 2019. Bij het vaststellen van de begroting heeft het CFV gemeld dat over 2015 de solidariteitsbijdrage niet zal worden geïnd.
<b>Verhuurderheffing</b> - Ons aandeel in de verhuurderheffing bedraagt voor 2015 € 1,5 miljoen. Deze heffing loopt op tot € 1,9 miljoen per jaar in 2018. Verder gaan wij er van uit dat de verhuurderheffing in	Deze heffing is doorgerekend in onze financiële meerjarenbegroting. Om aan deze heffing te kunnen voldoen, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid, verlagen we onze bedrijfslasten,



de jaren daarna voortgezet zal worden, gelijk aan 2018.	verkopen we extra woningen en faseren nieuwbouw en verduurzaming van ons woningbezit.
<b>Vennootschapsbelasting</b> - Waarschijnlijk is vanaf 2015 sprake van een daadwerkelijk te betalen bedrag van ongeveer € 0,8 miljoen. De jaren hierna verwachten wij een aanslag van ongeveer € 1 miljoen per jaar.	Deze heffing is doorgerekend in onze financiële meerjarenbegroting. Om aan deze heffing te kunnen voldoen, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid, verlagen we onze bedrijfslasten, verkopen we extra woningen en faseren nieuwbouw en verduurzaming van ons woningbezit.
<b>Herzieningswet</b> - Deze wet heeft gevolgen voor onze positie (DAEB-corporatie), governance en de aansturing van gemeenten.	Een interne werkgroep houdt zich bezig met de keuzes en de effecten voor onze organisatie. Deze werkgroep staat onder leiding van de bestuurder en rapporteert aan de RvC.
<b>FINANCIËLE CONTINUÏTEIT (strategisch/tactisch)</b>	
<b>Financiering Het Grootslag</b> - De totale schuldenlast bedraagt eind 2015 € 84,5 mln. De komende jaren loopt dit bedrag op tot circa € 92 mln.	De toename van vreemd vermogen betekent hogere renteverplichtingen en toenemend risico. Uitgangspunt is dat we het aandeel vreemd vermogen beperken tot € 35.000 per verhuureenheid. Uit de MJB blijkt dat we binnen dit uitgangspunt blijven en dat aanpassing van beleid niet noodzakelijk is.
<b>Financiering sector</b> - Er is een kans dat de sector als geheel financieringsproblemen krijgt door problemen met borging of heffingen ivm de achtervang.	De aandacht voor lagere bedrijfslasten, stabiele huurinkomsten en goed voorraadbeleid (bouwen, verduurzamen en verkopen) moet ervoor zorgen dat we zelf dusdanig solvabel blijven dat deze problemen geen weerslag hebben op onze financiële positie.
<b>Herfinanciering</b> - In de periode van 2015 - 2019 wordt een totale leensom van € 23,2 miljoen met een gemiddelde rente van 4,8% geherfinancierd. Ook vindt er in deze periode een renteherziening plaats voor een totaalbedrag van € 10,4 miljoen met een gemiddelde rente van 4,02%.	Wij verwachten dat we deze leningen tegen gunstiger voorwaarden kunnen herfinancieren.
<b>Deelnemingen</b> - We nemen deel in twee ondernemingen. Het risico dat we bij de ene onderneming lopen is gering (Olympia Vastgoedbeheer BV). Bij de andere onderneming (Delphia vastgoed BV) strekt het risico zich uit tot maximaal € 3 mln.	Hiervoor is er een hypothecaire zekerheid gesteld, de gronden in bezit van Delphia Vastgoed BV dienen als onderpand. We onderzoeken de mogelijkheden om het risico van deze deelneming verder te beperken.
<b>Ondersteuning WBV Langedijk</b> - We hebben in 2014 31 nieuwbouwappartementen overgenomen van WBV Langedijk. Afspraak is dat WBV Langedijk deze woningen binnen een termijn van tien jaar tegen marktprijzen terugkoopt. We hebben de volgende drie risico's geformuleerd: 1. WBV Langedijk houdt op te bestaan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Het risico van deze gebeurtenis is nihil, omdat de koopverplichting bij een overname of een fusie meegaan. Dit geldt ook voor uitvoering van verhuur en dagelijks onderhoud (onderdeel beheersovereenkomst).</li><li>2. Dit betekent dat wij gewoon blijven verhuren en alsnog het onrendabele verlies moeten nemen. Dat biedt wel de mogelijkheid om de woningen uit te</li></ol>



<p>2. WBV Langedijk kan niet aan haar verplichtingen voldoen</p> <p>3. Dalende verkoopprijzen</p>	<p>ponden, waardoor verlies wordt beperkt/voorkomen.</p> <p>3. In dat geval houden we de verkoop aan. Dat betekent doorverhuren en op een later moment de woningen alsnog verkopen. Op dit moment zien we een stijgende lijn in de verkoopprijzen in het marktgebied van WBV Langedijk.</p>
<p><b>Certificaten van aandeel Wooninvesteringsfonds (WIF)</b> - Het WIF is ontstaan vanuit solidariteit voor corporaties om versneld woningbezit af te stoten om daarmee versneld liquiditeit beschikbaar te krijgen. We zijn certificaathouder van het WIF voor een totaalbedrag van € 500.000. WIF kampt al geruime tijd met financiële problemen. Het CFV heeft samen met het bestuur van het WIF een saneringsplan opgesteld. Onderdeel daarvan is de verkoop van de hele vastgoedportefeuille aan beleggers.</p>	<p>Omdat wij al enige tijd rekening hielden met een mogelijke sanering, hebben wij de certificaten in 2013 boekhoudkundig afgewaardeerd naar nihil.</p>
<p><b>Obligo Waarborgfonds</b> - Het WSW borgt alle leningen van woningcorporaties. De woningcorporaties in Nederland borgen met elkaar de totale leningportefeuille van de sector. Ons risico in 2015 bedraagt € 3 mln. Dit obligo is geheel of gedeeltelijk direct opeisbaar bij calamiteiten in de sector.</p>	<p>Het WSW hanteert vanaf 2014 een andere beoordelingssystematiek voor de woningcorporaties. Wij hebben onze eigen risicomonitoring hierop aangepast, zodat wij dezelfde kengetallen en ratio's volgen. Het betreft in ieder geval de ICR, DSCR, LTV en ruimte tot het borgingsplafond. Vanaf 2015 worden deze in de rapportages opgenomen.</p>

### Kans en impact

De kans dat de risico's uit de eerste tabel zich voordoen is lastig in te schatten. Het zijn dagelijkse activiteiten, waar we veel aandacht voor hebben. Ondanks alle aandacht gaat er natuurlijk wel eens iets fout; 'waar wordt gehakt, vallen spaanders'. De financiële impact daarvan is echter zeer beperkt en die situaties gebruiken we om te leren. Dat doen we bijvoorbeeld via ons interne systeem van klachtenmanagement. Er is niet of nauwelijks sprake van incidenten in de imagosfeer. De hoge waarderingen binnen de Corporatie Benchmark en het gegeven dat we in 2015 bij geen van de regionale geschillencommissies zijn geweest geeft vertrouwen.

De kans dat de omschreven risico's uit de tweede tabel zich voordoen is goed in te schatten. Dat is mooi omdat de impact van die risico's veel groter is. De impact van de meeste van deze risico's zijn doorgerekend in onze financiële meerjarenbegroting. Uit de MJB blijkt dat aanpassing van beleid niet noodzakelijk is om te blijven voldoen aan de minimale normen van het WSW en Aw.

### Veranderingen in onze werkwijze

Risicobeheer en control vormen de ruggengraad van onze Governance. Het besef dat we verantwoord met maatschappelijk vermogen moeten omspringen heeft de laatste jaren



-terecht- enorm veel aandacht gekregen. Bij alle misstanden die breed zijn uitgemeten, komen een aantal eigenschappen steeds terug: er is onvoldoende beheersing van risico's, er zijn onvolkomenheden in het besturingsstelsel en het ontbreekt aan moreel besef. De commotie die daarover is ontstaan is ook voor ons aanleiding geweest om kritisch naar binnen te kijken. Het roept de vraag op hoe wij tegenover risico's staan. Ondernemerschap heeft altijd hoog in ons vaandel gestaan, maar we zijn de bedoeling van ons bestaan nooit uit het oog verloren. De huidige situatie eist echter een andere houding. Dit betekent dat we risico's zoveel mogelijk vermijden. We hebben een maatschappelijke opdracht en gedragen ons daar ook naar. Daarbij maak ik de kanttekening dat we een kleine organisatie zijn en soms beperkt zijn in de mogelijkheden, bijvoorbeeld als het om de inzet gaat van extra personeel voor controle of het vier-ogenprincipe. Het ontbreken van een duidelijke langetermijnvisie van de overheid voor volkshuisvesting maakt het wat dat betreft niet eenvoudiger voor ons.

Op verschillende momenten en in verschillende samenstellingen is met breed MT<sup>1</sup> en RvC gesproken over verbeteringen. De meeste verbeteringen vinden we in triviale zaken als evalueren (PDCA-cyclus), cultuur (ruimte voor inspraak en tegenspraak) en transparantie (wat doen we, waarom doen we dat en doen we wat we hebben afgesproken). Meer specifiek hebben we aandacht besteed aan:

- Consistente sturing. Het doorvertalen van missie en visie naar uitvoering en regelmatig terugkijken of we conform de missie en de vastgestelde doelen handelen
- Toezicht. De toezichtrol van RvC en huurdersvereniging zijn verder versterkt. De huurdersvereniging is veel sterker betrokken bij de beleidsontwikkeling en de effecten daarvan op ons dagelijkse werk. In 2015 heeft de RvC haar toezichtkaders vastgesteld en de Governancecode geactualiseerd. Hiervoor verwijzen wij naar het jaarverslag van de RvC. Daarnaast hebben we een Maatschappelijke Advies Raad (MAR) opgericht. Dit helpt ons bij de beoordeling of onze prestaties voldoende aansluiten bij de maatschappelijke behoeften.
- Risicomanagement. Eind 2014 hebben we een intern model ingevoerd voor risicobeheersing op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Vanaf 2015 evalueren en verbeteren we dit jaarlijks.
- Besluitvormingsprocessen. Het is zoeken naar de juiste formule, maar uitgangspunt is dat we de -belangrijke- besluiten transparant beschrijven. Het gaat erom dat duidelijk is hoe besluiten passen bij onze missie en visie, of ze voldoen aan wet- en regelgeving en of we de juiste besluitvormingshandelingen hebben verricht en er instemming is van de bevoegde personen/organen.
- Cultuur. De enige manier om succesvol te zijn in ons werk, is zorgen voor breed draagvlak in de organisatie. Daar horen duidelijke afspraken bij, maar ook de ruimte om te bewegen en eigen keuzes te maken. Dat kan volgens mij omdat we met professionals werken. In een optimale situatie zorgt bewegingsruimte voor

---

<sup>1</sup> Bestuur, managementteam, staffunctionarissen, leidinggevend en coördinatoren.



verantwoordelijkheid, ontwikkeling en persoonlijke groei. Dit vraagt ook om faciliterend leiderschap en ruimte voor inspraak en tegenspraak. Voorwaarde is dat we de doelen realiseren die we met elkaar hebben afgesproken.

### **Prioriteiten volkshuisvesting**

---

Medio 2015 heeft de minister in een Kamerbrief aangegeven aan welke onderwerpen het kabinet in de periode 2016 - 2019 prioriteit geeft:

- Voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen voor de doelgroep.
- Sneller energiezuinig maken van de woningvoorraad. De sociale huurvoorraad moet in 2021 een gemiddelde Energie-Index van 1,25 hebben.
- De huisvesting van urgente doelgroepen, waaronder (het toenemend aantal) verblijfsgerechtigden. Wat hij in 2016 weer heeft teruggedraaid en het een probleem van de gemeenten van heeft gemaakt. Maar samen moeten we dit probleem blijven oplossen is de boodschap.
- De huisvesting van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

Ik constateer dat deze beleidsagenda goed correspondeert met ons ondernemingsplan 2016 - 2019. We zijn al enige tijd met de gemeenten in onze regio in gesprek hoe we voldoende passend huuraanbod kunnen waarborgen en hoe we het toenemende aantal vergunninghouders kunnen huisvesten. Verder voldoet onze planning aan het Energieakkoord 2020. Voor het groeiende aantal ouderen dat langer zelfstandig thuis moet wonen, bouwen we de komende jaren meergefasewoningen en appartementen op centrumlocaties. Een substantieel deel van onze woningvoorraad bestaat uit wooneenheden die bij uitstek geschikt zijn voor ouderen. Een aanzienlijk aandeel daarvan ligt nabij zorginstellingen of maakt deel uit van een woon-zorgcomplex.

### **Huisvesting vergunninghouders**

---

In 2015 hebben we op bestuurlijk niveau intensief overleg gevoerd met de gemeente Drechterland en Medemblik over de huisvesting van vergunninghouders. Uitkomst is dat extra maatregelen nodig zijn om aan de toenemende (extra) huisvestingsvraag van vergunninghouders te kunnen voldoen. Onze woningvoorraad heeft een marktaandeel van 22,5 procent. Met dit geringe aandeel en een beperkte mutatiegraad<sup>2</sup>, kunnen we deze nieuwe extra opgave onmogelijk aan.

De gemeenten dragen verschillende oplossingen aan voor deze huisvestingsproblematiek. Gemeente Drechterland is geen voorstander van tijdelijke of semipermanente projectmatige opvang. De gedachte is dat er te weinig huurwoningen zijn in Drechterland en daarin kan het beste worden voorzien door de bouw van extra huurwoningen. Dit beeld komt overeen met ons Strategisch Vastgoed Beleid, waarin toename van huurwoningen in Drechterland als

---

<sup>2</sup> 7,64 procent in 2015



gewenste ontwikkeling wordt beschreven. Naast uitbreidingsmogelijkheden spraken we met de gemeente af dat we voor dit vraagstuk eengezinswoningen bouwen. Meerfasewoningen zijn te duur vanuit het perspectief dat we vooral jongere huishoudens opvangen. Een andere mogelijkheid is de aankoop van courante, betaalbare woningen in de kern Hoogkarspel.

Gemeente Medemblik zet daarentegen wel in op semipermanente huisvesting voor vergunningshouders. In Wognum wordt een kleinschalige gestapelde semipermanente opvang gebouwd door de collega's van de Woonschakel. Wij participeren financieel in dit project omdat er sprake is van tijdelijke – onrendabele - huisvesting. Vanuit volkshuisvestelijke overwegingen en omdat er iets moet gebeuren, betalen wij mee aan het te verwachten verlies.

In onze gesprekken met gemeenten en vluchtelingenwerk en de vrijwilligers uit Drechterland besteden we nadrukkelijk aandacht aan de begeleiding en de integratie van vergunningshouders. Hier zijn een aantal praktische voorstellen uit voortgekomen:

- We hebben de gemeenten gevraagd om de huur, in ieder geval tijdens de eerste periode na opvang, in te houden op de uitkering
- We hebben afspraken gemaakt met kringloopwinkel Noppes om samen te werken aan een adequate en betaalbare inrichting van woningen. Door ons aanbod om ook vanuit onze huurwoningen een bijdrage te leveren aan de kringloop (overlijden, ontruiming, e.d.), krijgen vergunninghouders extra korting bij aankoop van goederen uit de kringloopwinkel
- We initiëren gesprekken met vluchtelingenwerk, vrijwilligers en medewerkers van gemeenten over optimale samenwerking

Een maatregel voor de Bühne is de keus van het kabinet om de voorrangstatus van mensen met een verblijfsvergunning af te schaffen. Vergunninghouders zijn vooral aangewezen op de reguliere sociale huurwoningvoorraad en zonder urgentie kansloos op de woningmarkt. In de regionale Huisvestingsverordening West-Friesland die in 2015 is vastgesteld, is een urgentieregeling voor vergunninghouders opgenomen. We constateren dat er verschillen zijn tussen landelijk beleid (verkiezingen 2017) en lokale (politieke) inzichten.

#### **Doelgroep ontwikkeling: gevaar van polarisatie**

---

Een opvallende ontwikkeling is de polarisatie in de sociale huursector. We horen regelmatig van huurders hoezeer de eenzijdige instroom hun buurt raakt. De concentratie van kwetsbare personen, onder wie lager opgeleiden, mensen in de bijstand, eenoudergezinnen, migranten en mensen met een 'rugzakje', kan vervelende effecten met zich meebrengen. Problemen rond inkomen, gezondheid, taal en gedrag kunnen zich in sommige buurten opstapelen, met nadelige gevolgen voor de sfeer en de leefbaarheid. Het beperkte aandeel huurwoningen en de spreiding daarvan heeft een dempende werking. We blijven dit samen met de huurdersvereniging De Driehoek volgen en sturen dit waar mogelijk bij. Maar we maken ons hier op termijn zorgen over.



## Ontwikkelingen leefbaarheid

---

Op basis van de Woningwet 2015 zijn we verplicht om ons beleid inzake sponsoring aan te passen. We hebben daarover<sup>3</sup> een opmerking ontvangen van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Wij zien nog steeds het belang van kleinschalige stimuleringsmaatregelen en sponsoring van bijzondere activiteiten, maar de mogelijkheden zijn ingeperkt. Uiteindelijk zijn we ook ondernemer binnen de gemeenschap en we weten ondertussen dat door provinciaal beleid al meer ondernemers vertrekken uit de dorpen. We hebben gemeenschapsveilingen en verenigingen gemeld dat we hen niet langer mogen ondersteunen. De nieuwe regels hebben ook effect op initiatieven als het Beste Buurt Idee. We zijn daarover in gesprek met huurdersvereniging De Driehoek.

Voorts heeft de ILT geconstateerd dat we een niet toegestane lening hebben verstrekt aan het Cultureel Centrum Pancratius in Oosterblokker. Wat in 2008 nog als een waardevolle maatschappelijke bijdrage werd gezien door gemeente en provincie, mag nu niet meer. We hebben de opdracht gehad van het ILT om met een voorstel te komen hoe we deze lening binnen twee jaar denken af te bouwen. We zijn daarover in gesprek met stichtingsbestuur en gemeente.

## Samenwerking

---

De samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied verloopt doorgaans prima. Dit is een belangrijke voorwaarde om beleid en uitvoering op elkaar af te stemmen. De belangrijke kwesties waarbij we nadrukkelijk met elkaar te maken hebben, zijn de opvang van vergunninghouders, de huisvesting van arbeidsmigranten en de zorg voor een goede toekomstige woningvoorraad, inclusief een prettige leefomgeving. Wat de ontwikkeling van de woningvoorraad betreft, is het goed om te zien dat er veel meer dan voorheen wordt samengewerkt aan een gemeenschappelijke regionale visie. Bij de totstandkoming van de nieuwe regionale huisvestingsverordening worden veel regionale partijen betrokken. Het draagvlak en de afstemming dat daarmee wordt bereikt is essentieel voor de uitwerking.

Naast de samenwerking met gemeenten, werken we veel en intensief samen met een breed palet aan partijen. Ik noem de belangrijkste in willekeurige volgorde:

## Woningcorporaties

---

We werken samen met collega corporaties in onze regio via het Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW).

---

<sup>3</sup> Naar aanleiding van de verantwoording van de sponsor- en stimuleringsbijdragen in ons jaarverslag over 2013.



## Zorginstellingen

---

We werken met zeven verschillende zorginstellingen samen op het gebied van ouderenzorg, gehandicaptenzorg en de GGZ. De intensiteit van het overleg en de huisvestingsplannen nemen de laatste jaren toe. De zorgtransitie en het scheiden van wonen en zorg betekent druk op de kwaliteit (specifiekere bouw) en de omvang (afbouw) van het aandeel intramurale zorgplaatsen. Zie verder de inhoudelijke toelichting in het volkshuisvestingsverslag bij het onderdeel Leefbaarheid en Maatschappelijke opgaven.

## Huurdersvereniging De Driehoek

---

De taken en de verantwoordelijkheid van de huurdersvereniging zijn met de komst van de Woningwet 2015 toegenomen. De werkdruk van De Driehoek neemt daardoor toe en dat geldt zeker voor de moeilijkheidsgraad. Dat is de reden dat we De Driehoek ondersteunen bij hun zoektocht naar nieuwe bestuursleden. Als de gelegenheid zich voordoet en we interessante kandidaten ontmoeten, dan brengen wij hen in contact met De Driehoek. Het is aan het bestuur van De Driehoek of zij de kandidaten willen benoemen. Dit heeft in 2015 vier potentiële bestuursleden opgeleverd, waarvan er in april 2016 twee worden voorgedragen tijdens de ledenvergadering.

We hebben het overleg met huurdersvereniging De Driehoek vanaf 2015 geïntensiveerd. Zoals bij de evaluatie van onze samenwerkingsovereenkomst in 2014 is afgesproken, neemt De Driehoek voortaan veel nadrukkelijker deel aan de beleidsontwikkeling. Dit doet zij steeds in wisselende samenstelling. Daarmee leveren we een wederzijdse bijdrage aan het vergroten van kennis. Zij helpen ons bij het ontwikkelen van producten en diensten die beter zijn afgestemd op de behoeften van onze huurders en wij zorgen voor informatie over wet- en regelgeving en allerlei andere ontwikkelingen.

De belangrijkste overlegthema's in 2015:

- We hebben de samenwerkingsovereenkomst tussen Het Grootslag en De Driehoek geëvalueerd. Onderdeel van deze evaluatie was de wens van beide partijen om nieuwe participatiemogelijkheden te ontwikkelen en iets te doen aan de maatschappelijke verbinding. Dit heeft ondermeer geresulteerd in de oprichting van een MAR.
- De Driehoek heeft meegedaan in een interne werkgroep die beleidsvoorstellen heeft gedaan voor verhuur met het oog op de betaalbaarheid.
- Op grond van de ontevredenheid van een paar nieuwe huurders is in nauw overleg met De Driehoek gekeken naar het opleverproces van woningen. Een aantal bestuursleden heeft meegelopen bij woninginspecties. Dit overleg heeft ertoe geleid dat er bij de leden van De Driehoek meer inzicht is ontstaan over de werkwijze bij woninginspectie. Daarnaast is afgesproken dat het dagelijks bestuur van De Driehoek maandelijks op de hoogte wordt gehouden van de resultaten en betrokken worden bij de ontwikkeling van een aangepast verhuurproces.





- Tijdens een aparte informatiebijeenkomst hebben we het bestuur van De Driehoek geïnformeerd over de ontwikkeling van ons Strategisch Vastgoed Beleid. De samenstelling van onze toekomstige kernvoorraad stond daarbij centraal.
- Verder hebben we afgesproken dat we de uitvoering van het Beste Buurt Idee in 2016 aan De Driehoek overdragen.

Enmaals per maand vergadert het dagelijks bestuur van De Driehoek met de manager Klant & Wonen over uitvoeringsvraagstukken. Met bestuur en MT vergaderen we vijf- tot zesmaal per jaar met het voltallige bestuur van huurdersvereniging De Driehoek. De belangrijkste besluiten die in overleg met huurdersvereniging De Driehoek zijn genomen, zijn:

- Huuraanpassing 1 juli 2015
- Toewijzingsregels voor het waarborgen van de betaalbaarheid
- Instellen van een onderhoudsabonnement voor het huurdersonderhoud
- Participatiebeleid, waaronder het instellen van een MAR.
- Ondernemingsplan 2016 – 2019
- Jaarverslag 2014
- Werkplan en begroting 2015
- Prestatieafspraken
- Herziene Woningwet en de gevolgen hiervan
- Versterking en 'professionalisering' van het bestuur van de huurdersvereniging
- Onderhoudsbeleid en mutatiebeleid

Het aantal leden dat lid is van huurdersvereniging De Driehoek is in 2015 gestegen van 1.383 naar 1.436 (plus 3,8 procent). Dit is een mooie ontwikkeling, we zijn blij dat steeds meer huurders zich aansluiten bij het goede werk dat De Driehoek voor hen verricht.

Huurdersvereniging De Driehoek is financieel onafhankelijk. We hebben in 2015 een bijdrage betaald van € 17.000. Daarnaast betalen we het lidmaatschap van nieuwe huurders gedurende het eerste jaar dat zij een woning van ons huren. Het totaal van de contributie-inkomsten van De Driehoek bedroeg € 5.510. We wijzen verder met trots naar hun onderdeel in dit jaarverslag.

### Bewonerscommissies

Er zijn acht bewonerscommissies, die waken over het wel en wee in woongebouwen. We overleggen ten minste tweemaal per jaar met hen over de lopende gang van zaken. Bij bijzonderheden of complexmatige onderhoudsactiviteiten zijn zij onze gesprekspartner. Via hen zijn we in staat om optimaal in te zoomen op bijzonderheden en bewonerswensen. Daarnaast leveren de commissies een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de woongebouwen waar ze actief zijn via hun inzet op het terrein van persoonlijk welbevinden en aandacht voor ziek en zeer. Elk jaar organiseren wij een 'bewonerscommissie dag'. Dit jaar hebben wij dat op een externe locatie gedaan, we hebben de leden meegenomen op een



rondvaart langs architectonische gebouwen in Amsterdam. Tijdens zo'n dag hebben de leden van de diverse bewonerscommissies de gelegenheid om ervaringen met elkaar te delen en ideeën uit te wisselen.

### **Maatschappelijke adviesraad**

---

Ik ben er trots op dat we in goed overleg met het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek een Maatschappelijke Advies Raad (MAR) hebben opgericht.

Op 9 november vond de eerste vergadering van de MAR plaats. De MAR fungeert als maatschappelijk klankbord. Doelstelling is het leveren van een positieve bijdrage aan onze sociale en maatschappelijke doelen. De belangrijkste taak daarin is het adviseren over de sociale en maatschappelijke koers van de organisatie, mede in relatie tot de toekomstvisie, werkplannen en strategische visie van de organisatie.

We kijken terug op een zeer positieve eerste bijeenkomst. Onze ambitie was om 'met de samenleving aan tafel te zitten'. Dat is gelukt; we zijn via de MAR verbonden met allerlei maatschappelijke sectoren en -instellingen. Dat is ook een voorwaarde om de ambities van ons ondernemingsplan 2016-2019 te kunnen realiseren. Dit was tevens het gespreksthema van de eerste bijeenkomst. De aanwezigen herkennen de vraagstukken die we in ons ondernemingsplan beschrijven en herkennen ons in de manier waarop we dat willen aanpakken. Dat we daarin ambitieus zijn, is volgens de meesten prima. Dit levert waardevolle uitdagingen op. Er zijn geen wijzigingsvoorstellen ingebracht. Kritische kanttekening is of we het allemaal kunnen waarmaken. Daarin bestaat veel vertrouwen bij de MAR. Het gevoel is dat deze raad van maatschappelijk betrokkenen ons daarbij kan helpen. We hebben praktische afspraken gemaakt hoe we de ontwikkelingen en de voortgang met elkaar volgen.

### **Overige belanghouders**

---

In 2015 hebben we formeel en informeel contact gehad met verschillende dorpsraden, vertegenwoordigers van ouderenbonden, WonenPlus en andere welzijnsorganisaties. Deze contacten zijn van groot belang. Dat is de reden waarom we deze partijen een belangrijkere plaats hebben gegeven binnen ons beleid en de uitvoering. Onze medewerkers krijgen de taak om deze contacten verder uit te breiden ten gunste van onze huurders en onze organisatie.

### **Prestatieafspraken gemeenten**

---

In april namen bestuur en MT met gemeenten en collega corporaties deel aan een studiedag van de Vereniging Nederlandse Gemeenten over de nieuwe Woningwet. De samenwerking bij de nieuw te formuleren prestatieafspraken kwam ruimschoots aan bod.

In het najaar hebben we met gemeente Drechterland en Medemblik de eerste oriënterende gesprekken gevoerd over de nieuwe prestatieafspraken die gemeente, woningstichtingen en huurdersverenigingen in het kader van de Woningwet 2015, met elkaar moeten afsluiten. De



huidige Woonvisies bieden onvoldoende kaders voor de nieuwe prestatieafspraken. De nieuwe regionale Woonvisie wordt in de loop van 2016 vastgesteld. Het (informele) bod dat we voor 1 november hebben gedaan komt erop neer dat we nog even op de oude voet verdergaan tot de nieuwe Woonvisie is vastgesteld. Dit biedt de vertegenwoordigers van de huurdersvereniging de gelegenheid zich te kunnen voorbereiden en als volwaardig partner mee te doen. In de tussentijd spreken we met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers over de maatschappelijke opgaven die we hebben en de wijze waarop we willen samenwerken. Voor 1 juli 2016 leggen we ons eerste volkshuisvestelijke bod bij gemeenten neer.

### **Beoordeling ministerie jaarstukken 2013**

---

Het ministerie heeft onze jaarstukken over 2013 beoordeeld. Nadruk bij de accountantscontrole en beoordeling van het ministerie lag op de verhuur (voldoen we aan de vereiste staatssteunregeling (EU-norm)) en de salariëring (voldoen we aan de nieuwe WNT-normen). De conclusie luidt dat we de wetten en regels correct hebben toegepast. Zoals eerder vermeldt hebben we een opmerking ontvangen over de uitgaven voor leefbaarheid (sponsoring). We hebben daar aanvullende informatie over moeten verstrekken. Dat gaf geen reden tot vervolgonderzoek, maar in combinatie met de bepalingen van de herziene Woningwet wel reden om ons sponsorbeleid aan te passen.

### **Fusie Stichting Bosman Woningen (SBW)**

---

Na een lange aanloop werd de fusie tussen woningstichting Het Grootslag en SBW uit Venhuizen op 19 maart een feit. Rondom de fusie is veel aandacht besteed aan de voorlichting aan bewoners over de nieuwe organisatie en zaken als onderhoud. In het najaar 2015 heeft huurdersvereniging De Driehoek een informatiebijeenkomst met bewoners belegd. Daaruit bleek dat verschillende bewoners niet tevreden waren met onze dienstverlening. Uit dit overleg bleek dat dit vooral uit achterstallig onderhoud voortkomt en uit onduidelijkheid over de wijze waarop reparatieverzoeken bij ons kunnen worden ingediend en worden afgehandeld. Bewoners moeten wennen aan de andere organisatie en wij hebben ons dat wellicht onvoldoende gerealiseerd.

Begin 2016 heeft Het Grootslag een bijeenkomst georganiseerd om bewoners te informeren over de uitvoering van het dagelijks en planmatig onderhoud. De sfeer was nu beduidend beter. De problemen die in het najaar 2015 werden geconstateerd, zijn opgelost. Omdat de onderhoudsverplichting van deze woningen in kaart is gebracht, hebben we kunnen uitleggen wat de bewoners de komende jaren van ons mogen verwachten. Die duidelijkheid heeft voor rust gezorgd.

In het najaar hebben we aan het 'oude' bestuur van SBW een plaquette uitgereikt als blijk van waardering voor hun jarenlange inzet voor de volkshuisvesting. Deze plaquette is ingemetseld in de hal van Bosmanstaete.



## Betaalbaarheid

---

Betaalbaarheid zien we als belangrijkste speerpunt voor de komende jaren. In het najaar van 2014 hebben we ons al gecommitteerd aan de conclusies van de Bestuursadviescommissie betaalbaarheid van Aedes: 'corporaties moeten verantwoordelijkheid nemen voor de betaalbaarheid van de huren'. In het voorjaar van 2015 heeft een interne projectgroep, aangevuld met een vertegenwoordiging van huurdersvereniging De Driehoek beleidsregels opgesteld voor het passend toewijzen van woningen. De conclusie van de projectgroep is dat huurders die recht hebben op Huurtoeslag, maximaal een netto-huurprijs betalen onder bijbehorende aftoppingsgrens. In de loop van het jaar bleek dat de keuzes die deze projectgroep heeft gemaakt overeenkomen met het wettelijke kader voor Passend toewijzen dat later in het jaar is afgekondigd.

Daarna hebben we nog getracht om regionaal tot afspraken te komen over een staffel waarmee we gedetailleerdere passendheidsnormen onder de aftoppingsgrenzen toepassen voor de laagste inkomenscategorieën. Daar was bij de collega's in de regio geen meerderheid voor te vinden.

Wij adviseren woningzoekenden bij de te maken woningkeus. Wanneer een woningzoekende buiten onze 'kaders' een woning accepteren, waarschuwen we de huurder(s) schriftelijk dat we een negatief advies hebben gegeven. We hebben deze brief één keer verzonden in 2015. De meeste woningzoekenden kunnen we gelukkig overtuigen om te dure woningen (in relatie tot hun inkomen) niet te accepteren, ondanks dat ze volgens het systeem in aanmerking komen voor betreffende woning.

## Organisatie

---

De ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren is rimpelloos verlopen. Dat leidt tot tevredenheid gezien de hectische periode waarin deze overgang speelt. Het zegt mijns inziens iets over de goede basis die we hebben en de kracht om mee te veranderen met maatschappelijke en politieke ontwikkelingen.

De volgende stap is deze visie om te zetten in maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering. We hebben daar in 2015 al een aantal stappen in gezet. Het betrekken van de huurdersvereniging bij beleidsontwikkeling en uitvoering, de invoering van een onderhoudsabonnement, en de invoering van een systeem voor risicomanagement zijn daar voorbeelden van. De oprichting van een MAR levert een bijdrage aan intensievere samenwerking en afstemming met belanghouders.

Onze medewerkers hebben een belangrijke rol bij de realisatie van de doelen die we stellen. Daarom investeren we in onze mensen zodat zij hun kwaliteiten en talenten zo goed mogelijk kunnen inzetten. Onze medewerkers krijgen veel vrijheid en we verwachten dat ze die vrijheid aanwenden om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van onze producten en diensten.



Wij hebben een actieve BHV-ploeg. Iedere afdeling heeft minstens één BHV-er. Het aantal BHV-ers (vier) is zodanig dat er over het algemeen op zijn minst 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 eens in de 2, 4 of 6 jaar gebruik te maken van een preventief medisch onderzoek.

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 2015 was het verzuim 3,7 procent tegenover 3,3 procent in 2014. De ziekmeldingsfrequentie was gering met 0,6. We hadden in 2015 twee langdurig zieken, waar van er één per medio maart 2016 de WIA bereikt. De andere medewerker zet stappen in de goede richting om zijn eigen werkzaamheden weer volledig uit te voeren.

Verder beschikken we over een actieve personeelsvereniging. De deelname aan de activiteiten die zij organiseren is groot.

### Ondernemingsplan 2016-2019



Met trots kijk ik terug op de totstandkoming van ons ondernemingsplan 2016-2019. We hebben verschillende inspirerende bijeenkomsten gehouden met medewerkers, huurdersvereniging, RvC en externe belanghouders over thema's als blije klanten, MVO, personeelsbeleid en duurzaam vastgoed. Ik spreek mijn dank en waardering uit voor iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan dit proces.

### Financiële continuïteit

Het huidige verdienmodel van woningcorporaties staat onder druk. Inperking van onze verdienmogelijkheden, zoals de betaalbaarheid en het Passend toewijzen spelen hierbij een belangrijke rol, naast uiteraard de verhuurdersheffing en vanaf 2016 de vennootschapsbelasting.



We prijzen ons gelukkig dat we met onze organisatie vanaf 2008 kosten bewuster werken en dat we samen nadenken over besparingen en andere mogelijkheden binnen het onderhoud. Hiermee hebben we bewerkstelligd dat we de huren niet extra moeten aanpassen voor de verhuurderheffing. Een bijkomend voordeel van deze actie in 2008 is dat we nu een voordeel hebben bij eerdergenoemde elementen als betaalbaarheid en Passend toewijzen. We hebben een relatief betaalbare woningvoorraad.

We zijn nog gericht op sturen op kasstromen. Dit moet ervoor zorgen dat we onze maatschappelijke taken op verantwoorde wijze uitvoeren. Dat is een belangrijke voorwaarde om onze doelstellingen waar te maken. We hebben de externe ontwikkelingen vertaald naar onze meerjarenbegroting. Ons financieel sturingsmodel is in 2015 uitgebreid met de financiële ratio's van ondermeer het WSW. Bij investeringen stellen we een uitgebreide risicoanalyse op. Hiervoor hebben we samen met de auditcommissie in 2015 een eigen rendementsberekening opgesteld die naast de bedrijfswaardeberekening gebruikt wordt voor investeringsbesluiten. We hebben aan de hand van een slechtweersscenario gekeken naar de financiële ratio's en een op te stellen rendementsberekening voor de bestaande woningvoorraad. We willen dit in 2016 implementeren in ons beleid en besluitvormingsprocessen.

Financiële ratio's ultimo 2015			
Solvabiliteit	32,8%	LTV ( maximum norm 75%)	59%
ICR boekjaar	2,25	Dekkingsratio ( maximum norm is 50%)	23%
DSCR (minimum norm is 1)	1,30		



*Beeld van Onderdijk*



## Jaarplan versus realisatie

In het werkplan voor 2015 hebben we verschillende doelen gesteld. In welke mate we deze hebben gerealiseerd is beschreven in het volkshuisvestingsverslag. De vergelijking van de realisatie ten opzichte van de verwachting vraagt in financiële termen bijzondere aandacht. In hoeverre kunnen wij en onze belanghouders erop vertrouwen dat de voorspellingen die we doen solide zijn.

	begroot voor 2015	gerealiseerd over 2015	verschil begroot versus realisatie
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	16.607	16.611	4
Netto verkoopresultaat	1.288	2.832	1.544
Overige inkomsten	430	2.215	1.785
<b>Totaal Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>18.325</b>	<b>21.658</b>	<b>3.333</b>

	begroot voor 2015	gerealiseerd over 2015	verschil begroot versus realisatie
<b>Bedrijfslasten</b>	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Afschrijvingen	4.927	4.887	-40
Lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioen	1.894	1.852	-42
Onderhoudslasten	2.900	2.741	-159
Overige bedrijfslasten	4.483	6.975	2.492
<b>Totaal Bedrijfslasten</b>	<b>14.204</b>	<b>16.455</b>	<b>2.251</b>

<b>Niet gerealiseerde waardeveranderingen</b>	0	202	202
---	---	-----	-----

<b>Rente lasten en baten<sup>4</sup></b>	<b>-3.521</b>	<b>-3.322</b>	<b>199</b>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	600	1.679	1.079
Vennootschapsbelasting	-780	-409	371
Resultaat uit deelnemingen	0	128	128
<b>Netto resultaat</b>	<b>-180</b>	<b>1.142</b>	<b>1.322</b>

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de begroting worden veroorzaakt zijn:

- Het netto verkoopresultaat is doordat er in 2015 23 woningen verkocht zijn ten opzichte van 12 woningen in de begroting.
- De overige inkomsten betreffen hoofdzakelijk de opbrengsten onderhanden werk. Deze zijn niet in de begroting opgenomen.

<sup>4</sup> Is inclusief de ontvangen afrekening van het WIF





- De overschrijding in de overige bedrijfslasten worden met name veroorzaakt door de kosten van de onderhanden projecten en de afboeking van de onrendabele toppen. Deze worden niet begroot.

#### **Voorstel resultaatbestemming**

---

Het resultaat over 2015 bedraagt € 1.142.000. 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 2015 het volgende 'Een veel gehoorde opmerking is dat verandering de enige constante factor is. In dit werkplan zijn veel van de huidige en komende veranderingen toegelicht. Deze veranderingen vragen veel van onze organisatie. Wij denken dat we er klaar voor zijn. Niet omdat het moet, maar omdat we gewend zijn mee te bewegen. We zijn gemotiveerd, in staat om doelen en beleid bij te stellen en te realiseren. Ons motto is: 'veranderen doen we samen'. Logisch, blijde collega's maken het verschil!'*

Deze tekst ging vergezeld van de opmerking dat het een spannende tijd is en dat veranderen een boeiend en bijzonder proces is. We kunnen nu stellen dat het precies zo gegaan is als we toen dachten. Onze opzet is om veranderingen zoveel mogelijk vanaf de basis te ontwikkelen. Soms lukt dat gemakkelijk en soms is dat heel hard werken. Nog steeds hebben we de overtuiging dat verandering alleen slaagt als mensen begrijpen waarom verandering nodig is en zij de ruimte krijgen om daar zelf keuzes in te maken. Bij de totstandkoming van ons ondernemingsplan 2016 - 2019 is onze hele organisatie betrokken. Dat levert veel draagvlak op voor de koers van onze organisatie. De uitvoering is soms weerbarstiger, maar daar komen we ook uit omdat we met elkaar in de richting geloven.

Waar we zelf geen keuzes in kunnen maken, zijn alle nieuwe wetten en regels waar we mee te maken hebben. We zijn de tweede helft van het jaar intensief bezig geweest met de implementatie van de herziene Woningwet. Daar zijn we nog niet mee klaar. De hoeveelheid regels en de detaillering daarvan leveren een forse hoeveelheid werk op.

### Speerpunten voor 2015

Speerpunten	Te meten resultaatgebieden
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Realisatie Toekomstvisie 2016-2020</li><li>2. Goed Werkgeverschap</li><li>3. Digitaal bewustzijn van medewerkers en adequate inzet van automatisering</li><li>4. Implementatie van digitale factuurverwerking</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Invloed van interne en externe belanghouders via de inzet van ronde tafels</li><li>2. Nulmeting goed werkgeverschap</li><li>3. Toename van digitale dienstverlening, vermindering fysieke contacten en minder papiergebruik</li><li>4. Een goed en efficiënt werkend factuursysteem</li></ol>
<b>Maatschappelijk effect:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Een ambitieuze missie en strategie waarmee duidelijk wordt wat, hoe en met wie we dat doen en hoe we dat verantwoorden</li><li>2. Blijde en betrokken medewerkers. Een positief imago</li><li>3. Multi-channel dienstverlening tegen minder kosten</li><li>4. Doelmatiger, goedkoper en milieuvriendelijker bedrijfsprocessen</li></ol>	



### Realisatie speerpunten:

1. Via een intensief traject, waarbij medewerkers, huurdersvereniging, RvC en overige belanghouders zijn betrokken, hebben we eind 2015 ons nieuwe ondernemingsplan vastgesteld. We maken duidelijke keuzes voor effectieve en efficiënte dienstverlening waarmee we doen wat echt van waarde is en laten wat niet hoeft. Daarmee garanderen we de kwaliteit en de betaalbaarheid van ons woningbezit. In het sociale domein maken we ambitieuze keuzes voor de wijze waarop we de leefbaarheid proberen te waarborgen. De kern daarvan zit hem in de verbinding en samenwerking met de samenleving en maatschappelijke partners.
2. Zoals in het bestuursverslag is aangegeven, hebben we afgezien van deelname aan een labelprogramma voor Goed Werkgeverschap. Te duur en te intensief voor een organisatie van onze omvang. Dat laat onverlet dat we de principes van Goed Werkgeverschap zoveel mogelijk toepassen in onze arbeidsomstandigheden en arbeidsvoorwaarden. Daarmee haken we aan op maatschappelijke ontwikkelingen, de wensen van medewerkers en onze mogelijkheden. In onze opzet om altijd voor blijf en betrokken medewerkers te zorgen, zijn we slechts ten dele geslaagd. Daar staat tegenover dat de betrokkenheid onverminderd groot is. Dat geeft veel vertrouwen voor de toekomst.
3. Het gebruik van digitale middelen neemt een forse vlucht. Het gebruik van tablets zorgt voor fors minder gebruik van papier en kopieerkosten. Een steeds groter deel van onze dienstverlening gaat digitaal, zoals de huuropzegging, het verzenden van brochures en de afhandeling van onderhoudsmeldingen.  
Het gebruik van Mijn Grootslag neemt niet wezenlijk toe. Vanaf 2014 worden alle nieuwe huurders automatisch gekoppeld met Mijn Grootslag. Desondanks wordt er niet veel gebruik van gemaakt. Dat heeft vooral te maken met het grotere gemak waarmee handelingen op een andere manier kunnen worden verricht. Belangrijk zaken zoals het opzeggen van de huur en het indienen van een reparatieverzoek, kunnen rechtstreeks via onze website afgehandeld ingevoerd worden en dat kost bewoners minder tijd.
4. Eind van het jaar is een pakket voor de digitale factuurverwerking aangeschaft. Dat pakket wordt gekoppeld aan Klantvenster. Omdat de doorontwikkeling van Klantvenster is vertraagd, schuift de implementatie van de digitale factuurverificatie noodgedwongen door tot medio 2016.



### Organisatie in cijfers ultimo 2015

Omschrijving	Uitkomst
<b>Aantal fte 's</b>	23,7 excl. uitvoerend onderhoud (2014: 24,6 en 2013: 24,2 <sup>5</sup> )
<b>Gemiddelde leeftijd</b>	48,9 jaar
<b>Duur gemiddelde dienstverband</b>	11,8 jaar
<b>Ziekteverzuim</b>	3,7 procent (2014: 3,3 - 2013: 1,0 - 2012: 3,9)
<b>Verzuimfrequentie</b>	0,6 (2014: 0,8 - 2013: 1,0)
<b>Scores after sales</b>	- verhuurproces 8,2 interviews 136 (2014: 8,2 en 2013: 8,2) - badkamerrenovatie 8,3 interviews 15 (2014: 8,4 en 2013: 7,7) - keukenrenovatie 8,1 interviews 33 (2014: 7,9 en 2013: 8,3)
<b>Aantal medewerkers uit dienst</b>	2
<b>Aantal medewerkers in dienst</b>	1
<b>Aantal medewerkers dat een meerjarige studie volgt</b>	3 (allen hbo-niveau)
<b>Opleidingskosten, incl. loopbaanbudget</b>	€ 63.555,70* (2014: € 37.562 en 2013: € 55.622)
<b>Opleidingskosten in % van loonkosten</b>	4,17%
<b>Personeelskosten per woning</b>	€ 700 (2014: € 754)
<b>Overige bedrijfslasten per woning (excl. verhuurderheffing en saneringssteun)</b>	€ 773 (2014: 826 / 2013: € 756 / 2012: € 800 / 2011: € 865)
<b>Aantal zaken onafhankelijke klachtencommissie</b>	Geen (2014: geen)
<b>Aantal bezwaarprocedures Woonruimteverdeling</b>	Geen (2014: geen)
<b>Aantal Huurcommissiezaken</b>	Geen (2014: geen)

\*Per 1/1/2015 bouwen medewerkers die niet over het maximum bedrag aan Loonbaan Ontwikkelingsbeleid (LOB) beschikken, conform de CAO jaarlijks weer LOB op.

### Organisatieontwikkeling

De ontwikkeling van onze organisatie stond vooral in het teken van de keuzes die we in ons ondernemingsplan 2016 - 2019 maken. Het ondernemingsplan beschrijft immers de kaders voor de organisatieontwikkeling in de komende jaren. Deze kaders zijn in samenspraak met medewerkers tot stand gekomen en borduren voort op de manier waarop we al jaren werken. Dit betekent dat visie en missie ons strategisch HR-beleid bepalen. De belangrijkste onderdelen daarvan zijn:

- personeelsplanning (welke kwaliteiten hebben we nodig)
- loopbaanontwikkeling en duurzame inzetbaarheid

<sup>5</sup> N.b. het bestand over 2013 bleek een fout te bevatten. In 2014 zijn geen mutaties geweest in het personeelsbestand.



- wettelijke verplichtingen (Participatiewet, arbeidsomstandighedenwet, e.d.)

Daarnaast besteden we veel aandacht aan de ontwikkeling van de competenties van onze organisatie en medewerkers. Talentontwikkeling en brede inzetbaarheid is volgens ons van essentieel belang voor de toekomst van onze medewerkers en onze organisatie. Hier schenken wij veel aandacht aan. In 2015 hielden we hierover een themabijeenkomst voor alle medewerkers. De belangrijkste voorwaarde is dat we ontwikkeling mogelijk maken en stimuleren. Ons opleidingsbudget is hierop afgestemd. De opleidingskosten bedroegen in 2015 4,17 procent van de loonkosten. Deze uitgaven zijn nodig met het oog op de vraagstukken die voor ons liggen. Vervolgens gaat het erom dat we medewerkers in huis hebben die de visie en missie onderschrijven en zich goed voelen bij ruime kaders en autonomie. We zien dat dit niet voor iedereen even gemakkelijk is, maar we blijven eraan werken. Verandering werkt alleen als de beleidsontwikkeling vanaf de werkvloer ontstaat en/of wordt gedragen.

Niet iedereen voelt zich gelukkig met de veranderingen in de sector (meer regels en de strikte afbakening van de doelgroep). Dit heeft in de loop van 2015, mede ondersteund door de aandacht voor talentontwikkeling, tot het vertrek van twee medewerkers geleid binnen team Klant. Deze vacatures zijn nog niet opgevuld. De keus om vooralsnog tijdelijke maatregelen te nemen heeft te maken met de ontwikkelingen in de sector, ons nieuwe ondernemingsplan en de evaluatie van onze dienstverlening rondom het verhuisproces. Deze ontwikkelingen moeten eerst worden uitgewerkt voordat definitieve keuzes worden gemaakt voor de inrichting van onze organisatie.

In 2014 hebben we een aantal wijzigingen doorgevoerd voor het werk en de structuur van de teams Vastgoed en Wonen:

- Uitbesteden van de onderhoudslijn aan een van onze aannemers (Energie Service Noord-West)
- Nauwere samenwerking tussen beide teams
- Verandering van werkzaamheden (we doen meer zelf) van de servicemonteurs

Na de proefperiode van een jaar hebben we deze werkwijze geëvalueerd en na raadpleging van medewerkers en OR keuzes gemaakt voor de toekomst. Belangrijkste keus is dat we beide teams hebben samengevoegd tot team Wonen. Omdat onze allround servicemonteurs ook actief zijn bij verschillende planmatige onderhoudswerkzaamheden en daarnaast een belangrijke inspectietaak hebben, lag samenvoeging voor de hand. De optimalere afstemming levert een efficiencyresultaat op. De uitvoerende onderhoudsmedewerkers worden vanaf nu formeel aangestuurd door de coördinator Vastgoed.

Voor de werving van personeel bij een onderhoudsvacature is afgesproken dat ZZP-ers die werkzaamheden voor ons verrichten, bij een interne vacature mee mogen solliciteren.



Voordeel van dit beleid is dat we kunnen kiezen voor vakmensen die we kennen en hun waarde voor onze organisatie hebben bewezen.

Vanaf het najaar hebben we een werknemer van WerkSaam West-Friesland gedetacheerd voor acht uur per week in het kader van de Participatiewet. We zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om mensen met een beperking aan zinvol werk te helpen. We zijn gestart met 8 uur per week en kunnen dat tot maximaal 16 uur uitbreiden, mits er structureel voldoende werkzaamheden zijn.

### **Arbeidsomstandigheden**

---

We hanteren eigentijdse arbeidsvoorwaarden en bepalen in overleg met onze werknemers de arbeidsomstandigheden. Met tevredenheid constateren we dat het voorkeursroosteren ervoor zorgt dat de overuren afnemen. We spreken regelmatig met elkaar over actuele arbeids- en arbotrends. Werkgever en werknemers hebben samen een inspanningsverplichting voor de toekomstige inzetbaarheid van werknemers. Dat nemen we heel serieus, mede gezien gemiddelde leeftijd van ons personeelsbestand dat inmiddels net onder de 50 jaar ligt. Daarnaast is sprake van nieuwe inzichten op ARBO-gebied waaruit blijkt dat we teveel zitten op ons werk en dat dit op termijn tot gezondheidsklachten kan leiden. We proberen daar op in te spelen.

### **Bedrijfsvoering**

---

Onze bedrijfsvoering is sober en doelmatig. We besparen op bedrijfskosten door onze dienstverlening te digitaliseren en het onderhoud nog doelmatiger uit te voeren. Binnen het dagelijks- en planmatig onderhoud voeren we meer werkzaamheden uit met onze eigen servicemonteurs. Onderhoudscycli worden waar mogelijk opgerekt en we maken steeds meer gebruik van duurzame materialen. Duurzaam met het oog op het milieu en duurzaam met het oog op beperking van toekomstige onderhouds- en vervangingsinvesteringen.

We hebben de bedrijfsauto's van onze servicemonteurs uitgerust met een live GPRS rittenregistratie. Met het systeem verbeteren we de efficiency en voldoen we optimaal aan de fiscale voorschriften.

In het voorjaar is overleg gestart met de bestuurders en managementleden van Woontij en Van Alckmaer. Corporaties van ongeveer dezelfde omvang, uit een andere regio. Onze ervaring is dat die afstand het gemakkelijker maakt omdat er geen 'politieke' en of regionale belangen spelen. Het doel is om te onderzoeken of we met een aantal kleinere gelijkgezinde corporaties dingen samen kunnen doen. Samen optrekken levert een mogelijkheid om de beste praktijkvoorbeelden uit te wisselen, van elkaar te leren en van elkaars expertise en voorwerk te profiteren. Inmiddels is de samenwerking met Van Alckmaer verbroken. De agenda's lopen te zeer uit elkaar om voor alle partijen een zinvolle opbrengst te kunnen garanderen. Daarmee



is het idee van samenwerking niet van tafel. We blijven alert op de mogelijkheden die zich voordoen.

Het belang van goede informatievoorziening neemt mede door de nieuwe Governanceregels toe. Daarnaast is een goede informatievoorziening essentieel voor het functioneren van onze organisatie. Medewerkers moeten weten welke ontwikkelingen er spelen en wat dat betekent voor onze koers. Bestuur en management moeten weten welke omstandigheden en ervaringen bij de uitvoering spelen. Het uitwisselen en verzamelen van informatie verloopt via verschillende kanalen:

- Een maandelijkse managementsamenvatting over relevante ontwikkelingen op het terrein van techniek, regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen, en dergelijke.
- Een maandelijkse gezamenlijke lunchbijeenkomst met collega's waarbij ontwikkelingen en nieuwe werkwijzen door collega's worden gepresenteerd.
- Wekelijkse MT-vergaderingen waarvan we de topics via intranet delen en waarbij steeds vaker collega's aanschuiven om over beleidsontwikkelingen te spreken.
- De kwartaalrapportage waarin we verslag doen van de resultaten die we boeken.
- Overleg over operationele zaken op basis van maandelijkse voortgangsrapportages, zoals huurderiving, huurachterstand, liquiditeitsplanning, en dergelijke.

### Risicomanagement

---

Met breed MT zijn we eind 2014 gestart met een model voor risicomanagement. We hebben aandacht besteed aan elementen in onze omgeving of onze bedrijfsvoering die een risico voor ons kunnen vormen. Doel daarvan is het inzicht te vergroten met welke (potentiële) risico's we te maken hebben en hoe we die risico's kunnen uitsluiten of de impact daarvan kunnen beperken. Uitgangspunt is dat iedereen binnen onze organisatie een aandeel heeft bij het voorkomen van risico's. De direct verantwoordelijken op de verschillende thema's zijn aangewezen.

### ICT

---

Digitalisering heeft een groot aantal voordelen voor onze huurders. Steeds meer processen verlopen digitaal. We breiden de mogelijkheden in Mijn Grootslag elk jaar uit. Onderdeel daarvan is het verbeteren van onze website. Ondanks de wens om zoveel mogelijk te digitaliseren, houden we oog voor de mensen die we op een andere manier moeten bereiken.

Digitalisering, het gebruik van tablets en de aanschaf van nieuwe multifunctionals voor het print- en kopieerwerk zorgen voor forse besparingen. In 2015 realiseren we een besparing van 35 procent op onze kopieerwerk ten opzichte van de start daarmee in 2013.

We hebben verschillende wijzigingen doorgevoerd in onze automatisering. Doel daarvan is de stabiliteit van onze systemen te waarborgen. Bij de upgrade van Sharepoint en Klantvenster liepen we er tegenaan dat de opslagcapaciteit onvoldoende was. We hebben besloten om de





investering in opslagcapaciteit, die voor 2017 gepland stond, in 2015 te doen. Daar is een bedrag mee gemoeid van € 23.000. Dit leverde een wijziging in de investeringsbegroting op. Daarnaast hebben we geïnvesteerd in de vervanging van hardware. Anders dan voorheen is niet gekozen voor de standaardvervanging van PC 's. Het feitelijke gebruik van de apparatuur, wat samenhangt met functies is nu het uitgangspunt. Van de bestaande PC 's zijn de harde schijven vervangen door solid state drives (SSD). Het gaat hier om recente techniek waarbij geen draaiende delen meer aanwezig zijn. Minder slijtage en een veel hogere snelheid is het gevolg. Daarmee worden bestaande PC 's aanzienlijk verbeterd tegen geringe kosten. Een aantal medewerkers werken met een tablet. Bij een aantal werkplekken wachten we nog op ontwikkelingen rondom workflows als woningmutatie en verkoop. Zodra definitieve keuzes zijn gemaakt wordt bekeken welke apparatuur medewerkers nodig hebben. WerkSaam is gestart met de digitalisering van het complete tekeningenarchief van onze woningen. Dit scheelt op termijn veel zoekwerk.

Eind 2015 zijn we geconfronteerd met nieuwe wetgeving rondom privacy en cybercriminaliteit (Wet Datalekken en de nieuwe Europese verordening rond beveiliging van persoonsgegevens.) Inmiddels hebben we daarop maatregelen genomen en een aantal voorlichtingsbijeenkomsten gehouden voor medewerkers.

### **Kwaliteit en klanttevredenheid**

---

We hebben een intern systeem voor klachtmeldingen over onze dienstverlening. Meldingen worden intern besproken met betreffende medewerkers en extern met leveranciers en aannemers. Omdat we systematisch aandacht besteden aan klachtmeldingen zijn we in staat om processen en diensten te verbeteren. We horen ook van onze aannemers dat zij dit belangrijk vinden. Tweemaal per jaar bespreken we een verzamelrapportage in het MT. De ervaring is dat de meeste meldingen over ontevredenheid over het onderhoud gaan. Dat is niet vreemd omdat we op dat terrein verreweg de meeste diensten leveren. In het overgrote deel gaat het om eenvoudige missers. Het aantal meldingen op jaarbasis is beperkt. Gelukkig zijn er geen missers geweest die tot ernstige overlast hebben geleid of tot persoonlijk letsel.

### **Huurlabel**

---

We hebben eind 2014, tijdens een workshop met onze medewerkers, besloten dat we stoppen met het KWH Huurlabel. Dat is niet gemakkelijk geweest omdat we onafgebroken deel hebben genomen vanaf 1997. De reden hiervan is dat we niet het idee hadden dat de 'oude' manier van meten ons hielp om onze dienstverleningsprocessen te verbeteren. De conclusie uit de workshop was helder: 'te normatief en te theoretisch'.

Omdat kwaliteit onverminderd belangrijk is voor onszelf en onze huurders, hebben we begin 2015 over dit onderwerp een rondetafelbijeenkomst georganiseerd met huurdersvereniging De Driehoek, de RvC en een aantal medewerkers. Uitkomst is dat we op zoek gaan naar meetmethoden die beter aansluiten op onze behoefte en dat we dat in overleg doen met

medewerkers en huurdersvertegenwoordigers. In de tussentijd maken we gebruik van een maatwerkopzet voor de metingen die belangrijk zijn voor ons en onze huurders. We zetten daar de volgende instrumenten voor in:

- Quickscan dagelijks onderhoud (KWH). We hebben eind 2015 de voorbereidingen getroffen om direct na het gereedmelden van een reparatieklus een kort onderzoek te doen (vijf tot maximaal zeven vragen) bij de bewoner via de cloud. Bij oudere bewoners, die lang niet allemaal online zijn, laten we een beperkt aantal mondelinge interviews afnemen. Deze metingen starten in de loop van 2016.
- Aftersales woning betrekken. Een van onze medewerkers bezoekt huurders die recent zijn verhuisd om naar hun ervaringen te vragen. Deze informatie wordt gebruikt om de dienstverlening rondom het betrekken van woningen te optimaliseren. Een van de verbeteringen die hierdoor is geïnitieerd is het overhevelen van het technisch beheer naar de afdeling Klant en Wonen zodra de nieuwbouw is opgeleverd aan bewoners.
- Aftersales keuken- en badkamerrenovatie. Een van onze medewerkers bezoekt huurders van woningen waarbij recent een keuken- of badkamerrenovatie heeft plaatsgevonden. Deze informatie wordt gebruikt om deze dienstverlening te optimaliseren.
- Bij bewoners van nieuwbouwwoningen zetten we een vragenlijst uit om het integrale proces van woningaanvragen tot en met de oplevering van de nieuwbouwwoning te inventariseren en analyseren.



*Beeld van MFA Zwaagdijk-Oost*



## Aedes-benchmark 2015

We deden voor het tweede jaar mee aan de Aedes-benchmark. Met deze benchmark kunnen we onze prestaties op een aantal bedrijfsonderdelen vergelijken met branchegenoten en analyseren wat onze verbetermogelijkheden zijn. De eindscore (A - B) levert een uitslag op met het predicaat 'achter de koplopers'. Vorig jaar was de uitslag B - A (een B voor kwaliteit en een A voor bedrijfslasten). Op de onderdelen 'nieuwe huurder' en 'vertrekkende huurder' werken we aan verbetermogelijkheden. Op het onderdeel bedrijfslasten zal het moeilijk zijn om nog tot de A-categorie te reiken. Gezien de omvang van onze portefeuille kan onze organisatie niet veel kleiner. Zeker niet als we voor een hoge kwaliteit van dienstverlening kiezen. In ons ondernemingsplan 2016 - 2019 kiezen we voor de ambitie om de kosten van onze bedrijfsvoering onder het gemiddelde van onze referentieklassen te houden.

<b>Naam corporatie</b>	Woningstichting Het Grootslag		
<b>Integrale benchmarkpositie</b>	<b>AB</b>	<b>Achter de koplopers</b>	
	<b>Uw score</b>	<b>Gemiddelde sector</b>	<b>Relatieve positie</b>
<b>Huudersoordeel</b>	<b>7,8</b>	<b>7,4</b>	<b>A</b>
Nieuwe huurder	7,4	7,3	B
Huurders met een reparatieverzoek	8,1	7,4	A
Vertrekkende huurder	7,4	7,2	B
<b>Bedrijfslasten</b>	<b>€ 956</b>	<b>€ 925</b>	<b>B</b>

## Geschillen

We hebben in 2015 geen geschillen gehad over de woonruimteverdeling, noch bij de huurcommissie, noch bij de algemene geschillencommissie.

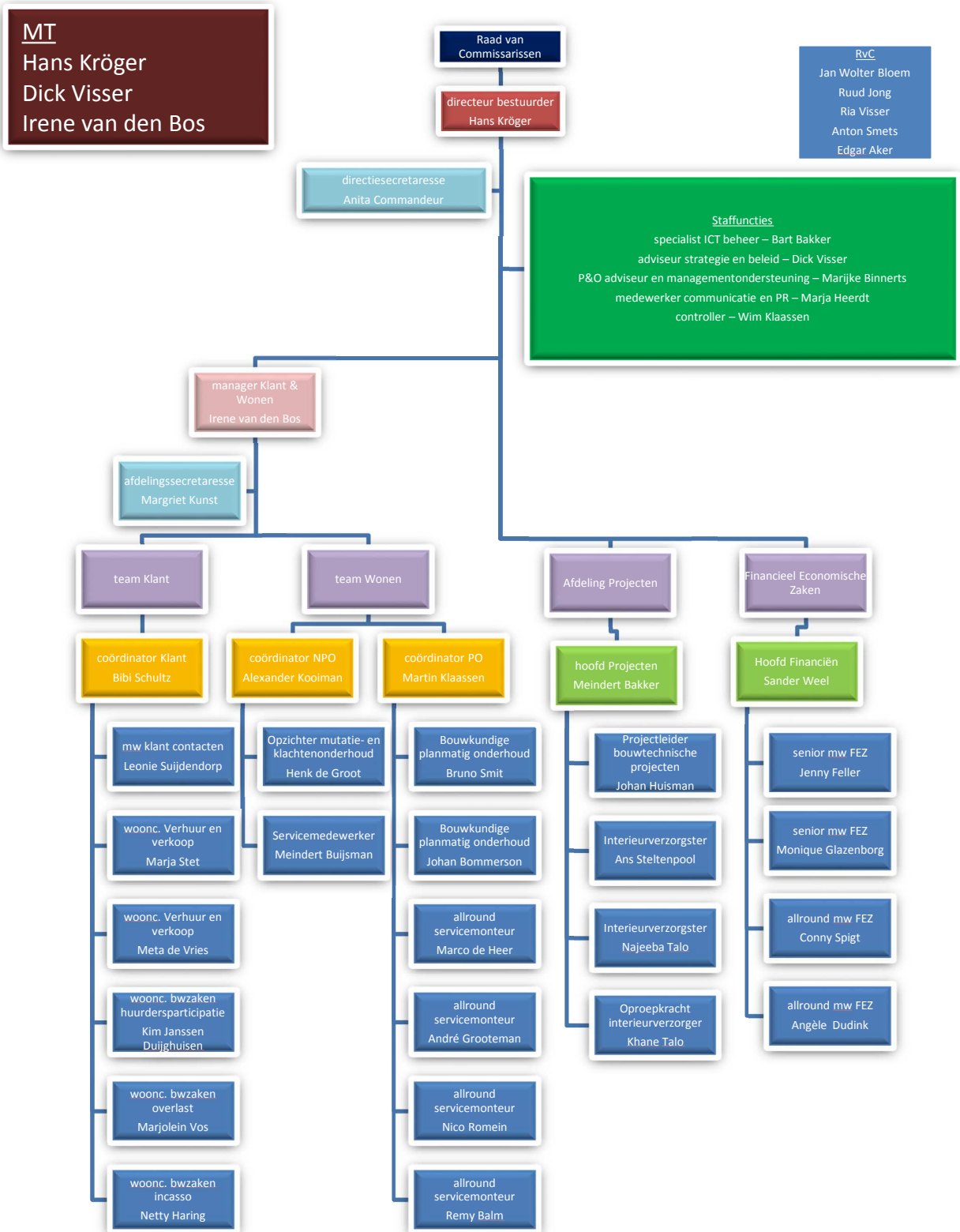
We hebben op verzoek van een huurder wel een geschil laten beslechten door de Rijdende Rechter in verband met een waterschade door een defect aan het riool. De verzekeraar vergoedde de schade niet en wij waren van mening dat niet wij, maar de gemeente aansprakelijk was. Dit was de reden om het verzoek van de bewoner om te schade te vergoeden, af te wijzen.

Omdat we nieuwsgierig waren of onze opstelling juist was en we niets te verbergen hebben, zijn we op het voorstel om de kwestie aan de Rijdende Rechter voor te leggen ingegaan. Onze basis om het voor te leggen is dat huurders vaak de dupe zijn van verzekeringsmaatschappijen en hun procedures bij schades aan de inboedel. Tijdens de inspectie voor de opnames bleek dat er tijdens de bouw de aansluiting verkeerd is aangebracht. Dat was reden voor de rechter om de huurder in het gelijk te stellen. We hebben de zaak hersteld en de schade aan de bewoner vergoedt.

Deze kwestie heeft de verstandhouding met een van onze aannemers dusdanig verstoord, dat we in goed overleg hebben besloten om de samenwerking te beëindigen.



## Organigram van de organisatie



**Atie Boekweit**

Initiatiefneemster 'Kleinschalig Wonen Westwoud'



**“Wat je aan historie hebt, moet je koesteren”**

**De overgang van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving verloopt niet vlekkeloos. Dat kan ook niet, zoiets heeft tijd nodig. Duidelijk is wel dat er meer ruimte is voor initiatieven vanuit de burgers zelf. Een mooi voorbeeld is Westwoud met onder andere het project 'Kleinschalig Wonen Westwoud'. Er wordt zelfs gezegd: “Als het overal zou gaan zoals in Westwoud, hoeven we ons geen zorgen te maken.”**

Naast de katholieke kerk in Westwoud staat de oude pastorie. Dankzij de Stichting Kleinschalig Wonen Westwoud, woningstichtingen Het Grootslag en De Woonschakel, gemeente Drechterland en de hulp van héél veel enthousiaste dorpsgenoten is de pastorie van boven tot onder gerestaureerd. Er zijn acht appartementen in gekomen - van alle gemakken voorzien - voor ouderen die niet meer voor zichzelf kunnen zorgen. Veelal mensen met een vorm van dementie. In plaats van in een verpleeghuis wonen ze nu in een vertrouwde omgeving met uitzicht op weilanden en landerijen. Ze draaien zoveel mogelijk mee in het dagelijkse ritme. Niets moet, veel mag. Meehelpen met koffie zetten, bezoek ontvangen, koken, afstoffen...

De bewoners doen wat ze willen en wat ze kunnen. Gewoon zoals ze gewend waren. Ondertussen worden ze goed verzorgd door verzorgenden, stagiaires en een pool van vrijwilligers.



Alles in het huis ademt historie en huiselijkheid. Gemoedelijkheid ook. De bewoners voelen zich hier zichtbaar thuis. Mooi om te zien. Dat vindt Atie Boekweit, initiatiefneemster van dit project, ook. Elke keer als ze de pastorie bezoekt – en dat is vaak - geniet ze weer van de rustgevende sfeer.

**Vijf jaar geleden stond de pastorie nog leeg. Nu is het een prachtig thuis voor kwetsbare ouderen. Vertel eens, hoe is dat zo gekomen?**

“De pastorie werd van oudsher bewoond door een pastoor. In 2002 kregen we met meerdere parochies in de buurt een gezamenlijke pastoor. Het huis kwam leeg te staan. Als ik vanuit het kerkbestuur wat met de pastoor moest bespreken, deden we dat in de voormalige pastorie. Het viel me steeds weer op hoe sfeervol de ruimte was. Ik vond het zó zonde dat het gebouw in verval raakte. Als sociaal psychiatisch verpleegkundige heb ik veel te maken met mensen met een psychische stoornis. Het gebeurt vaak dat deze mensen op straat terecht komen. Zo kwam ik op het idee om een daklozenopvang in de pastorie te vestigen. De gemeente zag er echter geen brood in en vond dat daklozen beter af waren in een stad. Daar moest ik ze gelijk in geven. Maar het idee om iets met het pand te doen, had zich in mijn hoofd genesteld. Er moest toch een mooie bestemming voor het pand te vinden zijn? Ik verzamelde een groep mensen om me heen die er hetzelfde over dachten: een ondernemer, een bouwer, een verpleegkundige, een financieel deskundige, een huisarts... samen kwamen we op het idee om het huis bewoonbaar te maken voor kwetsbare ouderen uit het dorp. Ons uitgangspunt was dat het pand in zekere zin altijd gefinancierd was door de dorpsgemeenschap en dat het mooi zou zijn om het gebouw op deze manier aan de gemeenschap terug te geven.”

**Met welk gevoel kijk je op die bouwperiode terug?**

Met een trots gevoel. Het hele dorp heeft eraan meegewerkt, met raad en daad of financieel. Dat vind ik waardevol. Om geld bij elkaar te krijgen voor de inrichting van het huis hebben we tijdens de bouw een benefietconcert in de tuin gegeven. Freek de Jonge trad belangeloos op, evenals Astrid Nijgh. Ook mensen uit het dorp hebben opgetreden en liedjes gezongen. Het was fantastisch. Het hele dorp was uitgelopen. De avond was koud, hoewel het augustus was, maar de sfeer was hartverwarmend. Op de Open Dag in juni 2014 was die sfeer van saamhorigheid er weer. Ik denk dat er wel driehonderd fietsen voor de deur stonden! Zoveel mensen, zoveel lieve reacties. Een gebouw dat leeg en vervallen was, lééft weer. Dat heeft echt een positief effect op het dorp. Iedereen is blij dat er weer leven in de pastorie is, én dat er een plek dichtbij is voor dierbare ouderen die niet meer op zichzelf kunnen wonen.”

**Zijn jullie verwachtingen uitgekomen?**

De meeste wel, maar sommige dingen lopen anders dan je van tevoren denkt. Als je kijkt naar de bewoners dan zijn onze verwachtingen meer dan uitgekomen. Sommige mensen waren er best slecht aan toe toen ze binnen kwamen. Ze waren somber of hadden zichzelf verwaarloosd. Maar als je ze nu ziet! Ze genieten weer. Het samenzijn doet ze goed, het kleinschalige doet ze goed, de aandacht van de vrijwilligers en het personeel doet ze goed. Ook de mantelzorgers en de naaste familieleden knappen zienderogen op. Zoveel zorg als die letterlijk en figuurlijk voor hun partner of ouder hebben gehad; dat heeft er echt in gehakt. Hier kunnen ze die zorg uit handen geven en zo vaak als ze willen langs komen voor een bakje koffie en gezelligheid.



De regie ligt hier ook veel meer bij de mensen zelf dan in een instelling. Heeft iemand een keer geen zin om te ontbijten? Nou dan niet. Maar dat gebeurt eigenlijk nauwelijks. Ze vinden het juist heerlijk om met elkaar te eten of een spelletje te doen.

Op dit moment hebben we geen bewoners uit Westwoud zelf. Toen we met dit project begonnen hadden we dat natuurlijk wel voor ogen, maar zoiets kun je niet plannen. We kunnen het ons niet veroorloven om een appartement vrij te houden voor iemand uit Westwoud. We hebben tien Fte aan zorgpersoneel en dat moet toch betaald worden. Een andere verwachting die niet is uitgekomen is de dagbesteding. We dachten dat zo'n acht tot tien personen gebruik zouden maken van de dagbesteding. Maar het komt niet van de grond. Door de zorgtransities is er minder geld voor. De paar mensen die nu overdag hier komen, draaien gewoon mee met het ritme en de activiteiten van de bewoners. Ondertussen hebben we wel te maken met een wachtlijst voor de woningen. Daarom zijn we aan het kijken of er één of twee appartementen in de dagbestedingsruimte gemaakt kunnen worden."

### **Bewoners betalen huur aan de Woonschakel en kopen met hun Persoons Gebonden Budget de zorg in. Redden jullie het daarmee financieel?**

Onze huidige doelstelling is om Kleinschalig Wonen Westwoud te handhaven en de continuïteit te waarborgen. Dat redden we. Maar het zou prettig zijn als we financieel iets meer armslag hadden. Vooral de 24-uurs zorg is financieel zwaar. Als we twee extra bewoners zouden hebben, zou dat fijn zijn. Ondertussen zijn we dankbaar voor het enorme draagvlak in het dorp. Niet alleen hebben we veel vaste vrijwilligers die met de bewoners koken, fietsen, muziek maken, lezen, een spelletje doen, maar ook als we iets nodig hebben, kunnen we altijd een beroep op het dorp doen. Zo hadden we laatst onze zinnen gezet op een duo-fiets. Na een oproep in dorpskrantje De Schakel hadden we het geld snel bij elkaar. Zo mooi! Gelukkig krijgen we ook regelmatig giften van familieleden en sponsors. Maar er kan natuurlijk altijd wat bij. We zijn altijd op zoek naar nieuwe sponsors, donateurs en mensen die hun handen uit de mouwen willen steken.

### **Staan er in het kader van de participatiesamenleving nog meer opvallende projecten in Westwoud op stapel?**

Als het aan mij ligt, zullen er nog vele projecten volgen. En gelukkig zijn we er ook al druk mee bezig. Het gaat er natuurlijk om: hoe hou je een dorp vitaal? Hoe bewaar je gebouwen met een geschiedenis voor de volgende generaties? Hoe geef je zaken met een verleden weer een toekomst? Dankzij Kleinschalig Wonen Westwoud weet ik dat er veel meer mogelijk is dan ik in mijn stoutste dromen had gedacht. Zolang je het maar samen doet, kun je veel voor elkaar krijgen. Samenwerken, dat is de sleutel. Omdat de gemeente dat ook wel ziet, is vanuit de gemeente en het dorp het initiatief genomen om een Dorpsplan op te stellen. Er zijn zes speerpunten: veilige wandel en fietspaden, gastvrij dorp, omnivereniging, Westwoudse Website en MFA, oftewel multifunctioneel gebouw. Zelf zit ik in de alliantie die over starterswoningen gaat. Om het dorp vitaal te houden, moeten jongeren in het dorp blijven. Dus moeten er betaalbare woningen komen. Maar ook andere mensen die een nieuwe start willen of moeten maken - bijvoorbeeld na een scheiding of overlijden - hebben een betaalbaar huis nodig. De vraag is of deze woningen nieuw gebouwd moeten worden of dat bestaande gebouwen kunnen worden herbestemd, net als de pastorie. Mijn hart gaat uit naar het laatste. We hebben in Westwoud nog zoveel prachtige gebouwen die 'gered' kunnen worden: een stolp van tweehonderd jaar oud, de oude melkfabriek, het voormalige klooster... Daar moet je niet zomaar nieuwbouw voor in de plaats zetten. Juist niet. Die



eeuwenoude sfeer, de vakmanschap waarmee bepaalde dingen gemaakt zijn, de rustgevendheid van zo'n plek, dat maakt dat mensen van hun huis en omgeving kunnen genieten. En wie geniet, haalt geen rottigheid uit en zeurt niet."

**Welke tips zou je anderen met plannen voor kleinschalige woonprojecten willen geven?**

Het belangrijkste is: doe het niet alleen. Het eerste wat je nodig hebt, is een groep enthousiaste medestanders, liefst uit verschillende disciplines. Verder moet het draagvlak voor het project groot zijn. In feite moet het hele dorp erachter staan. Als je een goed doortimmerd ondernemersplan hebt, ga je ermee de boer op. Naar de gemeente, de woningstichting, de bank, een zorginstelling... Zoek partners die enthousiast zijn en mee willen denken én helpen. Vermijd mensen die beren op de weg zien en omarm mensen die oplossingsgericht denken. En gaandeweg kom je tot de verbluffende ontdekking dat alles mogelijk is...

Tekst: Judith Munster

Foto: Marcel Rob





## Huurders en woningzoekenden

### Inleiding

*Bij de vaststelling van de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening begin 2015, is de keus gemaakt om de toewijzingsregels te laten vervallen. Onderzoek wees uit dat er in zijn totaliteit geen sprake is van schaarste in West-Friesland (Companen, stec groep, woningcorporaties). Op lokaal niveau is dit echter anders. In bepaalde kernen neemt de druk op huurwoningen toe. De oorzaak ligt voor een deel aan de forse instroom van vergunninghouders, de huisvesting van arbeidsmigranten en problemen van starters op de koopmarkt. Dit vraagt om versnelling van de bouw van sociale huurwoningen in een aantal West-Friese kernen.*

*We bieden op de doelgroep afgestemde producten en diensten in betaalbare woningen volgens het principe 'Ons huis uw thuis'. Uitgangspunt is dat onze klant verantwoordelijk is voor zijn/haar eigen leef- en woonsituatie. We kiezen voor effectieve en duidelijke communicatie waarbij onze klant het kanaal van zijn/haar keuze bepaalt. We stimuleren het gebruik van digitale kanalen.*

### Speerpunten voor 2015

Speerpunten	Te meten resultaatgebieden
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Succesvolle fusie met Stichting Bosman Woningen</li><li>2. Waarborgen van de betaalbaarheid van het wonen (gematigde huurverhoging en effectieve incasso)</li><li>3. Waarborgen van betaalbaarheid door een adequaat toewijzingsstelsel</li><li>4. Verkoop van woningen aan huidige bewoners (doorgeschoven uit 2014)</li><li>5. Toegankelijke en eigentijdse communicatie en participatie</li><li>6. Maatschappelijke participatie</li><li>7. Ontwikkeling schuldhulpverlening</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Blijve klanten</li><li>2. Huurachterstand en incasso</li><li>3. Huurbetaling na verhuizing</li><li>4. Verkoopresultaten</li><li>5. Nieuwe website, nieuw bewonersblad en toename van het aantal klanten dat Mijn Grootslag gebruikt</li><li>6. Oprichting Maatschappelijke Adviesraad en bevorderen van inspraak via huurdersvereniging</li><li>7. Inzet bij problematische schulden</li></ol>
<b>Maatschappelijke effecten:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Continuïteit van goede service- en dienstverlening</li><li>2. Voorkomen van problematische schuldsituaties en persoonlijke dramatiek</li><li>3. Huurders kunnen huurprijs betalen</li><li>4. Meer mogelijkheden om de eigen huurwoning te kopen en het bevorderen van koopmogelijkheden voor de middeninkomens</li><li>5. Toename digitale dienstverlening betekent betere, goedkopere en milieuvriendelijker informatieoverdracht. Andere inhoud bewonersblad zorgt voor effectieve en nuttige woontips</li><li>6. Optimale verbinding met de samenleving en de maatschappelijke thema's die spelen</li><li>7. Voorkomen van sociale uitsluiting en eenzaamheid. Leefbare buurten en wijken</li></ol>	



**Realisatie speerpunten:**

1. Op 19 maart fuseerden we met Stichting Bosman Woningen. We hebben alle woningzoekenden opnieuw in geschreven in het regionale woningzoekendensysteem en we hielden elke eerste dinsdag van de maand spreekuur. Dat leverde weinig bezoekers op. Zoals in het bestuursverslag wordt omschreven leidde de fusie niet meteen tot tevredenheid bij alle bewoners. Dat is nu, ruim een jaar verder veranderd. We kennen elkaar een beetje en de bewoners weten inmiddels hoe het bij ons werkt. Dat leidt gelukkig weer tot blijdschap bij bewoners.
2. We hebben een gemiddelde huurverhoging van 1 procent toegepast op 1 juli 2015, conform de consumentenprijsindex over 2014. We hebben afgezien van de maximale huursomstijging van 2,5 procent. Hiermee leveren we een substantiële bijdrage aan de betaalbaarheid van onze huurders en de concurrentiepositie van onze woningportefeuille. Op het terrein van de huurincasso presteren we onveranderd goed (0,78 procent, waarvan 0,13 voor niet-actieve contracten).
3. Met een interne projectgroep, waarin huurdersvereniging De Driehoek met een aantal bestuursleden participeerde zijn voorstellen uitgewerkt voor de woningtoewijzing. Die voorstellen zijn later in het jaar opgegaan in de wettelijke kaders voor Passend toewijzen.
4. We hebben een nieuwe conceptindeling voor onze kernvoorraad en niet-kernvoorraad vastgesteld. Dat levert (nieuw) verkoopaanbod op waarmee we naar de zittende bewoners kunnen. Omdat we werken aan een interne rendementsberekening, waarmee we vaststellen of we de juiste woningen verkopen, is dit voornemen doorgeschoven naar 2016.
5. Aan de nieuwe website wordt nog steeds gewerkt. De oplevering wordt medio 2016 verwacht. Dit geldt ook voor Mijn Grootslag, daar wordt continu aan verbeterd. Elke nieuwe huurder wordt meteen gekoppeld met Mijn Grootslag. Dit betekent echter niet dat deze huurders Mijn Grootslag ook intensief gebruiken. Het tegendeel is waar. Dat heeft waarschijnlijk te maken met het relatief grote aandeel ouderen dat we huisvesten en met het gegeven dat sommige functionaliteiten, bijvoorbeeld reparatieverzoeken, eenvoudiger via de website zijn af te handelen.
6. Huurdersvereniging De Driehoek, wordt eerder en vaker betrokken bij beleidsontwikkeling en -evaluatie. De ervaringen hiermee zijn positief. Het helpt ons bij de beleidsontwikkeling en het helpt hen om meer zicht te krijgen op regels, wetgeving en dienstverlening. In het najaar hebben we de MAR. opgericht, die in november voor het eerst vergaderde. Onze opzet was om aan één tafel te zitten met de samenleving. Daar zijn we uitstekend in geslaagd.
7. Er is veel aandacht voor individuele bewoners- en schuldproblematiek. Een interne werkgroep, aangevuld met bestuursleden van De Driehoek verkende deze problematiek en stelde vast waar het aan schort. Deze problematiek is met vertegenwoordigers van de gemeente Drechterland en Medemblik en Plangroep



besproken. In 2016 werken we deze inzichten uit in preventieve maatregelen. Daarnaast kunnen nog meer stappen worden gezet. Dit redden we niet zelf, daarvoor zijn regionale afspraken nodig met gemeenten, corporaties, WerkSaam, schuldhulp, vluchtelingenwerk, en dergelijke. Deze stap is in 2015 blijven liggen. Het ontbreekt volgens ons vooral aan adequaat beleid en regie. Er is wel een regionaal beleidsplan opgesteld door gemeenten, maar daar wordt onvoldoende uitvoering aan gegeven. Dit is een speerpunt voor 2016.

*Klant & Wonen in cijfers ultimo 2015*

Omschrijving	Uitkomst
<b>Aantal verhuringen bestaande woningvoorraad</b>	213 woningen (7,53%) (2014: 10,0% / 2013: 8,8% en 2012: 10,3%)
<b>Aantal woningen aansluitend verhuurd</b>	34% (2014: 38% / 2013: 36% en 2012: 55%)
<b>Aantal verhuringen nieuwbouw</b>	27 woningen (2014: 41)
<b>Aantal vergunninghouders dat we hebben gehuisvest</b>	- Drechterland 20 (2014: 11 en 2013: 3) - Medemblik 20 (2014: 15 en 2013: 11)
<b>Aantal verkochte woningen</b>	23 woningen (2014: 20 / 2013: 7)
<b>Huurderving in een percentage van de jaarhuur wegens leegstand</b>	0,37% waarvan 0,22% door sloop en verkoop (2014 respectievelijk 0,45% en 0,17% en 2013 respectievelijk 0,58 en 0,31)
<b>Huurderving in een percentage van de jaarhuur wegens oninbaar</b>	0,10% (2014: 0,14% / 2013: 0,19 en 2012: 0,24%)
<b>Verhuringen binnen de EU-norm</b>	93,7% (2014: 97,6% en 2013: 93,9%)
<b>Aantal urgentieaanvragen verhuur</b>	19 aanvragen, waarvan 16 gehonoreerd (2014: 24 om 21 / 2013: 15 om 11)
<b>Huurachterstand woningen (actieve en passieve contracten)</b>	0,78% (2014: 0,74% / 2013: 0,91% en 2012: 0,68%)
<b>Aantal lopende huurincassodossiers deurwaarder (op 31-12)</b>	39 (2014: 33 / 2013: 33 en 2012: 22)
<b>Gemiddelde doorlooptijd afgehandelde deurwaarderdossiers</b>	Kerckhoffs & Lasonder: 13 maanden Snijder: 2½ maand
<b>Gemiddeld uitstaande incasso</b>	€ 891 (2014: € 1.298 / 2013: € 1.730 en 2012: € 1.489)
<b>Ontruimingsaanzeggingen</b>	14 (2014: 15 / 2013: 13 en 2012: 28)
<b>Aantal ontruiming</b>	2 (2014: 3 / 2013: 2 en 2012: 5)
<b>After sales gesprekken verhuurproces</b>	181 (72%) (2013: 77%)
<b>Aantal actieve woningzoekenden werkgebied</b>	1.085 (in hele regio: 13.182) (in 2014: 1.025 om 12.709 / 2013: 1.051 om 12.670 en 2012: 1.123 om 12.922)
<b>Leden huurdersvereniging De Driehoek</b>	1.436 (2014: 1.320 / 2013: 1.281 en 2012: 1.283)
<b>Bewonerscommissie woongebouwen (BC)</b>	8 bewonerscommissies
<b>Bewonerscommissie herstructurering</b>	geen
<b>Bijdrage bewonerscommissies</b>	€ 8.281 (2014: € 6.609 en 2013: € 6.925)



<b>Bijdrage huurdersvereniging De Driehoek</b>	€ 17.311,50 (2014: € 18.203 en 2013: € 14.599)
<b>Aantal gebruikers Mijn Grootslag</b>	876 (2014: 752 en 2013: 515)

### Marktontwikkeling

2015 betekende een breed herstel van de woningmarkt. De voorzichtige groei die we in 2014 zagen, zette versterkt door. Woningen verkopen sneller maar de voorspelde aanbod-hausse is uitgebleven. Tijdens de crisis werd verondersteld dat zich bij herstel van de woningmarkt een grote golf van nieuw aanbod zou aandienen van mensen die graag wilden verhuizen en wachtten op betere tijden. Dat is niet gebeurd. De verkoopprijzen stegen op macroniveau met 2,7 procent bij een consumentenprijsindex van 0,6 procent. Huizenprijzen stijgen op dit moment dus sneller dan de inflatie. Deze stijging komt vooral tot uiting in het grootstedelijk gebied in de driehoek Amsterdam – Utrecht – Eindhoven – Rotterdam. Het herstel doet zich vooral voor bij de duurere segmenten die tijdens de crisis het zwaarst zijn getroffen. Rijwoningen bleven tijdens de crisis redelijk verkopen. In 2015 heeft dit type daarom minder kunnen profiteren van het herstel op de woningmarkt.

De ontwikkelingen op de huurmarkt zijn een belangrijke motor achter het herstel. Voor steeds meer mensen wordt het onmogelijk of onaantrekkelijk om te huren. Sociale huurwoningen kennen lange wachttijden en ingewikkelde toewijzingsprocedures. Wie in de vrije huursector huurt, betaalt misschien hogere maandlasten dan voor een vergelijkbare koopwoning. Dit drijft woningzoekenden richting de koopmarkt.

Het aantal huishoudens groeit in het middenscenario van het CBS met ruim 10 procent, tot 8,5 miljoen in 2040. Het aantal oudere huishoudens (75+) verdubbelt naar verwachting, van 0,9 naar 1,9 miljoen in 2040. Door de vergrijzing neemt de vraag naar verzorgd wonen sterk toe.

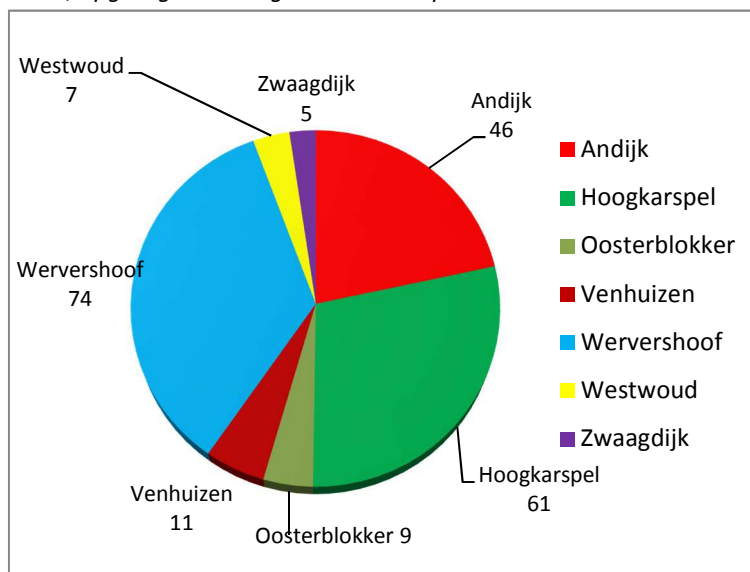
In de toekomst willen meer huishoudens verhuizen naar een huurwoning. Een op de consumentenvraag gericht nieuwbouwprogramma bestaat tot 2020 voor circa 40 procent uit huurwoningen, waarvan zo'n 20 tot 25 procent in de vrije sector.

In de SED-gemeenten (Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland) neemt de druk op huurwoningen toe. De wachtlijsten groeien en we krijgen te maken met de versnelde opvang van vergunninghouders. De gemeente Drechterland heeft ons gevraagd om samen met hen na te denken over de mogelijkheden om het aandeel huurwoningen te vergroten. In Westwoud gaat het daarbij om nieuwbouw van 10 tot 20 woningen. In Oosterblokker 8 tot 15 woningen en in Hoogkarspel circa 150 woningen in een tijdsbestek van een jaar of vijf.

## Verhuur

We hebben in 2015 232 woningen verhuurd, waarvan 27 nieuwbouwwoningen<sup>6</sup>. De nieuw opgeleverde woningen zijn allemaal meerfasewoningen; 6 in Andijk en 21 in Hoogkarspel. De huurprijzen van deze woningen liggen onder de hoogste- en boven de laagste aftoppingsgrens. Er zijn 16 woningen verhuurd aan huishoudens boven de EU-inkomensgrens<sup>7</sup>, daarmee bleven we ruim binnen de toegestane tien procent (6,27%).

Tabel, opgezegde woningen naar woonplaats



Van 213 woningen is de huur opgezegd. Dit is procentueel veel minder dan in de afgelopen jaren. In de hoofdkernen (Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof) is respectievelijk 7,0%, 7,8% en 8,5% van de huurwoningen vrijgekomen. In de kleine kernen zijn veel minder woningen vrijgekomen, maar dat is logisch gezien de geringe omvang van de huurwoningvoorraad daar.

Van de opgezegde woningen zijn 87 eengezinswoningen, 48 seniorenwoningen en 43 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Verder zijn 26 zorgwoningen opgezegd en 9 levensloopbestendige woningen.

**Nota bene:** De aantallen die bij een aantal figuren en tabellen in dit hoofdstuk staan kunnen afwijken. Als we tien nieuwbouwwoningen verhuren via Woonmatch, dan plaatsen we één woningadvertentie. Woonmatch telt één woning, we verhuren echter tien woningen. Daarnaast zijn er woningcategorieën die we via de wachtlijstbemiddeling van zorginstellingen verhuren.

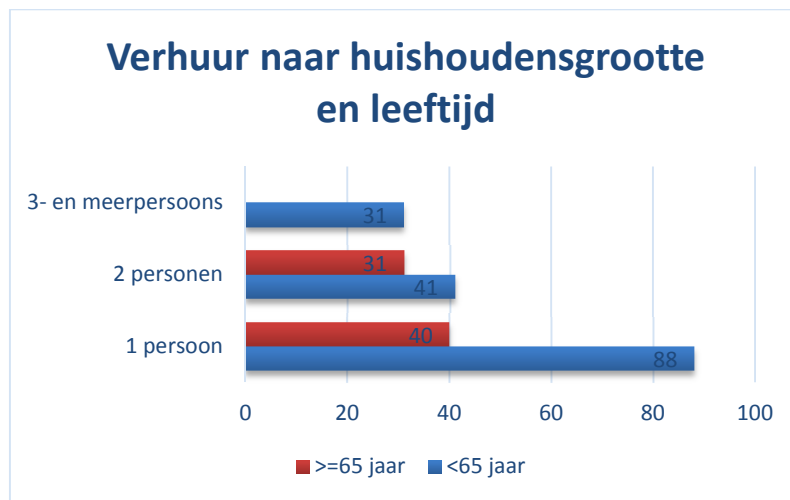
Via Woonmatch<sup>8</sup> zijn slechts 144 woningen verhuurd. Dat is zeer gering als we in ogenschouw nemen dat we in zeven van de acht kernen vrijwel monopolist zijn. Maar liefst 96 woningen zijn via directe bemiddeling verhuurd op basis van sociale urgentie, aan vergunninghouders en zorgwoningen die op basis een zorgindicatie verhuurd worden.

<sup>6</sup> De 31 opgeleverde appartementen in Broek op Langedijk laten we hierbij buiten beschouwing. Ze zijn weliswaar ons bezit, maar de verhuur en het beheer worden volledig door WBV Langedijk uitgevoerd. Het gaat om tijdelijk eigendom, zodra WBV Langedijk de mogelijkheid heeft, nemen ze deze appartementen over.

<sup>7</sup> € 34.911

<sup>8</sup> Woonmatch is de naam voor het regionale samenwerkingsverband van verhuurders voor de verhuur.

Uit de volgende grafiek blijkt dat slechts 13,4 procent van de nieuwe huurders een drie- of meer persoonshuishouden betreft. Daarmee wordt bevestigd wat we al wisten: we verhuren bijna alleen aan een- en tweepersoonshuishoudens en eenoudergezinnen. Iets meer dan 30 procent van de woningen is verhuurd aan 65-plussers.



#### Reacties

Het aantal reacties op ons woningaanbod loopt sterk uiteen. Van 2 reacties op een seniorenwoning tot 696 reacties op een gezinswoning. Het gemiddelde aantal reacties op een seniorenwoning is 14 en op een gezinswoning 319. Er staan veel senioren ingeschreven, maar de verhuisgeneidheid is laag. Voorts komen veel senioren niet in aanmerking voor een huurwoning door hun inkomen. Ook moet in ogenschouw worden genomen dat senioren niet lukraak op woningen reageren zoals veel jongere woningzoekenden dat doen.

Woningzoekenden zijn minder honkvast dan voorheen. De verhuisstromen bewegen zich vooral regionaal, behoudens bij senioren. Zoals uit de grafiek blijkt komt circa 20 procent van buiten West-Friesland.





## Woningzoekenden

We hebben in onze regio meer dan 50.000 woningzoekenden. Dit wordt veroorzaakt omdat men zich in onze regio gratis kan inschrijven en de inschrijfduur de volgorde bepaald. Huishoudens schrijven zich in vanuit een soort verzekeringsprincipe. Daarmee is het lastig om conclusies te trekken over reële wachttijden. Op basis van de verhuurcijfers is het wel mogelijk om dat te benaderen. We nemen de actieve zoekduur daarvoor als uitgangspunt. Dat is de periode tussen de eerste reactie op een woning en het moment van woningacceptatie. Op basis van deze getallen zien we dat de gemiddelde wachttijden de laatste jaren oplopen. Dat geldt ook voor het gemiddelde aantal reacties. Het is een logisch beeld. Er komen minder woningen vrij en er zijn steeds meer gegadigden. In de zeven kernen waarin we begin 2015 actief waren, hebben zich in 2015 350 huishoudens uitgeschreven als woningzoekende en 883 ingeschreven. De huisvesting van arbeidsmigranten die hier jaren werken, vanaf het begin staan ingeschreven en de toenemende taakstelling voor vergunninghouders, zorgen voor extra druk. Het beeld komt overeen met de inleiding van dit hoofdstuk; er is een groeiende vraag naar huurwoningen.

Zoals de volgende tabel laat zien, zijn er onderling behoorlijke verschillen in zoekduur (kolom 4). Dat kan met allerlei factoren te maken hebben, zoals het aantal woningen dat vrijkomt, de omvang van de huurvoorraad in betreffende kern, het woningtype dat vrijkomt, de populariteit van de kern, de prijs-/kwaliteitverhouding van het aanbod, et cetera. De actieve zoekduur varieert in de grotere dorpskernen Andijk, Drechterland en Wervershoof tussen de 1,7 en 2,5 jaar (kolom 4). De grootste vraag doet zich voor in Hoogkarspel.

Kern	Aantal toewijzingen Woonmatch	Gemiddelde jaren vanaf inschrijfdatum	Gemiddeld jaren vanaf eerste reactie	Gemiddeld aantal reacties
Andijk	33	5,2	1,7	161
Wervershoof	38	6,3	1,8	201
Onderdijk	5	7,8	3,3	182
Zwaagdijk-Oost	3	5,1	1,7	467
Hoogkarspel	42	7,2	2,5	291
Westwoud	6	5,6	4,1	242
Oosterblokker	6	5,5	2,5	174
Venhuizen	11	nbn	nbn	nbn
Totaal	146			

Wachttijden (Bron: Woonmatch)

In ons huidige werkgebied zoeken ongeveer 1.100 huishoudens actief naar een woning. Het is niet gezegd dat deze huishoudens allemaal een woning zoeken in de eigen gemeente. Zoals uit



de grafiek over de herkomst blijkt, komt 65 procent van de nieuwe huurders uit een andere woonplaats.



Het is opvallend hoe groot het aandeel lage inkomens is dat actief is als woningzoekende. 58 procent heeft een inkomen lager dan € 20.000. Slechts 14 procent heeft een inkomen boven de € 30.000. Deze cijfers tonen aan hoe belangrijk betaalbaarheid is.

Aan woningzoekenden wordt gevraagd welke voorkeur ze hebben voor het woningtype dat ze zoeken. Een deel van de woningzoekenden vult dit in. Op de vraag hoeveel kamers hun nieuwe woning minimaal moet hebben, ontstaat het volgende beeld. Iets minder dan een derde zoekt een woning met één slaapkamer en 57 procent zoekt een woning met twee of drie slaapkamers. De vraag naar grote gezinswoningen met vier of vijf slaapkamers is zeer beperkt (2,9%). 11 procent kiest voor een 1-kamer woning.



Genoemde markt informatie wordt voortdurend vergeleken met ons strategisch vastgoedportefeuille en omgezet in maatregelen waarmee we bouwen aan onze kernvoorraad (wensportefeuille). We constateren dat we op basis van vraag en aanbod op de goede weg zijn. Punt van aandacht blijft de betaalbaarheid.





## Passend toewijzen

---

De Tweede Kamer heeft ingestemd met nieuwe regels voor Passend toewijzen. Vanaf 2016 moet 95 procent van de Huurtoeslaggebruikers een woning worden toegewezen beneden de aftoppingsgrenzen. (Respectievelijk € 576,87 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618,24 voor drie- en meerpersoonshuishoudens<sup>9</sup>.) Dat betekent dat er druk staat op het toewijzingsbeleid én op het huurbeleid. Zoals uit de informatie in dit hoofdstuk blijkt, wijzen we vooral woningen toe aan een- en tweepersoonshuishoudens. Ons huurplafond ligt dus feitelijk op € 576,87 (normbedrag 2015). Dit heeft gevolgen voor de streefhuren, de jaarlijkse huurverhoging en harmonisatie. Hiermee ontstaat druk op onze bedrijfskosten en het investeringsniveau bij nieuwbouw.

Tegelijkertijd heeft het kabinet nieuwe toewijzingsmogelijkheden geboden voor middeninkomens. 10 procent van de verhuringen mag aan huishoudens met een inkomen tussen de € 34.911 en € 38.950 worden toegewezen, gedurende een periode van 5 jaar. Wij hebben besloten om geen gebruik te maken van deze tijdelijke mogelijkheid en ons huidige beleid te continueren. Dat betekent dat we ervan uitgaan dat de huidige 10 procent 'vrije ruimte' voldoende is voor de uitzonderingen die zich aandienen. Daarnaast willen we het voor woningzoekenden niet nog ingewikkelder maken. Uitzonderingen op het beleid zijn mogelijk, op verzoek van onze woonconsulenten. Uitzonderingen worden gefiatteerd door de manager Klant & Wonen of de bestuurder.

Vanaf het najaar 2015 publiceren we de nieuwe regels voor Passend toewijzen via onze startpagina van Woonmatch en op onze website. Doelstelling is dat voor woningzoekenden duidelijk wordt welke huur bij een bepaald inkomen past. Dit biedt een handvat voor woningzoekenden en de uitvoerenden. Gevolg van de nieuwe regels is dat we bij nieuwbouw later toewijzen dan voorheen om de gevolgen van inkomensverandering te voorkomen.

## Regionale Huisvestingsverordening 2015

---

Vanaf 1 juli 2015 geldt een nieuwe regionale Huisvestingsverordening. De nieuwe verordening was nodig omdat de oude verordening verviel door de Huisvestingswet 2014. Die wet stelt dat er geen regels voor de verdeling van woningen mogen worden gesteld als er geen serieuze sprake is van schaarste. Omdat onderzoek heeft uitgewezen dat er geen schaarste is binnen onze regio, regelt de nieuwe verordening alleen nog urgentie. Door de keuze om de regionale toewijzing overeind te houden is er voor woningzoekenden niet veel gewijzigd.

## Verhuurproces

---

In ons ondernemingsplan 2016 - 2019 kiezen we om bij het oplever- en verhuurproces veel nadrukkelijker te sturen op de wensen en behoeften van nieuwe huurders. Naast een grotere tevredenheid van nieuwe huurders willen we zo kostenefficiënt mogelijk werken. Het komt er

---

<sup>9</sup> Peiljaar 2015



kort gezegd op neer dat we geen kosten maken waar nieuwe bewoners niet op zitten te wachten. We stemmen werkzaamheden voorts af op de keuzes van nieuwe huurders. De ontwikkeling die moet leiden tot deze aanpak, is eind 2015 ingezet. De teams Wonen en Vastgoed werken dit uit in overleg met huurdersvereniging De Driehoek.

De huurderiving door leegstand voor de categorie 'geen kandidaat' is de laatste jaren fors afgenomen (van € 17.000 in 2012 naar € 4.700 in 2015). Deze positieve ontwikkeling wordt veroorzaakt door een combinatie van maatregelen:

- Vaker meervoudig aanbieden
- Afname van het aandeel woningen met een dure huur (huurprijsverlaging vrije sector woningen)
- Een betere dashboardfunctie in Woonmatch waardoor we meteen zien welke status een woning heeft
- Nog meer afstemmen van voorinspecties, zodat we sneller kunnen adverteren
- Meer digitaal werken zodat woningen eerder geadverteerd en verhuurd kunnen worden

Verder zijn we vanzelfsprekend afhankelijk van de staat van de woningen die worden opgeleverd. Dat kunnen we beperkt beïnvloeden.

Al met al zijn we zeer tevreden met de verhuurscores.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

---

In zijn Kamerbrief van 22 juni 2015 heeft de minister prioriteit gevraagd voor een aantal doelgroepen en thema's:

- Urgente doelgroepen vinden moeizaam toegang tot de sociale huursector. Vooral de huisvesting van vergunninghouders blijft de laatste jaren achter.
- Moeizame toegang geldt ook voor urgente doelgroepen die wettelijk met voorrang gehuisvest moeten worden, zoals mantelzorgers en mensen uit Blijf-van-mijn-lijfhuizen, en/of categorieën die door gemeenten als urgent benoemd kunnen worden.
- Het aantal ouderen neemt komende decennia fors toe. De intramurale capaciteit neemt door beleidskeuzes sterk af. Ook de meeste ouderen met een zorgvraag willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen.
- Ook voor GGZ-cliënten geldt dat zij minder intramuraal opgevangen worden dan in het verleden.

Niet genoemd door de minister, maar wel een doelgroep die bijzondere aandacht vraagt in onze regio, zijn de arbeidsmigranten.

### Vergunninghouders

---

Het kabinet heeft het 'Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom' vastgesteld. Daarin wordt de versnelde opvang van vluchtelingen en vergunninghouders geregeld. Belangrijkste element is een aanzienlijke uitbreiding van het aantal personen dat moet worden opgevangen. Verder



stelt het akkoord allerlei voorwaarden en mogelijkheden rondom de crisishulpopvang, de noodopvang, de reguliere opvang (AZC) en de huisvesting van vergunninghouders. In overleg met gemeenten en collega-corporaties leveren we een bijdrage aan de huisvesting. Zie ook de opmerkingen in het bestuursverslag.

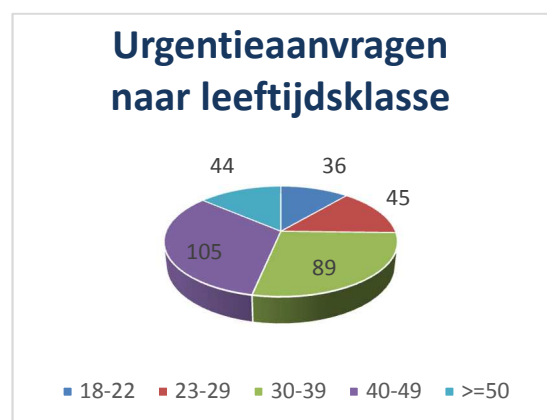
De praktijk wijst uit dat het onmogelijk is om aan de taakstelling te voldoen binnen het geringe aandeel van de sociale huursector (22,5 procent van de totale woningvoorraad). Bijkomend probleem is dat additionele woonruimte als leegstaande kantoren nauwelijks beschikbaar zijn in ons werkgebied. Dit geldt net zo zeer voor ander vastgoed dat geschikt te maken is voor dit doel. Daarnaast zijn additionele vormen vaak ingewikkelde en dure vormen van huisvesting

Taakstelling / Gemeente	Taakstelling 2015 (aantal personen)	Onze bijdrage (aantal personen)	Achterstand 31-12 (aantal personen)
Drechterland	33	20	11
Medemblik	74	20	17

We hebben bij de gemeenten aandacht gevraagd voor de integratie en leefbaarheid. Bij het jaarlijks onderzoek van Aedes naar het voorkomen van armoede, schulden en huisuitzettingen werd de doelgroep vergunninghouders dit jaar voor het eerst spontaan genoemd door meerdere corporaties als aparte categorie van huurders waar corporaties zich zorgen om maken in relatie tot schulden en huisuitzettingen. Mede omdat vergunninghouders in landen van herkomst veelal niet bekend zijn met het fenomeen 'huur'. Niet altijd goed op een rijtje hebben welke kosten 'wonen' in Nederland met zich meebrengt en welke vaste lasten onderdeel zijn van het op zichzelf wonen. Een deel van hen krijgt vrijwel direct na huisvesting te maken met problematische schulden. Deze schulden stapelen zich in rap tempo op, waardoor de doelgroep bij woningcorporaties in beeld komt bij huisuitzettingen. Deze ervaringen delen wij ook.

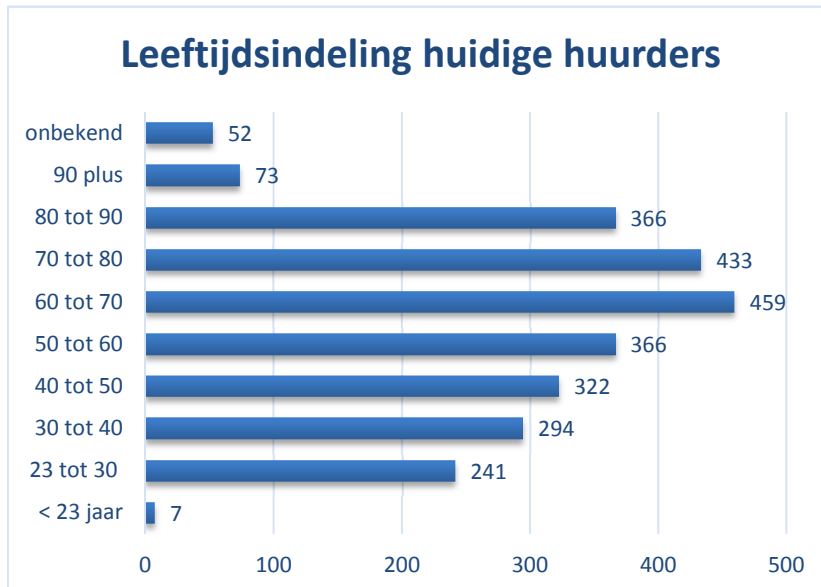
#### Urgente doelgroepen volgens de Huisvestingswet

De positie van deze personen is geregeld in de Regionale Huisvestingsverordening 2015. We hebben 19 dossiers voorgelegd aan de regionale Urgentiecommissie. 16 daarvan kregen urgentie toegekend (84 procent). Regionaal zijn er 319 urgentieverzoeken gedaan. In 2014 waren dat er 232. De ervaring leert dat de toenemende vraagdruk tot meer urgentieverzoeken leidt. Het overgrote deel van de urgentieaanvragen heeft te maken met echtscheidingen. Dat is duidelijk zichtbaar aan de leeftijdscategorie, ongeveer 61 procent van de aanvragers heeft een leeftijd tussen de 30 en 50 jaar.





## Ouderen



Het is wellicht vreemd om ouderen als bijzondere doelgroep aan te merken, maar de huisvestingsopgave rechtvaardigt dit. De komende jaren neemt het aantal ouderen, ook met een laag inkomen, sterk toe. Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder stijgt van 2,8 miljoen naar 4,7 miljoen in 2040 en het aantal 75+’ers stijgt

van 1,2 miljoen naar 2,6 miljoen in 2040. Ook het aandeel 80+’ers neemt flink toe. Het aandeel 60-plussers is meer dan 50 procent van onze huurders.

De intramurale huisvestingsmogelijkheden nemen al jaren af. De zorgtransitie gaat uit van het scheiden van wonen en zorg waardoor ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Die kanteling vindt nu plaats en leidt tot de conclusie dat de samenleving daar nog matig op is voorbereid. Verschillende verzorgingshuizen in onze regio staan op de nominatie om gesloopt te worden. Dat speelt bij ons in Andijk. De vraag is wat er gebeurt met bewoners van in- en aanleunwoningen als het om alarmering, welzijn, maaltijdvoorziening en andere diensten gaat die belangrijk zijn voor het langer zelfstandig wonen. Uit onderzoek blijkt dat een omvangrijke groep (oude) ouderen behoefte houdt aan ‘geclusterd’ wonen in gezamenlijkheid en veiligheid, maar met de nadruk op ‘wonen’. Onttrekking, transformatie en toevoeging van vastgoed dienen daarom op een verantwoorde wijze plaats te vinden.

In overleg met zorgpartijen, bewoners, gemeenten, MAR en andere belanghebbenden besteden we aandacht aan deze transitie. Bij onze nieuwbouw gaan we uit van langer zelfstandig wonen door het realiseren van meergefasewoningen en het scheiden van wonen en zorg.

## Huurders met een GGZ-indicatie

Ook voor de GGZ-cliënten geldt dat zij minder dan in het verleden intramuraal opgevangen worden. We huisvesten ze veel vaker zelfstandig in de wijk. Hier is veel over te doen. Er zijn landelijk een aantal ernstige incidenten geweest en veel buurten kampen met overlastproblemen. Er is in 2015 een landelijke taskforce in het leven geroepen die zich met



deze problematiek bezighoudt. Op lokaal niveau proberen we deze situaties in overleg met de zorginstellingen en wijkteams in de kiem te smoren. Verder besteden we hier aandacht aan in ons overleg met huurders en huurdersvertegenwoordiging.

## **Verkoop**

---

We hebben 23 huurwoningen verkocht uit de bestaande woningvoorraad, waarvan vijf aan zittende bewoners. Tevens hebben we vijf Koopzeker woningen teruggekocht. Drie Koopzeker woningen zijn via vrije verkoop doorverkocht (waarvan één woning die in 2014 is teruggekocht). Een woning is in 2015 onder Slimmer Kopen voorwaarden doorverkocht. Één van deze Koopzeker woningen is begin 2016 verkocht. Ook is er begin 2016 één Koopzeker woning in Andijk teruggenomen in de verhuur. Verkoop wilde niet lukken. We hadden in de begroting voorzichtigheidshalve rekening gehouden met 12 verkoopwoningen. We zijn blij met de extra verkoopresultaten, dat geeft de mogelijkheid om aan de transformatie van onze toekomstige kernvoorraad te werken zonder dat we daarvoor teveel moeten lenen.

De woningen die we verkopen zijn als zodanig aangemerkt in ons Strategisch Vastgoed Beleid, of zijn hier op basis van beheeroverwegingen door bestuur en MT toegevoegd. Van elke potentiële verkoopwoning wordt een strategisch besluit opgesteld met een aanbeveling van de teams Klant & Wonen. Uiteindelijk besluiten bestuur en MT op basis van marktoverwegingen, rendementswaarde en strategisch portefeuillebeleid of deze woningen worden verhuurd of verkocht. Bij mutatie zijn 16 woningen die als verkoopwoning geormerkt zijn volgens ons SVB, opnieuw verhuurd. Drie woningen daarvan zijn eerst als koopwoning aangeboden, maar na zes maanden weer in de verhuur genomen omdat de verkoop niet binnen de gestelde termijn lukte.

## **Betaalbaarheid**

---

Betaalbaarheid zien we als belangrijkste opgave voor de komende jaren. Dit hebben we gelukkig zelf in de hand. We stelden de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli vast op 1 procent (huursom). In de begroting van 2015 hebben we 2,5 procent opgenomen (1,5 procent inflatie en 1 procent inverdienmogelijkheid voor de Verhuurderheffing). Omdat de werkelijke inflatie over 2014 lager uitkwam dan aangenomen (1 procent) en het jaarresultaat over 2014 gunstig uitpakte, hebben we de huursom verlaagd tot 1 procent. Uitgangspunt is dat we niet meer vragen dan we nodig hebben. Hiermee maken we een bewuste keus voor betaalbare huren. We hebben opnieuw afgezien van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen.

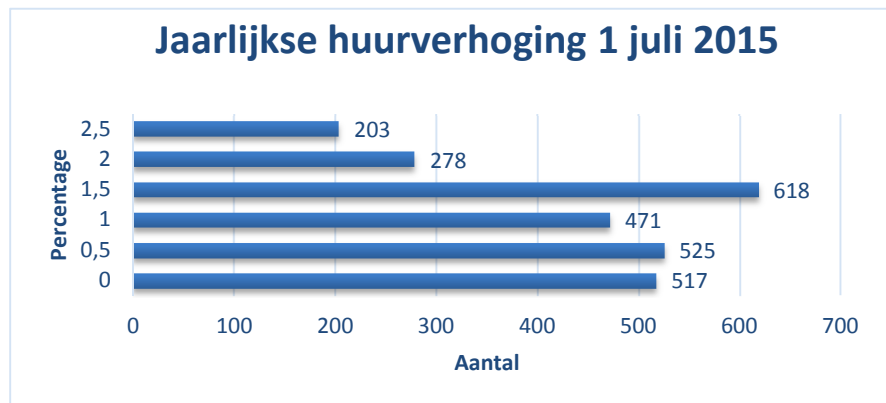
Uit een rapport van het Planbureau van de Leefomgeving (PBL) over de betaalrisico's van huurders, blijkt dat huurstijgingen slechts een geringe invloed hebben op de betaalrisico's. Volgens het PBL vinden de sterkste stijgingen van 'problematische huurachterstand' plaats bij huurtoeslaggebruikers en jongeren. Bij de eerste categorie ligt een duidelijke relatie met het afnemende besteedbare huishoudinkomen van de laagste inkomensgroepen. Ook ligt er een



relatie met de rechtstreekse betaling van Huurtoeslag aan de huurders. Een huurachterstand loopt daardoor dubbel zo snel op.

Bij de huurverhoging hebben we gebruikgemaakt van de huursombenadering. Daarbij ontvangen bewoners van woningen met de gunstigste prijs-/kwaliteitverhouding de hoogste huuraanpassing. We varieerden met percentages van 0 tot 2,5 procent.

Uit de rapportage van Companen over de jaarlijkse huurverhoging in 2015 blijkt dat de huur van sociale huurwoningen op 1 juli 2015 gemiddeld met 1,9 procent steeg in Nederland. Daar zitten wij dus ruim onder. Verder becijferde Companen het effect van



huurharmonisatie op macroniveau op 0,8 procent. Het effect van huurharmonisatie bij mutatie op onze jaarhuur bedraagt over 2015 0,34 procent.

### (Streef)huurbeleid

Vanaf 1 oktober 2015 hebben we te maken met een nieuw woningwaarderingssysteem (WWS). Uitgangspunt van het nieuwe WWS is vereenvoudiging door gebruik te maken van een combinatie van WOZ en WWS. Dit leidt ertoe dat de WWS-onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm zijn vervangen door de WOZ-waarde. Hierdoor is ook de voor kleine woningen geldende aftoppingsregeling inzake de punten voor woonomgeving vervallen. De schaarse punten zijn met het nieuwe stelsel vervallen.

Belangrijkste gevolg is dat de woningwaardering van al onze woningen is gewijzigd. Daarmee wijzigt tevens de maximaal toegestane huurprijs van onze woningportefeuille. Dat is belangrijk met het oog op de streefhuur<sup>10</sup> die hiervan wordt afgeleid. De streefhuren zijn het belangrijkste instrument van ons huurbeleid. De jaarlijkse huuraanpassing en de harmonisatie bij verhuizing, vinden plaats op basis van de streefhuur. Voor de herberekening van de streefhuren met het nieuwe WWS zaten we op 60 procent van maximaal toegestaan en na de herberekening op iets meer dan 62 procent. Dit komt voornamelijk door de relatief lage WOZ-waarden van onze woningen ten opzichte van het landelijke niveau. Hierdoor neemt de verdien capaciteit op organisatieniveau ruim twee procent af. Desondanks hebben we besloten dat we niet tornen aan de afspraak met huurdersvereniging De Driehoek dat we de gemiddelde streefhuur op 65 procent van maximaal toegestaan houden. Dat is een voorwaarde om de betaalbaarheid te waarborgen.

<sup>10</sup> De streefhuur is de huurprijs die we voor een woning(-complex) willen bereiken.



## Passendheidcriteria verhuur

Begin 2015 heeft een projectgroep, bestaande uit bestuursleden van huurdersvereniging De Driehoek en medewerkers van onze organisatie zich bezig gehouden met betaalbaarheid. De projectgroep heeft voorstellen gepresenteerd voor het invoeren van passendheidcriteria.

Bestuur en MT stemden met de voorstellen in. De belangrijkste keuzes zijn:

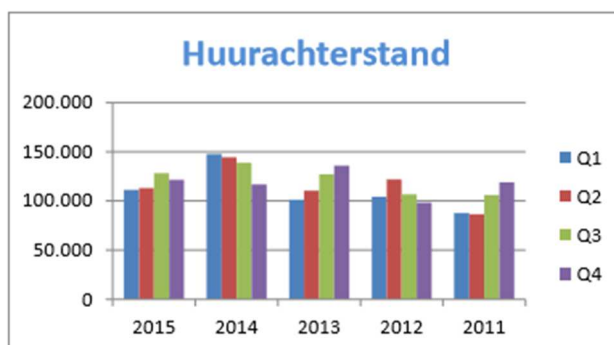
1. Het instellen van een passendheidstoets op inkomen en te betalen huurprijs. Uitgangspunt is dat huurders die gezien hun inkomen recht hebben op Huurtoeslag, een netto huurprijs betalen onder bijbehorende aftoppingsgrens.
2. We zien af van een passendheidstoets op omvang huishouden en woninggrootte.

## Huurincasso

Genoemde projectgroep die zich bezighoudt met betaalbaarheidsvoorstellen, heeft ook voorstellen gedaan voor het voorkomen van huurachterstanden en huurdersbegeleiding als er problemen ontstaan. Een aanzienlijk deel van de oplossing ligt in pro-actieve samenwerking met partijen als gemeenten, Schuldhulp, WerkSaam, vluchtelingenwerk en dergelijke. We zien heil in een aanpak waarbij we bewoners eerder persoonlijk (huisbezoek) aanspreken op schulden en samen met huurders en specialisten werken aan oplossingen. Verdergaande samenwerking met regionale partijen als woningcorporaties, gemeenten, Schuldhulp en WerkSaam hebben we doorgeschoven naar 2016. Uitstel betekent geen afstel. Onderzoek van onder andere NIBUD en BKR toont aan dat het bijtijds uitwisselen van informatie over schulden en samenwerking van partijen noodzakelijk is om ernstige schuldenproblematiek te voorkomen. Uit onderzoek in opdracht van NIBUD over schuldsanering, blijkt dat veel saneringstrajecten mislukken omdat er weinig aandacht is voor de financiële gedragingen van mensen met ernstige betalingsachterstanden: "Een combinatie van verschillende gedragingen vergroot de kans op financiële problemen. Voor deze gedragingen en de oorzaken van financiële problemen is te weinig aandacht in preventie en aanpak van deze problemen."

Begin 2016 hebben we overleg gehad met gemeenten en vluchtelingenwerk over de begeleiding van vergunninghouders, waarbij deze problematiek ter sprake is gekomen.

De huurachterstand blijft op een stabiel niveau.



Het saldo van uitstaande incassozaken nam tussen 31-12-2014 en 31-12-2015 af van € 42.836 naar € 24.947. Dit heeft vooral met de inzet van een nieuwe gerechtsdeurwaarder te maken. Het aantal incassodossiers nam af van 33 in 2014 tot 28 in 2015. Er zijn slechts twee woningen ontruimd (3 in 2014).

## Diversen

---

### Vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten 2015

---

De wettelijke minimum vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten is in 2015 verhoogd tot € 5.857. We hebben een Sociaal Plan voor sloop en herhuisvesting, maar daar is in 2015 geen gebruik van gemaakt.

### Huurvast- en Huurzekercontracten

---

Op 1 juli is de contractperiode van vier Huurvast- en Huurzekercontracten geëindigd. Op die datum resteerden nog 15 contracten, waarvan 7 Eindeloos contracten. Deze producten pasten helemaal bij de volkshuisvesting van de jaren negentig. Het huidige denken, de beperktere mogelijkheden van woningcorporaties en de toenemende eisen rondom betaalbaarheid, staan echter ver af van dit soort huurvormen. We hebben daarom besloten om huurders het aanbod te doen om hun (Eindeloos) Huurvast-/Huurzekercontract te beëindigen. Zeven bewoners hebben gebruik gemaakt van dit aanbod. Op 1 juli 2016 eindigen er vijf. Uiteindelijk blijven twee Eindeloos contracten doorlopen tot het moment dat deze huurders overlijden of verhuizen naar een zorginstelling.

### Leegstandwet 24 HAT-eenheden Sorghvlietlaan

---

We ontvingen van de gemeente Medemblik een vergunning voor de leegstandwet voor de tijdelijke verhuur van 24 jongerenappartementen op de Sorghvlietlaan in Andijk. In het voorjaar van 2016 gaan we met de bewoners in gesprek over de toekomst van deze woningen. Daarna verhuren we op basis van deze leegstandsvergunning.



*Beeld van Zwaagdijk-Oost*



## Sevé Thomas

Voorzitter Vluchtelingenwerk Drechterland



**Europa wordt overspoeld door vluchtelingen. Alles wordt uit de kast gehaald om ze zo goed mogelijk op te vangen. Gemeentes, dorpen en woningstichtingen proberen de statushouders, zoals de vluchtelingen die voorlopig mogen blijven worden genoemd, zo goed en zo kwaad als het gaat te huisvesten. Maar dan begint het pas.**

“Alleen met een dak boven je hoofd voel je je nog niet thuis in een vreemd land. Daar is veel meer voor nodig.” Aan het woord is Sevé Thomas. Als voorzitter van het Vluchtelingenwerk in de gemeente Drechterland weet hij waar hij over praat. “Om te beginnen proberen we de statushouders te helpen bij het inrichten van hun huis en het bijhouden van alle post die binnenkomt. Tegelijkertijd leren we ze vanaf het begin te communiceren in het Nederlands, desnoods met handen en voeten.”

### **Zijn er opvallende veranderingen in het begeleidingsproces door het grotere aantal vluchtelingen?**

Onze begeleiding is altijd hetzelfde. Dat is niet afhankelijk van het aantal vluchtelingen of statushouders. Waar we wel mee worden geconfronteerd is de enorme bak aan administratiewerk die we op moeten knappen. Noem een onderwerp – het maakt niet uit wat – of er moet wel een stapel formulieren voor ingevuld worden: scholing, zorg, huur, verzekering, belastingdienst... Nog voordat de statushouders de eerste stap over de drempel van een woning zetten, ligt er zo'n berg post dat ze er hartkloppingen van krijgen. En ze hebben al zoveel stress. Op de één of andere manier wordt de administratieve rompslomp



steeds meer. Het werk van begeleider wordt daardoor ook steeds zwaarder. Zo zwaar dat vrijwilligers tegen mij zeggen: 'Doe mij maar even geen nieuwe vluchteling. Het wordt me teveel.' Dit is echt de grootste frustratie in het begeleidingsproces. Want zolang de administratieve rompslomp niet is weggewerkt, kunnen statushouders en begeleiders zich niet volledig focussen op het integratieproces. En het is juist zo belangrijk om daar snel mee te beginnen."

#### **Hoeveel statushouders komen er nu ongeveer naar Drechterland?**

Ongeveer om de maand vangen we statushouders op. Als voorzitter ben ik er altijd de eerste dag bij. De begeleider en ik halen de persoon of het gezin van het station en brengen hem naar de woningstichting waar het huurcontract wordt ondertekend. Daarna gaan we naar de gemeente voor de inschrijving in het bevolkingsregister. Vervolgens gaan we naar het huis, waar we ook altijd even de tijd nemen om kennis te maken met de burens. Dat is heel belangrijk, want daarmee neem je in één keer eventuele vooroordelen weg. Als mensen iemand van vlees en bloed voor zich zien, waarvan ze weten dat hij of zij veel ellende heeft meegemaakt, dan gaan ze zich daar niet tegen verzetten. Met een beetje geluk ontfermt één van de burens zich juist een beetje over de nieuwe buur. Tot nu toe lukt het steeds om iedereen op deze manier welkom te heten. Maar als de aantallen verder oplopen, dan zal de situatie ontstaan dat er te weinig begeleiders zijn. Dit kan heel eenvoudig worden opgelost door de administratieve heisa te verminderen. Er zijn genoeg mensen die willen helpen, maar niet iedereen kan en wil zich door die ambtelijke papierberg heen worstelen. En dat vind ik ook logisch. Hier ligt dus een duidelijke taak voor de overheidsinstanties.

#### **Wat vinden jullie van de samenwerking met gemeenten?**

De samenwerking is zeker niet slecht. Bij de gemeente werken we samen met iemand die de belangen van vluchtelingen behartigt. Het contact is goed, alleen het ontbreekt aan actie. Zo vragen we al maandenlang om een lijstje van zaken waar statushouders volgens de Wet Bijzondere Bijstand recht op hebben. Dat moeten ze bij de gemeente toch weten? Maar blijkbaar weten ze het niet en wij ook niet. Maar ondertussen hebben we wel gezinnen met schoolgaande kinderen. Eén kind heeft, net als haar Nederlandse klasgenoten, een laptop nodig. Een ander een fiets. En weer een ander kind kan nog niet zwemmen en woont bij water, zodat wij gezegd hebben: laat het alsjeblieft een zwemdiploma halen. Maar als we de gemeente vervolgens vragen of dit vergoed kan worden via de Wet Bijzondere Bijstand, dan weten ze het niet. Ze zeggen geen nee, maar ook geen ja. Maar bij wie moeten we dan zijn? Duidelijkheid: dáár hebben we ongelooflijke behoefte aan."

#### **Hoe zit het met de samenwerking met woningcorporaties?**

Daar is ook nog veel voor verbetering vatbaar. Ik zou graag willen dat de woningstichting de statushouders af en toe eens opbellen. Niet elke week, al is het maar één keer in de twee of drie weken. Je wilt als woningstichting toch dat ze goed met het huis omgaan? Dan moet je ze ook de handvatten geven om er goed mee om te gaan en dus niet alleen post sturen. De meeste mensen hebben geen flauw idee hoe het in Nederland gaat. En een brief sturen helpt dan niet. Gewoon even bellen. Vragen hoe het gaat en dan meteen even aanstippen dat de huur nog niet betaald is. En waarom dat zo is. En: "Kunnen we ergens mee helpen?" Veel vluchtelingen hebben geen flauw idee wat ze met de tuin moeten doen. Dat kan de woningstichting dus ook gewoon vragen: heb je al iets aan de tuin gedaan? Waarom wel of niet? En vertel ze wat ze zouden kunnen doen. Onkruid weghalen, gras maaien, dat soort



dingen. Zulke gesprekjes stellen de huurders op prijs en de woningcorporaties kunnen praktische tips geven voordat een situatie in het stadium van 'calamiteit' terecht komt.

### **Merken jullie weleens dat er weerstand is bij de begeleiding van statushouders in hun nieuwe woning?**

Ja, dat merken we wel. Er is sprake van weerstand, vooral als je er niets aan doet. Mensen hebben vooroordelen. Dus wat doen wij? Als we een statushouder naar zijn zijn woning brengen, gaan we op bezoek bij burens. We bellen gewoon aan en stellen de persoon of het gezin aan de burens voor. Dat werkt heel goed. Je merkt dat mensen dan sneller een band opbouwen. Daarvan hebben we in Westwoud een goed voorbeeld. Een ouder stel, achterburens, hebben zich helemaal ontfemd over een jong stel met een kind. Zij hebben de begeleiding inmiddels ook van ons overgenomen. Dat is heel positief.

### **Helpt het ook als de woningstichting een brief naar de burens stuurt?**

Nou ja, het is beter om iets te doen dan niets te doen. Maar persoonlijk contact is altijd het beste. Als de brief wordt begeleid door persoonlijk contact, dan is dat nog beter. Iedereen interpreteert een brief namelijk op zijn eigen manier. Dat is met mailtjes ook zo. Vaak is het beter om te bellen dan om te mailen. Ik denk dat het de woningcorporaties uiteindelijk veel kan opleveren als ze willen investeren in die eerste persoonlijke contacten en telefoontjes. Als iemand die je persoonlijk kent vraagt of je iets wilt doen of laten, dan doe je dat. Maar als je een brief op de mat krijg met dezelfde vraag, doe je het dan ook?

### **Hoe ziet goede huisvesting voor vluchtelingen eruit?**

Ten eerste: vluchtelingen hebben niets. Dus alles wat ze van vorige huurders kunnen overnemen is mooi meegenomen. Daarom willen we graag in een vroeg stadium in contact komen met de huurders die de woning gaan verlaten. Daar hebben we wel de medewerking van de woningstichting voor nodig. Normaal gesproken is het zo dat huurders hun woning kaal moeten opleveren. Maar dat hebben wij natuurlijk liever niet. Elk gordijn dat blijft hangen, elke kast die kan blijven staan, elk plankje aan de muur, is alvast een beetje 'huiselijkheid' voor de nieuwe bewoners.

Ten tweede: aan de bewoners moet goed duidelijk gemaakt worden wat er van hen verwacht wordt met betrekking tot het huis. En dan niet in ambtelijke taal, maar gewoon in Jip-en-Janneke-taal. Dit mag ook een gesprek zijn. Bijvoorbeeld dat ze de tuin moeten onderhouden. En graag ook een beetje uitleggen hoe ze dat moeten doen.

Ten derde: er moeten meer sociale huurwoningen gecreëerd moeten worden. Die zijn er gewoon veel te weinig. Terwijl dat toch de kerntaak van een woningstichting behoort te zijn.

### **Nog meer goede tips voor ons als woningstichting?**

Nodig statushouders eens een avondje uit om langs te komen. Dat willen wij ook wel ondersteunen. Nodig ook de burens uit. Tijdens zo'n bijeenkomst zou je bijvoorbeeld uit kunnen leggen hoe we in Nederland met onze woningen en tuinen omgaan. Gewoon een gezellige avond waar mensen, burens, collega's van de woningstichting elkaar leren kennen. Zodat, als er een keer een vraag is, mensen bij elkaar aan durven kloppen.

Tekst: Judith Munster

Foto: Marcel Rob



## Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven

### Inleiding

*We herhalen de inleiding uit ons werkplan omdat die kernachtig aangeeft wat er in dit domein speelt: 'De zorg over de kwaliteit van onze samenleving neemt toe. Dat is logisch gezien de enorme maatschappelijke opgave die voor ons ligt. De zorgtransitie gaat gepaard met de opdracht dat iedereen voor zichzelf zorgt. Alleen de groep die dat niet kan, mag een beroep doen op ondersteuning uit het collectieve stelsel. Onze rol bij leefbaarheid verandert langzamerhand; de bijdrage aan leefbaarheid wordt door de overheid beperkt tot een rol aan de zijlijn. Die proberen we met verve te vervullen.'*

*Tot zover de context, maar er stond nog iets in wat ons, onze huurders en de samenleving raakt: 'Er is een omvangrijke bevolkingsgroep die niet de (financiële) mogelijkheid heeft om voor zichzelf te zorgen én er is een groeiende groep die in het geheel niet voor zichzelf kan zorgen.' Deze omschrijving geldt óók voor een aanzienlijk deel van de mensen die wij huisvesten.*

### Speerpunten voor 2015

Speerpunten	Te meten resultaatgebieden
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Deelname aan de maatschappelijke transitie</li><li>2. Continuïteit woon-/zorgvastgoed</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bewonerssignalen</li><li>2. Verhuurbaarheid</li></ol>
<b>Maatschappelijke effecten:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Langer zelfstandig wonen in goede omstandigheden</li><li>2. Zorgen voor de continuïteit van voldoende zorgvastgoed voor de toekomst</li></ol>	

### Realisatie speerpunten:

1. Uit onderzoek blijkt dat problemen zich gemakkelijk stapelen bij kwetsbare huishoudens. Wij herkennen dit patroon. Het gaat in de regel om huishoudens die moeite hebben om voor zichzelf op te komen, vaak de verkeerde keuzes maken en niet of nauwelijks participeren. Wij geloven erin dat we van waarde zijn bij het wonen en leven van diegenen die zichzelf niet goed redden. Onze inzet ligt vooral bij woon gerelateerde zaken. Dat doen we door tijdige signalering en samenwerken aan een integrale aanpak waarbij we investeren in goede netwerken. Belangrijk voor de personen in kwestie is dat we een open houding proberen aan te nemen, ons inleven en respect tonen.

Het belang om aandacht te besteden aan signalering en begeleiding neemt toe. We huisvesten meer kwetsbare mensen: mensen met schulden, ouderen die zorg nodig



hebben, mensen met een psychiatrische achtergrond, mensen die vereenzamen, et cetera. In overleg met RvC en huurdersvereniging De Driehoek hebben we voor ambitieuze doelstellingen gekozen in ons ondernemingsplan 2016 - 2019. We realiseren ons dat dit een kwestie is van een lange adem. We zullen de bakens langzaam verzetten. Verbinding is het belangrijkste instrument dat we hebben. Dat betekent dat de momenten waarop we deze huurders treffen moeten gebruiken om iets te veranderen. Zoals verderop in dit hoofdstuk wordt omschreven zullen we die momenten steeds vaker zelf regisseren. Dit lukt niet van achter onze bureaus. Uitgangspunt is dat we bewoners aanspreken op hun verantwoordelijkheid in en om de woning. Verder kiezen we voor een aanpak die is gericht op positieve acties die de betrokkenheid met buurt en buurtbewoners versterken. Wij maken daarbij gebruik van de volgende mogelijkheden:

- Het stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven van bewoners
  - Het stimuleren van netwerk- en steunstructuren waarmee we buurt- en dorpsbewoners met elkaar verbinden
  - Inhoudelijke en programmatische samenwerking met professionals en maatschappelijke belanghouders
2. We zijn volop bezig om met onze zorgpartners invulling te geven aan het langer zelfstandig wonen. Dat gebeurt zowel voor de ouderenzorg, de gehandicaptenzorg als de GGZ. We zorgen voor nieuwbouw, volgens het principe scheiden van wonen en zorg. Zo werken we in Hoogkarspel aan nieuwbouw voor mensen met een verstandelijke beperking. In Andijk bereiden we de transformatie van verzorgingshuis Sorghvliet voor (sloop en nieuwbouw) en in Hoorn hebben we ook definitieve plannen voor een combinatieproject met 56 appartementen voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. Verder hebben we plannen om in Hoorn een project te realiseren voor mensen met een GGZ-indicatie. We realiseren de komende jaren verschillende projecten voor senioren volgens het principe levensloopbestendig bouwen.

*Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven in cijfers ultimo 2015*

Omschrijving	Uitkomst
<b>Beste Buurt Idee (BBI)</b>	€ 1.282,85 (2014: € 2.837 en 2013: € 3.248)
<b>Grootslag Ondersteunings Budget (GOB)</b>	€ 5.156,04 (2014: € 5.129 en 2013: € 5.378)
<b>Overige leefbaarheidsbijdragen INCL BIJDRAGE BC</b>	€ 49.113,14 (2014: € 47.063 en 2013: € 93.556)

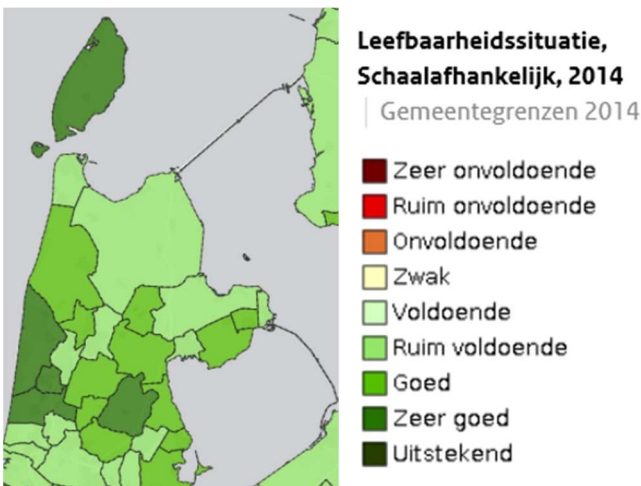
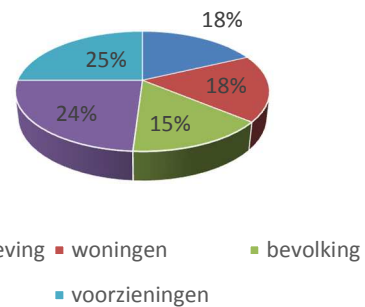
## Leefbaarheid

Tussen 2012 en 2014 is de leefbaarheid in Nederland gemiddeld verbeterd. Daarmee zet de langjarig positieve trend tussen 2002 en 2012 door. Door de jaren heen wonen daardoor steeds meer mensen in gebieden met een leefbaarheid die goed of uitstekend is. Was dat aandeel in 2002 nog 41 procent in Nederland, inmiddels is dat aandeel opgelopen tot vijftig

procent. Gemiddeld genomen gaat het dus steeds beter, maar er zijn ook gebieden waar de leefbaarheid achteruit gaat. Ongeveer één procent van de bewoners heeft bijvoorbeeld de leefbaarheid in de directe woonomgeving tussen 2012 en 2014 een betekenisvolle achteruitgang zien doormaken.

Volgens de Leefbarometer van het ministerie van Binnenlandse Zaken is de score in ons werkgebied ruim voldoende (Medemblik) en goed (Drechterland). In de Leefbarometer wordt gekeken naar de mate waarin verschillende condities van invloed zijn op de waardering voor de directe woonomgeving. Om te bepalen in hoeverre een gebied positief of negatief scoort op de Leefbarometer wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren. Deze indicatoren worden onderverdeeld in 5 onderliggende leefbaarheidsdimensies. Niet iedere dimensie telt even zwaar mee in de totaalscore van de leefbaarheid. Voorzieningen en veiligheid bepalen samen voor bijna de helft de eindscore.

### Weging leefbaarheidsindicatoren



Volgens de Leefbarometer scoort veiligheid (erg) hoog in ons werkgebied. Het tegenovergestelde geldt voor de aanwezigheid van voorzieningen. Dat aspect scoort begrijpelijkerwijs laag. De score binnen onze gemeenten correspondeert met het normale beeld van een landelijk gebied.

Als woningcorporatie zijn we op alle genoemde indicatoren actief in ons werkgebied. Zo leveren we een

bijdrage aan de voorzieningen in de vorm van de huisvesting van gezondheidswerkers onder één dak (GOED). Dat is een niet te onderschatten functie op het platteland en essentieel voor langer zelfstandig wonen. Dit soort initiatieven zou zonder ons niet van de grond gekomen zijn. Dat geldt ook voor het dorps huis in Onderdijk, het MFA in Zwaagdijk-Oost en het sociaal cultureel centrum De Schoof in Wervershoof. Het is sowieso de vraag of deze voorzieningen vandaag de dag nog gerealiseerd zouden worden. Het hoeft uit oogpunt van leefbaarheid geen betoog hoe belangrijk deze voorzieningen voor de dorpen zijn.



Veiligheid leveren we in de vorm van goede woningen, een bijdrage aan de leefbaarheid en de uitrusting van woningen (toegankelijkheid en goed hang- en sluitwerk). Sociale veiligheid leveren we verder in de vorm van voldoende woningen bij verzorgingshuizen en kleinschalige woon-/ zorgvoorzieningen. Daarvoor werken we nauw samen met zorg- en welzijnspartijen.

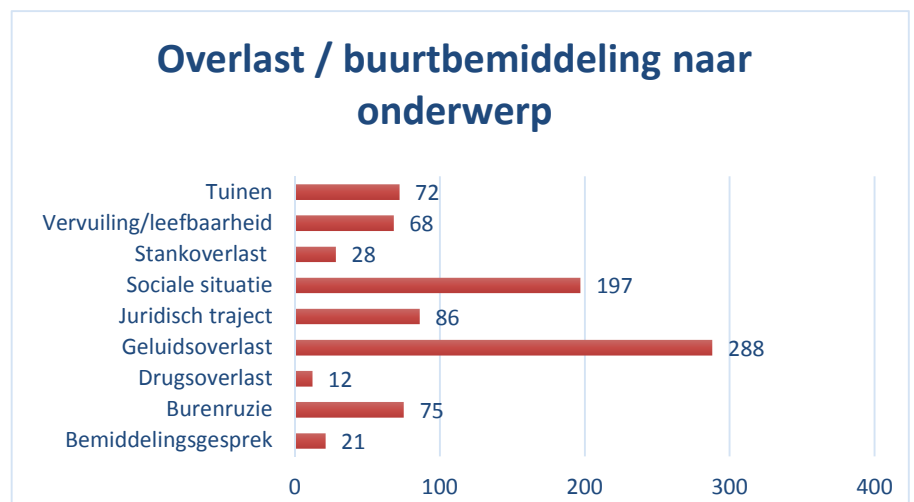
Ontwikkelingen op de dimensie Woningvoorraad dragen bij aan extra positieve beoordelingen. Ons ondernemingsperspectief is dat we woningen bouwen waar de samenleving behoefte aan heeft. We hebben weliswaar een beperkte woningvoorraad, maar wel een die goed aansluit op de maatschappelijke behoefte en -ontwikkelingen. We zorgen daarmee ook voor voldoende differentiatie, wat de leefbaarheid in wijken ten goede komt.

Opvallend is hoezeer het gevoel van (sociale) veiligheid afhankelijk is van basale zaken. In een onderzoek van I&O Research uit 2015 blijkt dat dit ondermeer om de volgende aspecten gaat:

- bewoners die elkaar groeten op straat
- bewoners die rekening houden met elkaar en elkaar helpen
- sociale controle

Zaken die 'niets' kosten, maar uiteindelijk bepalen of we prettig wonen en leven in onze buurt. Uit de top tien van ergernissen uit hetzelfde onderzoek, blijkt dat onaangepast en agressief gedrag of geluidsoverlast tot negatieve leefbaarheidseffecten leidt.

In 2015 hebben we 847 meldingen vastgelegd die betrekking hebben op overlast. Dat zijn er ongeveer 200 meer dan in 2014 en ruim 300 meer dan in 2013. De forse stijging komt doordat we meer vastleggen en door toename van woningzoekenden met problemen, zoals elders in dit verslag is beschreven. Dit leidt steeds vaker tot buurtproblematiek.



### Sociale wijkteams

Wij nemen deel aan het wijkteam van gemeente Medemblik. Het wijkteam is het aanspreekpunt van burgers voor zorg, ondersteuning en activering. Vanuit een integrale aanpak kijkt het wijkteam wat bewoners zelf kunnen en waar hulp nodig is. Onze inzet is gericht op het bewaken van de leefbaarheid door vroegtijdig signalen op te pakken en preventief te werken met de verschillende partners. Omdat we partner zijn in het wijkteam van gemeente Medemblik, kunnen we onze signalen daar snel kwijt. Dit is in Drechterland lastiger omdat de coördinatie en de uitvoering daar op een ander niveau geregeld is (team



INZET). Team INZET is niet direct benaderbaar voor inwoners, maar wordt ingezet via professionele hulpverleners. In Medemblik maken we feitelijk deel uit van het loket en in Drechterland kunnen we ons melden bij dat loket.

Samen met de partners van het wijkteam Medemblik, werken we aan sociale innovatie. Kern van deze aanpak is dat we met maatschappelijke partners en bewoners een 'Buurtagenda' proberen op te stellen waarmee duidelijk wordt wat de prioriteiten in een buurt zijn. De volgende stap is sleutelfiguren van de wijk te betrekken bij de aanpak. Het gaat er tenslotte om dat de buurt en buurtbewoners hun verantwoordelijkheid oppakken. Dit gaat niet zonder slag of stoot, bewoners zijn afgeleerd om hun zaakjes zelf op te lossen. De nieuwe aanpak voorziet in het stimuleren van goede voorbeelden en leren van elkaar. Dat kost extra tijd, en dat is vervelend gezien de hoge caseload van verschillende partijen, maar moet op termijn revenuen opleveren.

### GGZ-problematiek

Het gevolg van de zorgtransitie welke het meest in het oog loopt, is de zelfstandige huisvesting van mensen met GGZ-problematiek. Driekwart van de woningcorporaties zag in 2015 een toename van overlast veroorzaakt door verwarde huurders. Dat levert een stevig dilemma op. Kwetsbare mensen horen tot onze doelgroep, maar we zijn tegelijkertijd verantwoordelijk voor het woongenot van omwonenden. Door de decentralisaties en bezuinigingen in de zorg wonen kwetsbare mensen vaker zelfstandig. Verward gedrag zorgt voor schrijnende situaties voor de huurders zelf, zoals vereenzaming en vervreemding, maar leidt ook tot overlast in de woonomgeving en daarmee gepaard gaande kosten. Verwarde huurders zorgen voor relatief veel incidenten en hoge kosten. Denk aan bedreiging van omwonenden of medewerkers, het uitwonen van woningen of zelfs brandstichting. Van het laatste voorbeeld hebben we één situatie meegemaakt in 2015. Schade: € 23.000. Aedes-Actiz publiceerde een handreiking voor woningcorporaties. De handreiking geeft corporaties informatie over de veranderingen, over begeleid en beschermd wonen en over lokale samenwerking en de aanpak (preventief werken als vroegsignalering, kennismakingsgesprekken, bijzondere huurcontracten en participatie in de wijk).

De sector als geheel ontving in 2015 zo'n 18.000 meldingen van structurele overlast door verwarde personen, zoals geluidsoverlast of nachtelijke overlast door paniekaanvallen of psychosen. Corporaties vragen om een aanpak welke gericht is op betere begeleiding, begeleidingsplicht voor zorgmijders, betere gegevensuitwisseling en een laagdrempelig meldpunt dat 24 uur per dag gebeld kan worden bij escalatie en/of incidenten. Onder druk van het ministerie van VWS wordt gewerkt aan een sluitende aanpak voor deze problematiek op lokaal niveau.



## Diversen leefbaarheid

Er is veel gebeurd in 2015. We lichten de belangrijkste onderwerpen/gebeurtenissen toe.

### Opiumwet 2015

Sinds 1 maart is de nieuwe Opiumwet van kracht. In de nieuwe Opiumwet is de aansprakelijkheid van onder meer verhuurders verruimd. Het komt er kort gezegd op neer dat wij eerder strafbaar zijn als er sprake is van illegale hennepcultuur, waarvan wij hadden kunnen weten dat dit aan de hand was. Dat betekent dat we alert zijn, de signalen en communicatie in het woning/bewonersdossier vastleggen en tijdig aan de bel trekken bij gemeente en politie. Met -slechts- 12 meldingen was het op dit vlak rustig bij ons in 2015.

### Buurtbijeenkomst Andijk

In het voorjaar hielden we een buurtbijeenkomst voor bewoners van onder andere Proserpinestraat, Scarlet Ducstraat, Ibislaan en Murillolaan. De gemeente, politie, de Wering en woningstichting Het Grootslag waren daarbij aanwezig. Van de 150 huisadressen waren ongeveer 50 bewoners aanwezig, waaronder woningeigenaren en huurders. De aanleiding voor deze avond waren diverse klachten over hangjongeren en de verpaupering van de buurt. Dit was voor het wijkteam de reden om een bijeenkomst te organiseren. In december 2014 zijn aan buurtbewoners brieven verstuurd om de overlast te inventariseren. Niet alleen huurders maar ook kopers ontvingen deze brief. Hier kregen we een goede respons op. Zowel huurders als kopers klaagden steen en been en spraken de verwachting uit dat de instanties de problematiek zouden wegnemen.



De klachten zijn met bewoners besproken. De top 3 van ergernissen luidt:

1. Overlast van hangjongeren
2. Overlast van hondenpoep
3. Verpaupering (bijvoorbeeld van tuinen)

Met bewoners en instellingen zijn de volgende maatregelen afgesproken:

- Schriftelijk melden als zich overlast voordoet
- Het oprichten van een burgersurveillance ('ogen en oren team') die toezicht gaat houden en de ervaringen meldt
- De aanpak van jongerenproblematiek (er volgt een bijeenkomst met deze groep)
- Evaluatie van de maatregelen eind 2015



In het najaar is een tweede bijeenkomst gehouden om de ervaringen door te spreken. Uit alles blijkt dat er veel minder overlast is dan een half jaar geleden. Er zijn vijf buurtbewoners die met elkaar de buurtsurveillance uitvoeren. Daarbij gaan ze in gesprek met de jongeren. Over en weer is respect ontstaan. Die contacten maken het voor de politie ook een stuk eenvoudiger om te handhaven. Dat doen ze in goed overleg met buurtbewoners. Bewoners voelen zich inmiddels weer veiliger in hun wijk. Er is nog wel wat ontevredenheid over de onderhoudstoestand van tuinen in de wijk. Het sociaal wijkteam heeft een tuineninspectie gedaan. Huurders worden door ons aangesproken en voor eigenaar-bewoners wordt de gemeente op de hoogte gebracht. Verder zijn de rollen en taken van de verschillende instanties nog eens verduidelijkt aan bewoners.

### Aanleggen groenstrook RIBW Andijk

Naar aanleiding van opmerkingen en klachten van bewoners aan de Middenweg in Andijk zorgden wij voor een passende groenstrook/-haag tussen appartementen van het RIBW ZWWF en de erfscheidende sloot. Het RIBW neemt het toekomstige onderhoud voor haar rekening.

### Kernenbeleid Drechterland

Centraal in het collegeprogramma 2014 - 2018 van de gemeente Drechterland met als titel: Daadkrachtig vooruit, met een veranderende samenleving, staan participatiebeleid en kernenbeleid. Doelstelling is om het toekomstige kernenbeleid niet voor bewoners, maar dóór bewoners te ontwikkelen. De start van dit project waarin alle kernen aan bod komen, was in Oosterblokker en Westwoud. Dorpsbewoners spraken in een aantal bijeenkomsten over toekomstige speerpunten die ervoor moeten zorgen dat de kern vitaal blijft. Onderliggende doel is dorpsbewoners handvatten aan te reiken waarmee zij zelfstandig in staat zijn om leefbaarheidsprocessen te initiëren en uit te werken. Omdat wij aanwezig zijn in beide kernen participeren we in dit project. Deze aanpak heeft in korte tijd verschillende positieve uitkomsten opgeleverd:

- Een grote enthousiaste deelname van dorpsbewoners
- Verschillende dorpsallianties waarmee thema's worden uitgewerkt, onder andere:
  - verkeersveiligheid
  - samenwerking van verenigingen om de bestuurskracht te vergroten
  - samenwerking om een MFA te realiseren in Westwoud
  - concrete acties voor woningbouw (er bestaat behoefte aan starterswoningen in de huur en er bestaat behoefte aan geschikte woningen voor senioren)
  - vergroten van het gebruik van Cultureel Centrum Sint Pancratius in Oosterblokker
  - vergroten van de saamhorigheid in de dorpen door het organiseren van verschillende leefbaarheidsactiviteiten voor de bevolking en het bevorderen van participatie van nieuwe inwoners



Het gaat er nu vooral om dat het enthousiasme en de deelname van de inwoners aan maatschappelijke oplossingen wordt vastgehouden. Daar ligt een ondersteunende taak voor gemeente en woningstichting.

### **Bijeenkomsten goed wonen voor ouderen**

---

Samen met WonenPlus hielden we drie informatiebijeenkomsten voor 65-plussers, in Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof. Alle bijeenkomsten werden zeer goed bezocht. We informeerden senioren over passende huisvesting en de mogelijkheden die wij daarin bieden. Reden is dat veel senioren behoefte hebben aan een geschikte(re) woning, maar daar zelf geen of te laat actie in ondernemen. Daarmee lopen ze een extra risico op ongevallen (traplopen) of bijvoorbeeld een sociaal isolement (de buurt om hen heen veranderd zodanig dat ze het contact verliezen). Verder blijkt steeds weer dat relatief veel senioren niet weten hoe de woonruimteverdeling werkt en hoe ze bijvoorbeeld een in- of aanleunwoningen kunnen aanvragen.

WonenPlus gaf informatie over de diensten die zij aanbieden aan zelfstandig wonende ouderen, gehandicapten en chronisch zieken. Vrijwilligers leveren diensten als het onderhoud van de tuin, kleine onderhoudswerkzaamheden, het invullen van formulieren, hulp bij boodschappen. Ook bieden zij hulp op het sociale vlak, zoals huisbezoek, hobbymiddagen tot samen eten op diverse locaties.

Dit project wordt in 2016 vervolgd met huisbezoeken.

### **WonenPlus**

---

Sinds jaar en dag ondersteunen we WonenPlus. Dat doen we via het aanbieden van een werkplek en vergaderruimte aan WonenPlus Wervershoof in ons kantoor en door een financiële bijdrage voor de werkzaamheden van WonenPlus. Onze huurders kunnen voor een gereduceerd tarief lid worden van WonenPlus, wij betalen de helft van hun contributie. De WonenPlus organisaties in Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof vervullen bijna 3.000 diensten per jaar voor ouderen, mensen met een handicap en chronisch zieken. Dat doen ze met ongeveer 115 vrijwilligers voor circa 1.100 abonnees. Van deze abonnees huren bijna 500 huishoudens een woning van ons.

Medio 2015 is het project Samenkracht gelanceerd in de West-Friese gemeenten waar WonenPlus actief is. Samenkracht is een aanvulling op WonenPlus als sprake is van sociale eenzaamheid. Mensen worden daarbij voor maximaal een jaar ondersteund. Vrijwilligers kijken eerst wat de wensen zijn en dan gaan ze samen aan de slag. Voor veel ouderen die langzaam vereenzamen is de stap naar een buurthuis, een activiteit of zelfs de buurvrouw te groot. Veel mensen vinden het lastig om hulp te vragen en op oudere leeftijd nog contact te leggen. Vrijwilligers kunnen een praatje maken, een spelletje doen, maar hen ook bij de hand



nemen om hun netwerk te versterken. Het streven is dat mensen uiteindelijk op eigen kracht verder gaan, maar dat hun sociale omgeving dan wel een stuk groter is.

### **Onderdijk voor Elkaar / Seniores Prioeres Westwoud**

---

Er ontstaan uit de samenleving initiatieven die een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Ontwikkelingen die we graag ondersteunen én waar we graag gebruik van maken. In Onderdijk steken dorpsbewoners vanaf september belangeloos de handen voor elkaar uit de mouwen steken. 'Onderdijk voor Elkaar' heet het initiatief dat op Burendag is gelanceerd. Onderdijk voor Elkaar kan vrijwilligers inzetten voor praktische hulp, zoals de hond uitlaten, gras maaien, boodschappen doen, formulieren invullen of hulp met de computer. Maar vrijwilligers willen ook langskomen voor de gezelligheid, om samen te koken en te eten, een stukje te fietsen, een boek te lezen of voor conflictbemiddeling.

Seniores Prioeres uit Westwoud vierde haar 10-jarig jubileum. De stichting heeft als doel om Westwouders die in hun eigen dorp oud willen worden met voorzieningen of diensten te helpen. Ze exploiteren een winkel, een gemeenschappelijke ruimte voor allerlei activiteiten en een bus voor vervoer van deur tot deur. Het is een project van de bevolking van Westwoud dat steunt op vrijwilligers. We ondersteunen deze stichting al de volledige periode van tien jaar met advies en financiële ondersteuning.

### **Beste Buurt Idee (BBI), Grootslag OndersteuningsBudget (GOB) en leefbaarheidsbijdragen**

---

Als maatschappelijk betrokken organisatie ondersteunen we zaken die de leefbaarheid bevorderen. De ondersteuning is nadrukkelijk niet bedoeld als klantenbinding of voor het verkrijgen van meer naamsbekendheid. Uitgangspunt is dat de ondersteuning van initiatieven een bijdrage levert aan de uitvoering van onze kerntaak. Dit betekent dat:

- De ondersteuning gericht is op de taakvelden van onze corporatie zoals wonen, leefbaarheid, zorg en welzijn
- De ondersteuning past bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid
- Het een bijdrage levert aan het onderhouden van ons relatienetwerk
- De bijdrage gericht is op de leefbaarheid in de dorpen, wijken en buurten waar we als corporatie actief zijn

We helpen individuele bewoners met een ondersteuningsbijdrage op aanvraag van bijvoorbeeld maatschappelijk werk, hulpverleners, WonenPlus, burens, leden van de huurdersvereniging, bewonerscommissies of onze medewerkers. Het gaat om zaken waarmee we kwetsbare huishoudens incidenteel een helpende hand bieden. Die ondersteuning richt zich op persoonlijke verzorging, participatieactiviteiten of zaken die de woning betreffen.

Huurdersvereniging De Driehoek speelt een belangrijke rol bij het toekennen van aanvragen in het kader van het Beste Buurt Idee. Iedere BBI-aanvraag wordt aan hen voorgelegd en zij doen een uitspraak of betreffende aanvraag gehonoreerd moet worden.

We hebben in 2015 een bedrag van € 55.552,03 uitgegeven voor deze activiteiten (Beste Buurt Idee (BBI), Grootslag OndersteuningsBudget (GOB) en leefbaarheidsbijdragen). Dit is € 20,12 per verhuureenheid.

### **Herziene Woningwet: nieuw beleid**

---

We zijn bezig om ons beleid voor de ondersteuning van leefbaarheidsinitiatieven af te stemmen op de herziene Woningwet. Dit betekent dat we bestaande afspraken afbouwen (kleine sponsoruitgaven) of tussentijds beëindigen (substantiële ondersteuning zoals cultureel centrum Pancratius). Sportverenigingen en gemeenschapsveilingen, waaraan we kleine ondersteuningsbijdragen betalen, ontvangen in 2016 bericht dat we hiermee moeten stoppen.

### **Beste Buurt Idee**

---

We hebben in totaal € 1.282,85 verstrekt aan het Beste Buurt Idee. Daarmee hebben we twee initiatieven gehonoreerd:

- € 282,85 voor plantenbakken in de ontvangsthal van woongebouw De Kluit
- € 1.000 voor de aanschaf van een Tovertafel voor bewoners van De Wilgenhof (een kleinschalig woon-/zorggebouw voor dat we verhuren voor mensen met dementie)

### **Grootslag OndersteuningsBudget**

---

We hebben in totaal € 5.156,04 betaald in het kader van het Grootslag Ondersteuningsbudget. Daarmee hebben we 21 bewoners geholpen. Het gaat om uiteenlopende zaken, die variëren van vloerbedekking of behang tot en met een tweedehands kooktoestel.



*Beeld van Hoogkarspel*



## Leefbaarheidsbijdragen

---

We hebben een totaalbijdrage verstrekt van € 49.113,14 voor leefbaarheidsactiviteiten, waarvan:

- € 200 voor de bazaar van verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk
- € 250 voor handbalvereniging DTS in Westwoud
- 3 x € 100 voor de Sinterklaasintocht in Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof
- € 315 voor een accupack van de AED in woongebouw Meerkoet
- € 400 voor project zomers genieten van ouderen en chronisch zieken in Drechterland
- € 500 voor een nestschommel bij kinderboerderij SKIK in Hoogkarspel
- € 500 voor handbalvereniging Sporting Andijk
- € 500 voor handbalvereniging Quick in Zwaagdijk-Oost
- € 600 voor de ijsclub in Wervershoof
- € 810 voor bordreclame bij verschillende sportverenigingen
- € 845 voor ons jaarlijkse jeu de boulesstoernooi voor senioren van woongebouwen
- € 1.000 voor de kindervakantiespelen
- € 1.000 voor de opleiding tot Schuldhulpmaatje van de West-Friese diaconie
- € 1.065 voor advertenties waarmee we sport en culturele activiteiten ondersteunen
- € 1.200 voor jeugdactiviteiten van voetbalvereniging VVW in Wervershoof
- € 1.400 voor gemeenschapsveilingen in Andijk en Wervershoof, waarmee een groot aantal verenigingen in deze kernen wordt ondersteund
- € 1.400 als bijdrage voor het werk van Seniores Piores voor ouderen, mensen met een handicap of chronische ziekte in Westwoud
- € 1.500 voor de sportmogelijkheid van kinderen met een beperking bij gymnastiekvereniging VVW
- € 3.000 Vrijwilligersvergoeding voor hand- en spandiensten bij de woningen van de voormalige stichting Bosmanwoningen in Venhuizen
- € 5.000 als jaarlijkse bijdrage voor WonenPlus
- € 8.280,64 als bijdrage voor het functioneren van bewonerscommissies
- € 18.300 voor sociaal cultureel centrum Pancratius in Oosterblokker

## Wonen, Zorg en Welzijn

---

Er is in dit jaarverslag veel geschreven over de zorgtransities. Een onderdeel dat nog onvoldoende is belicht zijn de effecten van de zorgtransitie op intramuraal zorgvastgoed en de gevolgen daarvan voor met name ouderen.

## Transformatie van verzorgingshuizen

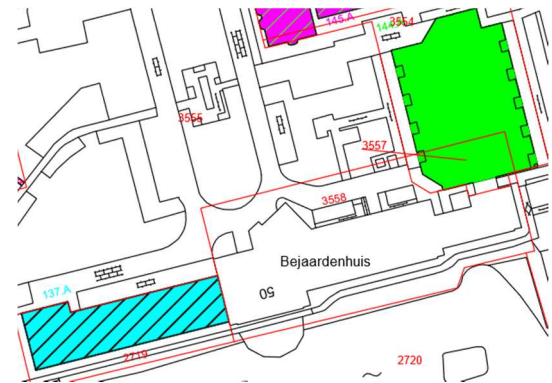
---

Door het scheiden van wonen en zorg en productieafspraken in de ouderenzorg, verandert de doelgroep voor verzorgingshuizen drastisch. Alleen mensen met een zware indicatie krijgen nog toegang tot het verzorgingshuis. In sommige verzorgingshuizen ontstaat leegstand. Met de toename van de zorgzwaarte wijzigt de huisvestingsbehoefte van zorginstellingen. Een aantal

verzorgingshuizen is niet of minder goed afgestemd op de huisvesting voor intensieve specialistische zorg. Dit leidt voor verzorgingshuizen tot een transformatieopgave, mogelijk in de vorm van sloop en nieuwbouw. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben voor bewoners van in- en aanleunwoningen die voor diensten als alarmering, zorg en maaltijdvoorziening afhankelijk zijn van de aanwezigheid van het verzorgingshuis.

### Sorghvliet Andijk

Een van de verzorgingshuizen waarbij dit concreet speelt is Sorghvliet in Andijk. Het nieuwe zorg- en huisvestingsbeleid van Omring betekent vermoedelijk sloop van het verzorgingshuis. Het huidige huis, dat dateert van 1990, kan niet worden gerenoveerd voor de toekomstige intensieve en specialistische zorgvraag. Sorghvliet staat in directe verbinding met 21 inleunwoningen (blauwe deel) en 23 aanleunwoningen (groene deel). Die bewoners maken voor een deel van hun dagelijkse zorg en ondersteuning gebruik van de diensten van Sorghvliet. Een groeiend deel van de bewoners maakt gebruik van VPT en MPT<sup>11</sup>. De vraag is wat er gebeurt met de zorg en overige dienstverlening voor deze bewoners als het verzorgingshuis wordt gesloopt. Vanwege de mogelijke impact van de strategische keuzes, hebben we voorgesteld om met bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden in gesprek te gaan voordat we als partijen onomkeerbare keuzes maken. Dit overleg vindt in het voorjaar van 2016 plaats.



Hoewel het niet is uit te sluiten dat dit proces op termijn ook bij andere verzorgingshuizen in ons werkgebied plaatsvindt, speelt dit momenteel niet.



*Kantoor woningstichting Het Grootslag*

<sup>11</sup> Het Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis voorzien in verzorgingshuiszorg buiten het verzorgingshuis.



## Scheiden wonen en zorg

Door het scheiden van wonen en zorg moeten ouderen en mensen met een beperking langer zelfstandig wonen. Met het oog op de enorme toename van 75-plussers in onze regio (meer dan 75 procent gedurende de komende tien jaar) is duidelijk dat daar in onze regio onvoldoende passende woningen voor zijn.

Tabel, ontwikkeling huishoudens West-Friesland 2015 - 2025 naar huishoudsamenstelling

Doelgroep	2015	2020	2025	% 2015-2025
Alleenstaanden tot 25 jaar	1.600	1.720	1.740	9%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	3.950	3.560	3.420	-13%
Stellen tot 35 jaar	3.640	3.290	2.930	-20%
Gezinnen	33.090	32.990	32.840	-1%
Stellen en alleenstaanden 35 tot 55 jaar	11.410	11.570	11.340	-1%
Stellen en alleenstaanden 55 tot 75 jaar	25.850	27.340	27.190	5%
Huishoudens 75+	9.580	12.440	16.740	75%
Overig	300	320	340	13%
Totaal	89.420	93.230	96.540	8%

De regionale woonvisie die in 2016 wordt vastgesteld, voorziet in beperkte mate in een oplossing door de prioriteit meer levensloopbestendige woningen te bouwen. Naast nieuwbouw van meergefasewoningen bouwen we op centrumlocaties (Bangert Oosterpolder in Hoorn en centrum Hoogkarspel) appartementen met de mogelijkheid van zorg.

We realiseren ons dat het probleem van de vergrijzing slechts ten dele kan worden opgelost door voldoende passende woningen. Een veel belangrijkere en grotere bijdrage moet vanuit de samenwerking van zorg- en hulporganisaties en vrijwilligersnetwerken komen. Dit aspect nemen we nadrukkelijk mee bij de contacten met bewoners en overige belanghebbenden bij voornoemd project in Andijk.

## Maatschappelijk vastgoed

We hebben een geringe portefeuille van maatschappelijk vastgoed. Het gaat om:

- Dorpshuis Onderdijk
- Multifunctionele accommodatie (MFA) in Zwaagdijk-Oost
- Sociaal cultureel centrum De Schoof in Wervershoof
- Buurtsuper Onderdijk
- Sociaal restaurant dat onderdeel uitmaakt van een kleinschalige woon-/zorgcluster
- Bedrijfsverzamelgebouw voor gezondheidsdiensten in Wervershoof en vier praktijkruimten voor gezondheidswerkers in Hoogkarspel
- Praktijkruimte voor gezondheidswerkers in Wijdenes



- Praktijkruimte voor een tandarts in Andijk, gevestigd in een woonhuis

Het dorps huis, de MFA en het SCC zijn de thuisbasis van groot aantal verenigingen. Daarnaast vinden er verschillende sociaal-culturele activiteiten plaats. Het MFA in Zwaagdijk-Oost herbergt ook het dorps huis van de gemeenschap. Naast de kerk de enige openbare gemeenschapsvoorziening in Zwaagdijk-Oost. Verder herbergt de MFA een basisschool, kinderopvang en een sportzaal. De buurtsuper in Onderdijk hebben we een aantal jaren geleden op initiatief van de ouderenbond in Onderdijk overgenomen.

Met het GOED en de praktijkruimten waarborgen we een minimaal aanbod van gezondheidsvoorzieningen in deze dorpen.



*Foto van jaarlijkse jeu de boules toernooi voor ouderen*

**Tim de Haas**

Coördinator Meldpunt Vangnet & Advies GGD Hollands Noorden. Daarnaast schuift ze aan bij het Team Sociaal Domein in de gemeente Medemblik



**“We geven hulp aan mensen die er zelf niet om vragen”**

Eén van de doelen van de zorgtransitie is dat mensen langer in hun huis moeten blijven wonen. Dat geldt ook voor mensen die geestelijke problemen hebben. Wat zijn hiervan de gevolgen in de praktijk? Woningstichting Het Grootslag bijvoorbeeld wordt vaker aangesproken op het gedrag van probleemhuurders. Ook bij het Meldpunt Vangnet & Advies van GGD Hollands Noorden, verantwoordelijk voor de openbare geestelijke gezondheidszorg in de regio, worden veranderingen opgemerkt. “Het is niet zo dat we meer meldingen binnenkrijgen”, vertelt coördinator Tim de Haas. “Maar bij de meldingen die we binnenkrijgen gaat het vaak wel om wat lastigere gevallen.”

**Kun je omschrijven wat Meldpunt Vangnet & Advies is en wat jullie doen?**

In het kort kun je zeggen dat Vangnet & Advies hulp en zorg biedt aan mensen die het wel nodig hebben, maar die er niet zelf om vragen. Vaak zijn het familieleden, buurtgenoten, gemeenten, de woningstichting, politie, huisarts of andere hulpverleners die bij ons melden dat er problemen zijn. Dat kan van alles zijn: mensen die hun huis ernstig laten vervuilen, dementerende mensen, een gezin waar het niet goed gaat, mensen die psychisch heel erg in de war zijn... de gemene deler is dat deze mensen zelf niet (willen) weten dat ze ziek zijn en/of problemen hebben en vaak niet geholpen willen worden. Wij gaan dan op huisbezoek



en proberen een vertrouwensband met de persoon op te bouwen. Dat gaat vaak niet één, twee, drie. Soms duurt het maanden voordat we überhaupt binnen mogen komen. Maar uiteindelijk lukt het meestal wel en kunnen we samen met de persoon een hulpverleningstraject starten. In een enkel geval, als mensen een gevaar voor zichzelf of voor de samenleving zijn, wordt iemand gedwongen opgenomen in een kliniek. Een ander deel van het werk is advies geven, daarom praten we veel met familie, burens, vrienden, gemeenten en betrokken hulpverleners. We geven ze handvaten om zo goed mogelijk met de situatie om te gaan.

### **Welke gevolgen heeft de zorgtransitie op jullie vakgebied?**

Door de transitie en de bezuinigingen is het aantal opvangplekken de afgelopen jaren gedaald. Mensen met geestelijke beperkingen moeten daardoor langer zelfstandig blijven wonen. Dat kan op termijn zijn weerslag op een buurt hebben. Mensen met GGZ-problematiek worden vaak gezien als 'lastig' of 'eng' en niet als 'ziek'. Ze zijn wel degelijk ziek, alleen zie je het aan de buitenkant niet. Wat dat betreft valt er nog wel wat te winnen.

### **In 2015 zijn we regelmatig opgeschrikt door nieuwsberichten over verwarde personen die anderen in verlegenheid brachten. Of erger. Hoe herkenbaar is deze problematiek voor jullie? Zie je verschil met een paar jaar geleden?**

De landelijke cijfers zeggen dat er meer overlast is van verwarde personen dan een paar jaar geleden. Maar ik weet niet of dat in West-Friesland ook zo is. Daar zijn bij mij geen cijfers over bekend. Kijk, ik doe dit werk al twaalf jaar. Vangnet en Advies heeft een groot (zorg)netwerk waardoor we snel bij problemen aanwezig zijn. We werken samen met gemeenten, politie, woningbouwverenigingen, ziekenhuizen, huisartsen en allerlei andere organisaties. De lijnen zijn kort. Als er problemen zijn, weten we er meestal van. Dat wil niet zeggen dat we alles op kunnen lossen, maar wel dat alles in beeld is. Zoals gezegd zien we niet echt een toename in de hoeveelheid waarop een beroep op ons gedaan, maar wel in zwaarte. Pas als iedereen is uitgezorgd en alle denkbare wegen zijn bewandeld, worden wij erbij gehaald. Het gevolg is dat de cases die wij krijgen complexer zijn. We komen in verhouding wat vaker gevallen tegen waarbij er veiligheidsissues zijn. Dus waarbij iemand een gevaar voor zichzelf of de omgeving kan zijn. Onze taak is om voor elkaar te krijgen dat de persoon in kwestie de juiste hulpverlening krijgt. Wij leiden toe naar de reguliere zorg. Soms betekent het dat we een hulpverlener een stuk op weg helpen, dat we het een tijdje samen doen. Soms betekent het een verhuizing naar een andere buurt, soms betekent het een gedwongen opname. Wat het ook is: wij doen wat het beste is voor de klant en voor de maatschappij.

### **Hoeveel impact hebben de uitwassen op de directe woon- en leefomgeving? Is dit een tijdelijk fenomeen, een soort overgangsfase? Of krijgen we in de sociale huursector vaker te maken met probleemhuurders?**

Als je kijkt naar de maatschappelijke ontwikkelingen denk ik niet dat dit een tijdelijke fase is. Dan heb ik het niet alleen over de zorgtransitie, maar bijvoorbeeld over alle bezuinigingen in de zorg en de hogere eigen bijdrage van de ziektekostenverzekering. Dit zorgt er voor dat burgers vaker op elkaar aangewezen zijn en vaker voor elkaar moeten zorgen. Alles bij elkaar kun je je voorstellen dat sommige buurten er niet leuker op gaan worden. Bovendien, de wegbezuinigde opvangplekken zullen niet zomaar worden teruggetoverd. Dus waarschijnlijk houden we hier nog wel even last van.



**Er is een wachtlijst voor opvangplekken. Maar stel nu dat iemand gevaarlijk wordt. Wat dan?**

Als iemand een gevaar is voor zichzelf of voor de omgeving, dan moet hij of zij worden opgenomen. Punt. Dat was zo en dat blijft zo. Maar als je het hebt over de mensen die 'er tegen aan' zitten, is er wel wat veranderd. Voorheen werden deze mensen eerder uit de situatie gehaald. Nu blijven mensen vaker thuis met intensieve zorg van bijvoorbeeld de GGZ.

**Wat kunnen we als woningstichting en Vangnet samen doen, zowel preventief als curatief?**

We werken al heel lang samen en de samenwerking is goed. We weten elkaar prima te vinden. We hebben goed in kaart welke probleemgevallen er zijn. In principe komen wij pas in actie als er al van alles is geprobeerd. In die zin zijn wij geen preventieve organisatie, maar de woningstichting mag ons altijd vragen om mee te denken. Dat geldt natuurlijk ook voor de wijkteams, de gemeenten en de andere instanties in West-Friesland die tegen probleemgevallen aanlopen.

**Wat betekent bovenstaande voor jullie koers?**

Ik denk dat het nog te vroeg is om daar iets over te zeggen. De zorgtransitie is nog maar één jaar oud. Gemeentes zijn nog maar zo kort verantwoordelijk voor de zorg, niemand had een idee wat alle veranderingen in de praktijk zouden inhouden. Iedereen heeft er het beste van gemaakt en dat doen we nog steeds. Het moet allemaal nog zijn draai vinden. De meeste gemeentes hebben wijkteams opgezet, wat wij op zich toejuichen, maar iedere gemeente doet op zijn eigen manier. Meldpunt Vangnet & Advies werkt met alle wijkteams samen. Er is nog geen eenheid. De praktijk zal uitwijzen welke manier het beste is. Gelukkig is iedereen bereid van elkaar te leren. Daar ben ik wel positief over, het heeft alleen meer tijd nodig.

**Zijn er nog meer positieve kanten aan de transities?**

Ik vind het positief dat veel zorg en hulpverlening nu uit hetzelfde potje komt. Voorheen werd verschillende zorg uit verschillende potjes betaald. Waardoor men soms de noodzaak niet zag een om een probleem vroeg aan te pakken. Er werd langs elkaar heen gewerkt en daardoor werd veel tijd, geld en moeite verspild. Nu wordt alle zorg betaald door de gemeenten. Daardoor krijgen we nu dingen voor elkaar die we voorheen niet voor elkaar kregen. Een huisontruiming kost veel geld, dus is de gemeente er veel aan gelegen om dit te voorkomen. Dat betekent zorg en hulp bieden vóóordat iemand zijn huis compleet onbewoonbaar heeft gemaakt. Het uit huis plaatsen van een kind is vele malen duurder dan op tijd gezinsbegeleiding inschakelen. En als dan blijkt dat een ouder psychische hulp nodig heeft, dan wordt dat geregeld. De zorgvrager staat nu veel meer centraal, daar omheen wordt de zorg georganiseerd. Dat is mooi.

Tekst: Judith Munster

Foto: Marcel Rob



## Vastgoed, onderhoud en projecten

### Inleiding

We streven naar degelijk vastgoed, dat naar functie, omvang en kwaliteit is afgestemd op de (toekomstige) vraag. Onderhoud en uitbreiding van onze kernvoorraad<sup>12</sup> zijn gericht op een goed rendement, tegen scherpe kosten. Het verduurzamen van de woningvoorraad is onze grootste opgave. We kiezen voor een hoog ambitieniveau, waarmee we de toekomstige woonlasten van onze huurders willen beperken.

### Speerpunten voor 2015

Speerpunten	Te meten resultaatgebieden
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bepalen van onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen voor de kernvoorraad en de niet-kernvoorraad.</li><li>2. Bepalen herstructureringsopgave.</li><li>3. Bepalen duurzaamheidsopgave voor de kernvoorraad.</li><li>4. Integrale evaluatie van het serviceniveau van het dagelijkse onderhoud.</li><li>5. Aanpassing van het programma van eisen voor nieuwbouw.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Respectievelijk 'goed en doelmatig' en 'sober en doelmatig'.</li><li>2. Transformatieopgave woningportefeuille.</li><li>3. Complexbeheerplannen.</li><li>4. Huurders- vs verhuurdersonderhoud (Besluit kleine herstellingen).</li><li>5. 'Maatje minder' en onderhoudsarme woningen.</li></ol>
<b>Maatschappelijke effecten:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rendementsverbetering kernvoorraad.</li><li>2. Kwaliteitsverbetering kernvoorraad.</li><li>3. Beperken woonlasten en verhogen toekomstwaarde kernvoorraad.</li><li>4. Vergroten verantwoordelijkheid bewoners, tegengaan van verspilling, zorg voor betaalbaarheid.</li><li>5. Afstemmen woningkwaliteit op demografische ontwikkeling en beperking van investeringsniveau.</li></ol>	

### Realisatie speerpunten:

1. Dit is niet gerealiseerd. We hebben wel een concept kernvoorraad vastgesteld. We weten dus welke woningen we behouden en welke we willen afstoten. Wat daar nog aan ontbreekt, is een rendementsberekening om zeker te zijn dat we de goede woningen afstoten. Het wachten is op deze berekeningsmethodiek, welke in het voorjaar van 2016 wordt opgeleverd. Daarna bepalen we alsnog de onderhouds- en duurzaamheidsaanpak.
2. Dit speerpunt volgt op het eerste speerpunt en schuift door naar 2016.
3. Idem als punt 2.

<sup>12</sup> De kernvoorraad is onze 'ijzeren voorraad'. Het zijn de woningen die we in de toekomst nodig hebben om onze primaire taak, 'het verhuren van voldoende betaalbare en goede sociale huurwoningen' te kunnen uitvoeren. De niet-kernvoorraad bestaat uit woningen die we in de toekomst verkopen of slopen in combinatie met nieuwbouw.



4. In het voorjaar is in overleg met huurdersvereniging De Driehoek gekozen voor de instelling van een serviceabonnement. Met dit abonnement nemen we afscheid van het gratis uitvoeren van tal van onderhoudselementen die wettelijk voor rekening van huurders komen. De verantwoordelijkheid voor het huurdersonderhoud ligt daarmee bij de huurders.
5. In de loop van 2015 zijn we overgegaan op de bouw van meerfasewoningen volgens het uitgangspunt 'een maatje minder'. De meerfasewoningen die we nu opleveren, hebben op de begane grond een kamer, slaapkamer, keuken en badkamer en op de verdieping twee slaapkamers. De woning is met name op de verdieping een stuk minder groot dan de levensloopbestendige woningen die we een paar jaar geleden bouwden. Het programma van eisen is daarnaast aangescherpt om de bouw- en de toekomstige beheerskosten te beperken. De functionaliteit van dit woningtype is gebleven en de investeringskosten zijn afgenomen.

*Vastgoed, onderhoud en projecten in cijfers ultimo 2015*

Activiteit	Uitkomst
<b>Woningportefeuille</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 747 gezinswoningen</li> <li>- 454 woningen voor een- en tweepersoons huishoudens</li> <li>- 217 levensloopbestendige woningen</li> <li>- 187 zorgwoningen (in- en aanleunwoningen)</li> <li>- 651 seniorenwoningen</li> <li>- 65 eenheden voor verzorgd wonen</li> <li>- 4 geliberaliseerde woningen</li> <li>- 350 verkoop gelabelde woningen</li> </ul> <p>Totaal 2.675 wooneenheden, waarvan 2.648 zelfstandige wooneenheden en 84 onzelfstandige wooneenheden</p>
<b>Overig vastgoed</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 29 overige verhuureenheden, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> <li>1 garage</li> <li>1 dorps huis</li> <li>4 multifunctionele accommodatie</li> <li>1 buurtsuper</li> <li>1 sociaal restaurant</li> <li>1 Kantoor Het Grootslag</li> <li>19 werkeenheden voor eerste- en tweedelijns gezondheidswerkers (GOED, teamposten en tandarts)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	- 2.761 (2014: 2.727 / 2013: 2.603 / 2012: 2.615)
<b>Aantal woningen per prijsklasse (exclusief intramuraal vastgoed)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 382 goedkoop &lt; € 403,06</li> <li>- 2.137 betaalbaar € 403,06 &lt;&gt; € 576,87</li> <li>- 125 duur € 576,88 &lt;&gt; € 710,68</li> <li>- 4 geliberaliseerd &gt;= € 710,68</li> </ul>



<b>Aandeel huurwoningen Drechterland (exclusief Venhuizen)</b>	993 (18,2% van de totale woningvoorraad in de drie kernen waar wij actief zijn)
<b>Aandeel huurwoningen Medemblik</b>	1.522 (23,2% van de totale woningvoorraad in de vier kernen waar wij actief zijn)
<b>Gemiddelde WOZ-waarde woningen</b>	€ 127.024 (2014: 129.285 / 2013: € 139.745)
<b>Gemiddelde financiering per woning</b>	€ 31.316 ( 2014: 30.813/2013: € 31.095)
<b>Gemiddelde huurprijs woningen</b>	€ 500 (2014: € 492 / 2013: € 478 / 2012: € 458)
<b>Gemiddelde WWS-score</b>	158 punten (2014: 159 en 2013: 148)
<b>Gemiddeld percentage van maximaal toegestaan</b>	63% (2014: 60% en 2013: 65%)
<b>Gemiddelde puntprijs huurwoningen</b>	€ 2,99 (2014: € 3,04)
<b>Gemiddelde huurverhoging 1 juli</b>	1% (2014: xxx 2013: 4,0% en 2013: 2,3%)
<b>Gemiddeld effect huurharmonisatie 31-12</b>	€ 21,89 per maand (0,34% van de jaarhuur)
<b>Realisatie planmatig onderhoud t.o.v. begroting</b>	93%
<b>Realisatie dagelijks onderhoud t.o.v. begroting</b>	104% (2014: 67%)
<b>Aantal onderhoudsmeldingen dagelijks onderhoud (service- en klachtenonderhoud)</b>	4.550 (2014: 4.049 / 2013: 3.245 / 2012: 3.648 / 2011: 3.529)
<b>Gemiddelde kosten dagelijks onderhoud per verhuureenheid</b>	€ 316 (2014: € 321 en 2013: € 306) Dit bestaat uit de volgende onderdelen en kosten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mutatieonderhoud € 1.088 per woning (2014: € 947 / 2013: € 1.133 en 2012: € 1.511)</li> <li>- preventief onderhoud € 67 per beurt (2014: € 79)</li> <li>- reparatie- en serviceonderhoud € 128 per reparatie (2014 € 116 en 2013: € 117)</li> </ul>
<b>Preventief onderhoud uitgevoerd</b>	444 wooneenheden (2014: 544 / 2013: 150 en 2012: 612)
<b>Opgeleverd nieuwbouw</b>	27 woningen, exclusief 31 woningen Broek op Langedijk (2014: 41 en 2013: 6)
<b>Stichtingskosten nieuwbouw per woning</b>	€ 191.955 (2014: € 167.367)

### Strategisch Vastgoed Beleid

De ontwikkeling van onze woningvoorraad is beschreven in ons Strategisch Vastgoed Beleid (SVB). Dit document is in 2014 vastgesteld. Het SVB geeft antwoord op de omvang, de samenstelling en de kwaliteit van onze toekomstige vastgoedportefeuille. Ons voorraadbeleid is continu in beweging. We passen het continu aan op de vraag- en aanbodontwikkelingen.

In 2015 zijn de gemeenten gestart met de ontwikkeling van een nieuwe regionale Woonvisie. Deze Woonvisie beschrijft de kaders voor de gewenste woningmarktontwikkeling voor de periode tot en met 2020 met een doorkijk naar de lange termijn (2030).



De belangrijkste zaken zijn hier samengevat. De gemeenten beogen het volgende met de Woonvisie:

- duidelijkheid bieden over de regionale koers
- een basis voor investeringsbeslissingen en de rolverdeling tussen partijen
- kaders om (woningbouw)projecten te beoordelen en te toetsen
- vaststellen van samenhangende keuzes tussen wonen en andere beleidskaders
- regionale afstemming in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking
- basis voor lokale woonvisies

Met de Woonvisie leggen gemeenten ook een belangrijk fundament voor de prestatieafspraken met woningcorporaties. De regionale Woonvisie wordt daarvoor nog vertaald in lokale Woonvisies. Gemeenten zeggen daarover: *“De nieuwe Woonvisie moet een krachtige visie zijn die perspectief biedt voor de West-Friese gemeenten en onze lokale woonpartners. Deze Woonvisie vormt de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren.”*

We zetten de belangrijkste inhoudelijke elementen voor ons SVB op een rij.

### Demografische ontwikkelingen

---

In West-Friesland neemt het aantal huishoudens in de periode 2015-2030 toe met circa 9.300 (+10%). Na 2025 vlakt dit af. Hetzelfde gaat op voor de woningbehoefte in West-Friesland. In Drechterland neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2030 met circa 1.100 toe (14 procent) in Medemblik wordt een toename van 1.640 huishoudens verwacht (9 procent).

Door vergrijzing neemt het aantal 75-plusshuishoudens in West-Friesland met 75 procent toe in de periode 2015-2025. Naar verwachting is er daardoor behoefte aan zo'n 1.300 levensloopbestendige woningen voor de periode 2015-2020. Omdat we nog maar aan het begin van de babyboom staan, zal de behoefte aan geschikte woningen daarna nog aanzienlijk toenemen.

### Woningvoorraad

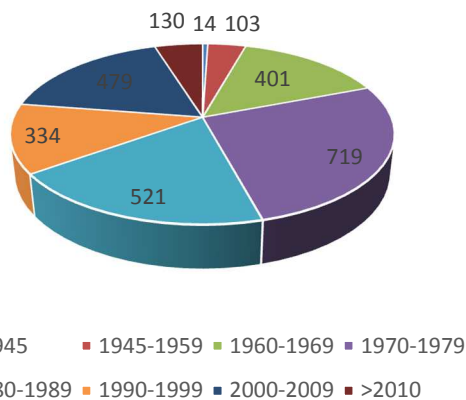
---

Het is belangrijk om ons te realiseren dat de woningvoorraad qua omvang bijna compleet is, met het oog op de afnemende en op termijn stilstaande huishoudensgroei. Dit geldt niet voor de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad. Die is in belangrijke mate afgestemd op de woonwensen van de vorige eeuw. Er moet een forse kwaliteitsslag gemaakt worden! De bevolkingssamenstelling wijzigt (ontgroening en vergrijzing), huishoudens worden kleiner en de vraag naar betere producten is een continu proces.

Van de huidige regionale woningvoorraad is circa 68 procent een koopwoning, ongeveer 8 procent particuliere huur en 26 procent sociale huur. Van de woningvoorraad heeft 66 procent een WOZ-waarde tot € 200.000 (landelijk 51%). 81% is een eengezinswoning en dat steekt ver uit boven het landelijk gemiddelde (51%).



## Bouwjaren woningvoorraad Het Grootslag

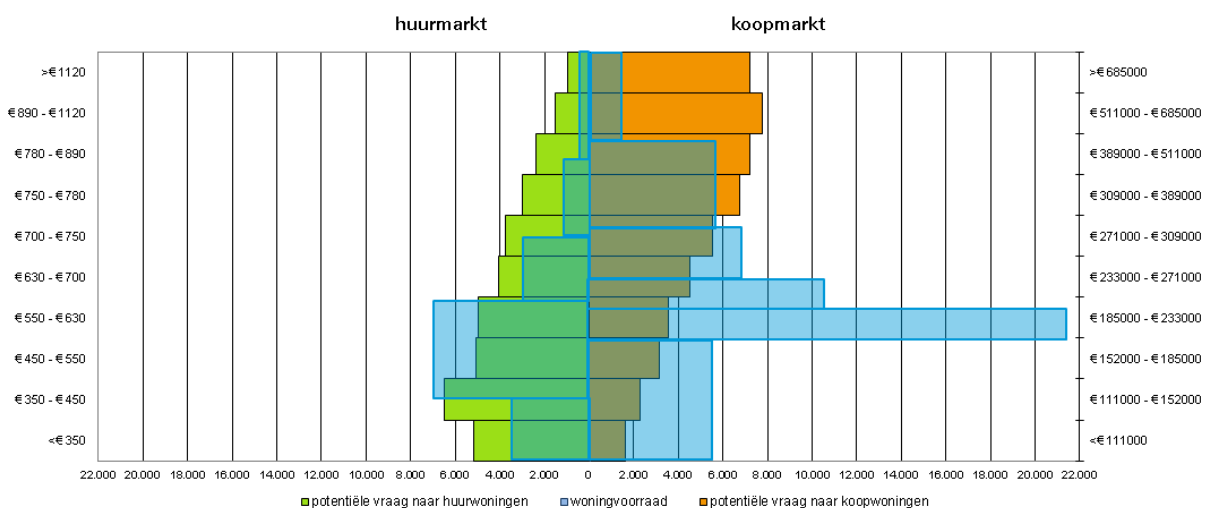


Figuur, woningvoorraad naar leeftijd

31 procent van de regionale voorraad komt uit de periode 1945 - 1970 en wordt door gemeenten als kwetsbaar gezien. In onze woningportefeuille gaat het zelfs om 45 procent. Deze bouwstromen zijn doorgaans kwetsbaar door een matige bouwkundige- en matige energetische kwaliteit. Hier liggen op middellange termijn de grootste uitgaven voor onderhoud en verduurzaming.

## Vraag en aanbod

Zoals onderstaand vraag-/aanbodmodel aangeeft wijkt de huidige woningvoorraad fors af van de gewenste voorraad. Er is vooral een forse overmaat aan betaalbare koopwoningen. Dit geldt in veel mindere mate voor betaalbare eengezinswoningen in de huur.



Figuur, vraag-/aanbodsituatie huidige woningvoorraad (Bron: concept regionale Woonvisie 2015)

Volgens WoonOnderzoek Nederland 2015 neemt de vraag naar huurwoningen tot de aftoppingsgrens af van 27 tot 20 procent. Het is het beeld zoals emeritus hoogleraar Hugo Priemus dat al enige tijd beschrijft: 'door de vigerende inkomenspolitiek binnen het wonen, stuurt de overheid de vraag. De doelgroep voor de sociale huursector neemt af en de voorraad sociale huurwoningen krimpt. De vraag naar vrije sector huurwoningen stijgt logischerwijs (van 5 naar 12 procent)'.



Tegelijkertijd stijgt de onzekerheid bij woningzoekenden. Ruim 3,2 miljoen huishoudens geven aan binnen twee jaar (eventueel) te willen verhuizen. In 2009 waren dit er nog ongeveer 2,1 miljoen. De toename is voornamelijk afkomstig van de huishoudens die eventueel willen verhuizen. De onzekerheid van de verhuisplannen is ook zichtbaar in de voorgenomen verhuistermijn. Binnen de groep onzekere verhuizers (huishoudens die eventueel willen verhuizen) weet circa 80 procent nog niet op welke termijn zij willen verhuizen.

### Speerpunten regionale Woonvisie

---

Met belanghebbenden op de woningmarkt, zoals huurdersvertegenwoordigers, zorgpartijen, woningcorporaties, provincie, bouwers en ontwikkelaars zijn vijf speerpunten voor de regionale Woonvisie bepaald:

1. Bestaande woningvoorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen (meer wooncomfort, verduurzaming en betaalbaarheid)
2. Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties
3. Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten
4. Flexibel kader: houvast voor de regio maar kansen en ruimte voor marktinitiatieven
5. Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen

We concluderen met tevredenheid dat deze speerpunten prima passen bij de opgaven die wij voor onszelf hebben geformuleerd in ons SVB.

### Onze keuzes

---

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

- Bij nieuwbouw bouwen we vooral levensloopbestendig (meerfasewoningen). De functionaliteit van dit woningtype maakt dit tot het beste antwoord op de toekomstige woonopgaven zoals langer zelfstandig wonen.
- Zorg voor betaalbaarheid.
- Verduurzaming van onze woningvoorraad (zie volgende alinea).
- Het beheer van woningen die niet tot onze kernvoorraad behoren, zal op onderdelen anders zijn met het oog op het verlagen van de bedrijfskosten.

### Kernvoorraad vs niet-kernvoorraad

---

Onderdeel van de uitwerking van ons strategisch vastgoedbeleid 2014 (*'vastgoedportefeuille met toekomst'*) is de indeling in een kernvoorraad en niet-kernvoorraad. De kernvoorraad is dat deel van de woningvoorraad dat we voor onze toekomstige volkshuisvestelijke taken nodig hebben. De niet-kernvoorraad stoten we op termijn af via verkoop, sloop en herstructurering.

In de loop van het jaar hebben we de concept kernvoorraad vastgesteld op basis van:

- marktinformatie (demografische- en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen)
- ervaringen vanuit de verhuur (vraag- en aanbodontwikkeling, populariteit)



- benodigde verbeteringen t.a.v. het wooncomfort
- inzicht in het woningbeheer (toekomstige onderhoudskosten)
- verduurzaming (omvang werkzaamheden, effect, kosten, e.d.)

Volgens de voorlopige uitkomsten neemt ons aandeel woningen in Andijk en Wervershoof af, proberen we de omvang in de overige dorpen/kernen te consolideren en is er behoefte aan een toename van woningen in Hoogkarspel. Verder zijn een aantal bespreekcomplexen aangewezen en een aantal herstructureringsmogelijkheden genoemd. Voor de bespreekcomplexen wordt nog beleid opgesteld, wat we met deze complexen gaan doen (verkoop, herstructurering, doelgroepwijziging, et cetera).

Voor de definitieve kernvoorraad wordt vastgesteld, vindt nog een rendementstoets plaats om er zeker van te zijn dat we de juiste woningen verkopen. Met die onderbouwing in de hand maken we definitieve keuzes en gaan we het formele besluitvormingscircuit in MT > bestuur > huurdersvereniging De Driehoek > RvC > gemeenten.

Natuurlijk maken de voorraadontwikkelingen nadrukkelijk onderdeel uit van de prestatieafspraken met huurdersvereniging De Driehoek en gemeenten. Voorwaarde daarbij is dat de voorgenomen transformatie aansluit bij de regionale en lokale Woonvisie. We werken momenteel aan ons eerste bod, dat voor 1 juli 2016 bij de gemeenten moet liggen.

## 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.

*Actuele energielabeling woningportefeuille (ultimo 2015).*

	zeer zuinig onzuinig					zeer			
<b>Label</b>	<b>A++</b>	<b>A+</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
<b>EI</b>	0,50 of minder	0,51 t/m 0,70	0,71 t/m 1,05	1,06 t/m 1,30	1,31 t/m 1,60	1,60 t/m 2,00	2,01 t/m 2,40	2,41 t/m 2,90	2,91 of meer
<b>Aantal Woningen</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>758</b>	<b>378</b>	<b>1.128</b>	<b>208</b>	<b>49</b>	<b>14</b>	<b>1</b>

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 2015, levert een gemiddelde Energie-Index voor onze woning-portefeuille op van 1,37. Bij de verduurzaming werken we volgens een elementenaanpak. 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.

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 continue verbetering van woningen bij mutatie (de vervanging van vloeren) en planmatig onderhoud (verbetering van de schil en installaties) en we voldoen aan de doelstelling van het convenant Energiebesparing Corporatiesector<sup>13</sup>. 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. Zodra we definitief hebben vastgesteld wat onze kernvoorraad wordt, stellen we een integraal plan op voor de verduurzaming van onze woningvoorraad.

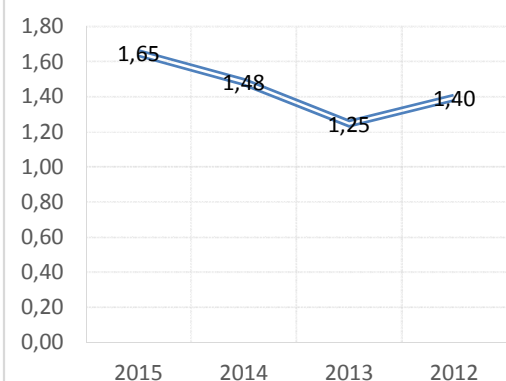
### Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen de volgende werksoorten:

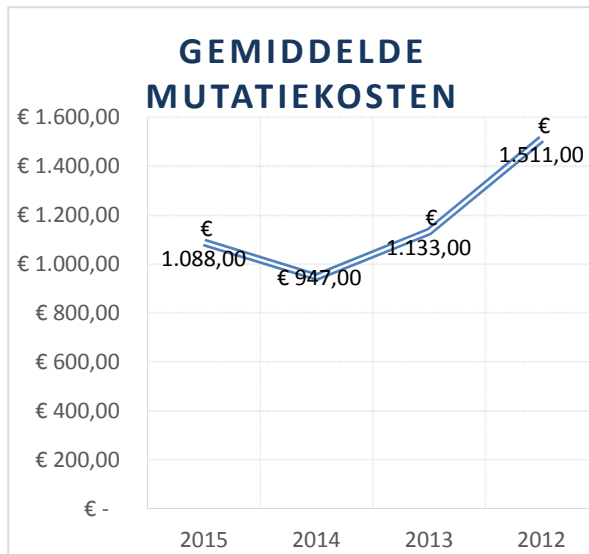
- reparatie en serviceonderhoud
- mutatieonderhoud
- preventief onderhoud

De kosten voor het niet-planmatig onderhoud zijn ongeveer € 50.000 hoger uitgevallen dan begroot (€ 874.195 ten opzichte van € 825.000). Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door fors meer meldingen dan begroot (4.550 in plaats van 3.800). Het vermoeden bestaat dat deze toename met de invoering van het serviceabonnement te maken heeft. We volgen deze ontwikkeling.

### ONDERHOUDS-MELDINGEN PER VERHUUREENHEID



<sup>13</sup> 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 corporatiewoningen eind 2020 gemiddeld energielabel B (Energie-Index <= 1,25).



Daarnaast is het mutatieonderhoud per woning gemiddeld duurder uitgevallen dan begroot omdat er in 2015 relatief meer gedateerde en uitgeleefde woningen waren dan voorzien. De grafiek laat zien dat dit van jaar tot jaar tot verschillende uitkomsten leidt. In ons ondernemingsplan 2016 - 2019 kiezen we er nadrukkelijk voor om de aandacht bij mutatiwoningen te verschuiven naar de komende huurder(s).

Hogere uitgaven worden gecompenseerd doordat er minder mutatiwoningen zijn geweest, er minder calamiteiten waren en er minder preventief onderhoud is uitgevoerd door een tijdelijke onderbezetting van het onderhoudsteam.

### Serviceabonnement

We hebben met ingang van 1 juli 2015 een serviceabonnement ingevoerd. Met dit abonnement nemen we afscheid van het gratis uitvoeren van tal van onderhoudselementen die wettelijk voor rekening van huurders komen. We berekenen twee zaken door, namelijk de kosten voor het rioolonderhoud (huurdersaandeel) van € 1 per maand en het overige huurdersonderhoud voor € 2,50 per maand. We leggen hiermee de verantwoordelijkheid voor het huurdersonderhoud voor een groot deel terug bij onze huurders. Ze kunnen deze werkzaamheden tegen een beperkte vergoeding bij ons afkopen, of niet, de keus is helemaal aan de huurders. Verder kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds á € 1 per maand voor het risico van glasbreuk en lekkage van isolerende beglazing.

Het serviceabonnement levert extra inkomsten op waarmee we de huren betaalbaar kunnen houden. De huurdersvereniging heeft ingestemd met het serviceabonnement.

### Beleid Individuele Woning Verbetering (IWV-beleid)

We hebben de keus gemaakt om ons IWV-beleid te wijzigen. Reden is dat we er vanaf willen dat woningverbetering altijd maar tot hogere huurprijzen leidt. Dat kunnen we ons met het oog op betaalbaarheid en Passend toewijzen niet veroorloven. We werken inmiddels op deze manier.

In de discussie hierover met huurdersvereniging De Driehoek stond de overname van woningverbetering centraal. Hoewel we de wettelijke regels correct uitvoeren, blijft het een weerbarstig onderwerp. Dat is de reden waarom we de wijziging van het integrale IWV-beleid



hebben opgeschort. Er ligt een opdracht om in overleg met De Driehoek nieuw IWV-beleid te ontwerpen.

### **Mogelijkheid om bewoners zelf de reparatieverzoeken te laten plannen**

---

Een ambitie voor 2015 was om reparatieverzoeken rechtstreeks door huurders in de agenda's van medewerkers en aannemers te laten plannen. Dit is tot op heden nog niet gelukt. De redenen zijn dat er een te grote differentiatie aan werkzaamheden is waarvoor afspraken met een te groot aantal disciplines/aannemers moet worden gemaakt. Dat is organisatorisch bovendien lastig omdat we met (te) kleine aannemers werken die onvoldoende mensen beschikbaar hebben om -vrij- in te roosteren. De mogelijkheid om servicemonteurs in te plannen, wordt voornamelijk alleen beschikbaar gesteld voor het preventief onderhoud en enkele planmatige klussen. De uitvoering hiervan is echter door tijdsgebrek blijven liggen.

### **Dakisolatie op basis van IWV**

---

We zijn in het najaar overgegaan tot het isoleren van daken van binnenuit op verzoek van bewoners. We bieden het als optie aan tegen betaling. De huurder zorgt er zelf voor dat de zolder volledig vrij is en betaalt een huurverhoging van € 10 per maand. Er zijn twee uitzonderingen:

1. we bieden deze optie niet aan als er binnen 2 jaar een dakrenovatie gepland staat
  2. de huurverhoging mag niet leiden tot overschrijding van de aftoppingsgrens. Als dit wel het geval is dan moet de huurder het overstijgende deel van de investering ineens betalen.
- Huurdersvereniging De Driehoek heeft ingestemd met dit beleid. Als voorwaarde hebben ze gesteld dat de huurder zelf mag beslissen van welk betalingsarrangement ze gebruikmaken.

### **Evaluatie onderhoudslijn**

---

De callcenterfunctie van de onderhoudslijn is in 2014 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. We hebben deze dienstverlening in 2015 geëvalueerd. De uitkomst is dat we deze samenwerking met vertrouwen continueren. De tevredenheid van onze huurders met het dagelijks onderhoud werd in 2015 gewaardeerd met een 8,1.

### **Planmatig onderhoud**

---

Het planmatig onderhoud is ongeveer € 185.000 lager uitgevallen dan de begroting van € 2,8 miljoen. De belangrijkste oorzaken voor deze onderschrijding zijn de volgende:

- We hebben tot 1 juli nog kunnen profiteren van het lage BTW-tarief op onderhoudswerkzaamheden
- Het renoveren van de daken en het vervangen van de dakramen is aanzienlijk goedkoper uitgevallen dan begroot
- Het vervangen van vloeren is ongeveer € 100.000 lager uitgevallen dan begroot



Hoewel er per saldo een onderschrijding van de begroting is, zijn er ook tegenvallers geweest:

- Door de slechte staat van de kozijnen (complex 531) is de post houtrotherstel hoger uitgevallen dan begroot
- Bij de Bosmanwoningen in Venhuizen zijn liftwerkzaamheden uitgevoerd die niet begroot zijn
- De badkamerrenovaties zijn duurder uitgevallen dan begroot doordat de badkamers in een aantal woningen in slechte staat waren.

Een overzicht van de belangrijkste werkzaamheden:

#### **Buitenschil** **begroot € 786.000 uitgegeven € 738.000**

---

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Dakrenovatie bij 29 woningen verdeeld over 4 complexen
- Er is voor circa € 140.000 aan houtrotherstel uitgevoerd bij verschillende complexen die dit jaar zijn geschilderd
- Voegwerk aan schoorstenen en gevels voor circa € 56.000
- Vervangen asbest golfplaten bij bergingen van 3 complexen, totaal 294 m<sup>2</sup>

N.b. De wet- en regelgeving op het gebied van asbest heeft zich in de loop der jaren flink ontwikkeld. Het gevolg is dat het gebruik en de aanwezigheid van asbest beperkt is. De volgende stap is dat op nationaal en Europees niveau afspraken zijn gemaakt over het gebruik en verwijderen van asbest. Met de Asbestplanning 2024 verbiedt de overheid om dan nog bouwsels met asbestdaken en asbestgolfplaten te hebben. Bij ons zijn de laatste asbestdaken in 2015 verwijderd.

#### **Installaties** **begroot € 772.000 uitgegeven € 796.000**

---

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Onderhoud cv ketels en andere installaties
- Vervangen cv ketels bij 113 woningen
- Liftonderhoud
- Liftvervanging complex 367
- Liftrenovatie complex 421
- Vervangen mechanische ventilatie bij 15 woningen
- Vervangen wtw installatie voor vraag gestuurde ventilatie bij 20 woningen
- Vervangen zusteroproep installatie bij 2 complexen totaal 40 woningen
- Circa 100 woningen zijn weer voorzien van een installatie veiligheidskeuring certificaat

#### **Mutatie- en binnenwerk** **begroot € 308.000 uitgegeven € 181.000**

---

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Vervangen van 11 houten vloeren voor een nieuwe geïsoleerde houten vloer
- Er is bijna € 70.000 uitgegeven aan asbestinventarisatie en sanering

### Renovatie badkamers

**begroot € 182.000 uitgegeven € 208.000**

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Renovatie van 29 badkamers in de meeste gevallen in combinatie met toiletruimte op de begane grond
- Renovatie van 3 toiletruimtes

### Schilderwerk

**begroot € 451.000 uitgegeven € 445.000**

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Controlebeurt bij 19 complexen en 2 verzamelgebouwen. Totaal 245 woningen
- Volledige schilderbeurt bij 18 en 2 verzamelgebouwen. Totaal 258 woningen.

### Terreinen

**begroot € 114.000 uitgegeven € 111.000**

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Herstraten achterpaden bij 9 complexen totaal circa 1.380 m<sup>2</sup> bestrating
- Tuinonderhoud
- Onkruidbestrijding achterpaden
- Legen trottoirkolken
- Vervangen van kunstgras op verschillende balkons door kunststof tegels, totaal 120 m<sup>2</sup>

### Keukenrenovatie

**begroot € 121.000 uitgegeven € 114.000**

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Het vervangen van 45 keukens inclusief nieuw tegelwerk

### Nieuwbouw - opgeleverd -

We hebben 27 woningen opgeleverd in 2015. Een overzicht:

#### Kaasfabriek in Hoogkarspel; negen meergefasewoningen

Deze levensloopbestendige woningen zijn gebouwd op een kleine inbreilocatie in het centrum van Hoogkarspel. Het zijn vierkamerwoningen met netto-huurprijzen van respectievelijk € 591, € 606 en € 610 (afhankelijk van de ligging). De woningen zijn met het oog op toekomstige beheerskosten onderhoudsarm uitgevoerd. Kozijnen, ramen, deuren en boedelen zijn van





kunststof. De woningen zijn verhuurd aan de doelgroep senioren 55-plus. Er reageerden 65 huishoudens op de verhuur van deze woningen.

### **Pimpelmees in Hoogkarspel; twaalf meergefasewoningen**

---

Deze levensloopbestendige woningen liggen in bestemmingsplan Reigersborg-Noord op een prachtige locatie aan doorgaand vaarwater, op korte afstand van het dorpscentrum. Het zijn vier-kamerwoningen met een netto-huurprijs van € 596 voor de middenwoningen en € 620 voor de hoekwoningen. De woningen zijn met het oog op toekomstige beheerskosten onderhoudsarm uitgevoerd. Kozijnen, ramen, deuren en boeidelen zijn van kunststof. De woningen zijn verhuurd aan een brede doelgroep. Dat leverde een respons op van 244 huishoudens.



### **Nanne J. Grootstraat in Andijk; zes meergefasewoningen**

---

Deze levensloopbestendige woningen zijn gerealiseerd in bestemmingsplan Fruittuinen op korte afstand van het centrum van Andijk. Het zijn vier-kamer-woningen met een netto-huurprijs van € 595 respectievelijk € 625 voor één van de hoekwoningen. De woningen zijn met het oog op toekomstige beheerskosten onderhoudsarm uitgevoerd. Kozijnen, ramen, deuren en boeidelen zijn van kunststof. De woningen zijn verhuurd aan brede doelgroep. Dat leverde een respons op van maar liefst 383 huishoudens.



*Sleuteluitreiking nieuwbouw N.J. Grootstraat Andijk*

### **Broekerplein in Langedijk; 31 appartementen**

Deze appartementen zijn medio 2015 opgeleverd en verhuurd door WBV Langedijk. Het is een tijdelijk steunproject waarmee we bijdragen aan de te vervullen maatschappelijke opgave van een collega-corporatie in Langedijk. De opzet is dat WBV Langedijk deze appartementen in de toekomst weer terugkoopt. Verhuur en beheer wordt volledig uitgevoerd door WBV Langedijk op basis van een beheerovereenkomst.

### **Nieuwbouw - gestart -**

Daarnaast zijn we in 2015 met de bouw van verschillende nieuwe projecten gestart. Een overzicht.

### **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 oplevering vindt begin 2016 plaats.



### **P. Kistemakerstraat te Andijk, 8 meerfasewoningen**

---

We bouwen 8 levensloopbestendige woningen in het centrum van Andijk. Deze woningen worden in het voorjaar van 2016 opgeleverd.

### **P. Kistemakerstraat te Andijk, 5 eengezinswoningen**

---

We bouwen 5 eengezinswoningen voor starters in het centrum van Andijk. Deze woningen worden in het voorjaar van 2016 opgeleverd. Vanaf het derde jaar na oplevering kunnen de bewoners deze woningen kopen. Dat is geen verplichting. Perspectief is dat starters de eerste jaren kunnen kijken of de woning en de buurt ze bevalt en dan de keus voor koop kunnen maken. Dit is de reden waarom we deze woningen bewust aanbieden aan woningzoekenden met een leeftijd tot 35 jaar. We taxeren de woningen na oplevering en doen de bewoners dan een vaste prijsaanbieding die we vanaf jaar drie tot en met negen garanderen, mits deze prijsaanbieding binnen de geldende overheidsregels blijft. De netto aanvangshuur ligt met het oog op toekomstige verkoop boven de hoogste aftoppingsgrens, namelijk € 643 per maand. De toewijzing geschiedt aan starters met een inkomen boven de huurtoeslaggrens.

### **Nieuwbouw - in ontwikkeling -**

---

We hebben verschillende nieuwbouwplannen in portefeuille. De volgende plannen zijn inmiddels in onze investeringsbegroting opgenomen.

### **Bangert Oosterpolder in Hoorn, 56 appartementen**

---

In overleg met zorginstellingen Wilgaerden en Leekerweide en supermarkt Deen, realiseren we 56 appartementen op winkels in bestemmingsplan Bangert Oosterpolder. Het is een project dat voldoet aan scheiden van wonen en zorg en gericht is op samenwerking met supermarkt Deen (mogelijkheid voor dagbesteding) en zorginstellingen (ouderen met mogelijkheid van zorg en mensen met een verstandelijke beperking).

De oplevering vindt plaats in de loop van 2017.

### **Bouwplan van zes woningen in bestemmingsplan Fruittuinen in Andijk**

---

In 2016 starten we met de bouw van zes woningen in bestemmingsplan Fruittuinen fase 2. Het gaat om identieke woningen als die we in 2015 opleverden (meerfasewoningen) in hetzelfde bestemmingsplan. De kanttekeningen die in 2015 bij de opleveringsevaluatie zijn gemaakt, worden in dit bouwplan verwerkt. Het gaat om zolderdakraampjes die een oplossing moeten leveren voor de grote hoeveelheid vocht die zich bij oplevering van de eerdere woningen in de goed geïsoleerde zolder kap bevond. Verder gaat het om kleine aanpassingen van de kunststof kozijnen, om extra aftimmerwerk en een kleine aanpassing aan de betegeling van badkamers.

### **20 tot 22 appartementen in het centrum van Hoogkarspel**

---

Tegenover het gemeentehuis bouwt supermarkt Deen een aantal winkels. Daarboven realiseren wij appartementen. Deze nieuwbouw sluit goed aan op ons strategisch



vastgoedbeleid: meer mogelijkheden voor senioren op centrumlocaties. Oplevering wordt verwacht in de loop van 2017.

### **26 appartementen voor zorg in het centrum van Hoogkarspel**

---

Met Leekerweide bereiden we nieuwbouw voor van circa 26 appartementen volgens het principe scheiden van wonen en zorg. Het zijn kleine appartementen van circa 64 meter<sup>2</sup> voor mensen met een verstandelijke beperking. Het huurcontract met de huidige bewoners die in de te slopen woning wonen, loopt op 1 oktober 2016 af. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De start van de bouwwerkzaamheden wordt voorzien voor eind 2016 of 2017.

### **Nieuwbouw - proces -**

---

Nieuwbouw is een belangrijk en kapitaalsintensief proces. Het is ook een proces dat zichzelf continu herhaald. Dat is de reden dat we de bewonerservaringen van nieuwbouwprojecten monitoren. Hetzelfde geldt voor de ervaringen met materiaaltoepassingen en bouwconcept. Al deze ervaringen zetten we in om producten en diensten te verbeteren. Een kort overzicht.

### **Nieuwbouw Woonkeur**

---

Bij nieuwbouw bouwen we in de geest van Woonkeur. Als we dat logisch vinden wijken we daar op onderdelen van af.

### **PvE nieuwbouw 56 appartementen Bangert Oosterpolder**

---

We besluiten om bij woongebouwen niet langer standaard zonwering aan te brengen. Daarmee belasten we huurders standaard voor zaken waar zij misschien niet op zitten te wachten. We brengen wel standaard een loze leiding aan voor eventuele elektrische bediening van zonneschermen.

### **Bewoners enquête oplevering Molenweg**

---

Bij de nieuwbouw aan de Molenweg in Andijk is een bewonersenquête gehouden. Meest opvallende element is dat er veel problemen zijn ontstaan door een te krappe oplevertermijn. De woningen waren niet op tijd klaar door allerlei opleveringsperikelen. Door uiteindelijk vast te houden aan een opleverdatum, kregen de bewoners te maken met een eindproduct dat niet aan onze kwaliteitseisen voldoet. Dat nemen we mee als aandachtspunt voor de toekomst.

### **Enquête nieuwbouw Fruittuinen Andijk**

---

Het gemiddelde rapportcijfer van de enquête over de oplevering van de nieuwbouwwoningen aan de N J Grootstraat was een 8. Grootste punt van zorg is het bouwvocht in de woningen. Voor andere nieuwbouwprojecten zijn inmiddels maatregelen genomen.

### **Anita Kreuk en Gerdina Visser**

Coördinerend en S1 wijkverpleegkundigen bij de Omring en lid van wijkteam Oost in Medemblik.



#### **“De muren die er waren zijn weg”**

**Van zorg door de overheid naar zorgen voor elkaar. Het klinkt simpel, maar dat is het natuurlijk niet. Daar weten Anita Kreuk en Gerdina Visser alles van. Als wijkverpleegkundigen maken zij de veranderingen in de zorg van dichtbij mee. Sommige veranderingen zijn positief, andere wat minder. Gerdina: “We hebben meer verantwoordelijkheid en kunnen dingen sneller voor elkaar krijgen.” Anita: “Aan de andere kant kunnen de mensen de wijkteams nog niet goed vinden. Daar moet verbetering in komen.”**

De rol van de wijkverpleging is een hele belangrijke in de zorgtransitie. Sterker nog: wijkverpleegkundigen bekleden een centrale positie in het krachtenveld van de zorg: zij zijn degene die bij de cliënten over de vloer komen en als geen ander weten wat er nodig zou kunnen zijn. Zij weten in de wirwar aan zorgaanbieders waar ze moeten aankloppen voor de juiste hulp en ondersteuning. Met andere woorden, zoals staatssecretaris Martin van Rijn in een interview met het vakblad Nursing, aangaf: de kwaliteit van de zorg is in handen van de wijkverpleegkundigen.

#### **Wat houdt jullie werk precies in?**

Gerdina: “Anita en ik zijn beiden wijkverpleegkundigen, waarbij Anita meer georiënteerd is op Andijk en ik op Wervershoof, Zwaagdijk-Oost en Onderdijk. Onze werkgever is Omring. Wat wij doen is cliëntenzorg bij de mensen thuis. Dat gaat van verpleging tot persoonlijke verzorging: wondzorg, terminale zorg, wasbeurten, oogdruppelen, steunkousen en noem



maar op. Naast de uitvoering van de zorg zijn we ook verantwoordelijk voor het indiceren en coördineren van de zorg. Dat betekent dat we in samenspraak met betrokkenen, zoals de cliënt zelf, mantelzorgers en zo nodig de huisarts, bepalen welke zorg en hoeveel zorg iemand nodig heeft. Dit doen we door het stellen van vragen, zoals wat wilt u (nog) kunnen of bereiken, wat zijn uw doelen? Tegen welke problemen loopt u hierbij aan? Hoe komt dat? Wat zou u er zelf aan kunnen doen? Welke hulpmiddelen zouden hierbij kunnen helpen? Dan geven wij natuurlijk een aantal voorbeelden van hulpmiddelen, zoals beeldzorg via een tablet. Wat kan uw omgeving doen? En tenslotte is de vraag: wat kan de wijkverpleging doen. Op die manier bepalen we wat de plan van aanpak moet gaan worden.”

### **Jullie zijn daarnaast onderdeel van wijkteam Oost van de gemeente Medemblik. Wat houdt dat in?**

In dit team komt onze preventierol meer naar voren. Als de gemeente een melding binnen krijgt, dan wordt er afgewogen welk wijkteamlid het beste op de hulpvraag af kan gaan. Dus iemand van de woningstichting, iemand van jeugdzorg, een wijkverpleegkundige... Een melding kan om van alles gaan: psychische problemen, moeilijkheden met kinderen, ziekte, dreigende overbelasting van de mantelzorger... Als er hulp geboden is, schakelen wij de juiste instanties in. Dat kan Omring zijn, maar bijvoorbeeld ook een vrijwilligersorganisatie of Geriant.”

### **De zorgtransitie is nu een jaar oud. Wat hebben jullie van de veranderingen gemerkt?**

Anita: “Aan de ene kant is het werk hetzelfde gebleven. We verlenen nog steeds zorg bij de mensen thuis. Maar als het gaat om de indicatiestelling is er wel veel veranderd. Voorheen was het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) verantwoordelijk voor 90 procent van de indicaties. Wij deden de aanvraag bij het CIZ en dan bepaalde ‘iemand aan de andere kant van de telefoon’ of iemand recht had op zorg en op hoeveel zorg. Het was vaak een kwestie van onderhandelen. Alles ging via standaarden. Auto-immuunziekte: zoveel uur. Gebroken heup: zoveel uur. Maar de ene persoon is de andere natuurlijk niet. Wat ook frustrerend was, soms kostte het moeite om de indicatiestelling te verlengen. Dan werd het aantal uren dat geïndiceerd was ineens verminderd, terwijl de situatie van de cliënt niet was veranderd.”

Gerdina: “Het positieve van de transitie is dat wij, de wijkverpleegkundigen, nu het roer in handen hebben. Samen met de cliënt en de mantelzorgers bepalen wij hoeveel zorg er nodig is. Daarbij kijken we nu wel beter naar: wat kan de cliënt zelf? Zijn er hulptroepen in de omgeving die een handje kunnen helpen? Kinderen, familie, vrienden, burens? Die proberen we er ook actiever bij te betrekken. En dan hebben we het niet over het afvegen van het achterwerk, zoals vaak wordt gedacht, maar gewoon aan wat extra aandacht. Een praatje komen maken en tegelijk even de afwas doen of een paar boodschapjes meenemen. De echte zorg, het toedienen van medicijnen, helpen bij het wassen en dergelijke, die nemen wij voor onze rekening. Kortom: we werken nu veel meer op maat. En dat voelt goed.”

### **Is het CIZ nog wel nodig?**

Anita: “Jawel, want het CIZ is voor mensen die langdurige zorg nodig hebben. Concreet is het zo dat wij vanuit de Zorgverzekeringswet (Zvw) werken, en het CIZ vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Mensen met een Wlz-indicatie hebben recht op passende zorg met verblijf in een instelling. Dus zodra het om zwaardere en langdurige zorgvragen gaat, komt het CIZ in beeld.”



### **Hoe verloopt de zorgtransitie volgens jullie?**

Gerdina: “Het grote voordeel is natuurlijk dat we nu veel meer vrijheid hebben om de mensen te helpen zoals het hoort. We kunnen onze kennis en kunde tot het uiterste inzetten. Dus niet alleen het onderdeel ‘verpleging’, het gaat ook over mensenkennis, organisatietalent, het mobiliseren van iemands omgeving, het overleggen met andere disciplines uit de zorg. Dat alles met als doel om iemand zo snel en zo goed mogelijk weer op de been te krijgen of zolang mogelijk zelfstandig te laten functioneren.”

Anita: “Het nadeel is dat er een beeld aan het ontstaan is, onder andere door reclamespotjes, dat de wijkverpleegkundige alles wel regelt. ‘Leg je probleem maar bij de wijkverpleging neer en alles komt goed’. Dat schept verwachtingen die we niet kunnen waarmaken. Het klopt ook niet. De overheid wil juist dat mantelzorgers een grotere rol krijgen en dat cliënten zelf ook doen wat ze kunnen doen. Daar varen ze juist wel bij.”

Anita: “De transitie kost veel tijd. Zorgen voor elkaar: dat krijg je niet zomaar voor elkaar. Dat moet in de hoofden van de mensen gaan nestelen en dan gaat het nog een tijd duren voordat ze het gaan doen. Zet jij de rolemmer aan de weg voor je buurman die kortademig is? Weet je überhaupt wat je burens mankeren? Nee, dat weten we nog niet van elkaar. Laat staan dat het in ons opkomt om hulp aan te bieden. En mensen vragen zelf ook niet om hulp. De vuile was buiten hangen, dat doe je niet... Die omslag, die in de hoofden van de mensen moet gaan plaatsvinden, dat gaat nog heel lang duren.”

### **Worden mantelzorgers nu meer bij de zorg betrokken?**

Gerdina: “We betrekken mantelzorgers er altijd al bij. Maar nu doen we dat nog bewuster. We laten de mensen bewust nadenken: wat kun je zelf doen? Wat kunnen je kinderen doen? Wat kunnen je vrienden doen? Er zijn bijvoorbeeld heel veel hulpmiddelen die het leven een stuk gemakkelijker kunnen maken. Zo is er tegenwoordig een klein handig apparaatje waarmee je heel makkelijk zelf oogdruppels kunt toedienen. Mensen hoeven dus niet meer de hele ochtend op de wijkverpleegkundige te wachten, daarmee krijgen ze een stukje vrijheid terug. Veel mensen blijken het heel fijn te vinden om op die manier langer zelfstandig te blijven. Alleen: dan missen ze het praatje misschien wel. Maar dat praatje moeten ze eigenlijk op een andere manier zien te krijgen: van mensen uit hun eigen netwerk.”

### **Waar lopen jullie in de overgangsfase tegenaan?**

Anita: “Door de zorgtransitie denken mensen: ‘Ik moet het zo lang mogelijk zelf doen’. Vervolgens vragen ze geen hulp, want ze denken dat ze het toch niet krijgen. Maar daardoor wordt de kwaliteit van leven voor die mensen niet beter, terwijl het soms met een paar hulpmiddelen of veranderingen al verbeterd kan worden. We willen iedereen dan ook op het hart drukken: als u hulp nodig hebt, laat het ons weten. Bel de gemeente. Bel het wijkteam. We kunnen met u meedenken. Des te eerder we erbij zijn, des te beter het is.”

Gerdina: “Andersom gebeurt het ook: dat we te maken krijgen met ‘mondige’ zorgvragers. Dat ze vinden dat ze recht hebben op zorg. Of dat de kinderen of mantelzorgers dat vinden. Dat is niet altijd leuk.”

Anita: “Soms zijn we echt nog aan het uitvogelen wat we kunnen en wat we mogen. Bijvoorbeeld terminale zorg. De zorgverzekering bepaalt hoeveel uur per dag je terminale zorg mag verlenen. Dus op dat gebied hebben we ineens wel weer grenzen. En de ene



verzekering zegt dit en de andere dat. Terwijl wij eigenlijk degenen zijn die kunnen bepalen hoeveel zorg iemand nodig heeft.”

#### **Hoe verloopt de samenwerking in het Wijkteam?**

Gerdina: “Heel goed. We zitten in kleinschalige teams met tien tot vijftien collega’s uit verschillende disciplines: woningstichting, jeugdzorg, ggz, wijkverpleging, WMO, etcetera. We komen twee keer per maand samen en overleggen dan alle ‘cases’ met elkaar. Het grote voordeel is dat de lijnen erg kort zijn en dat we elkaar kennen. Als een cliënt huishoudelijke ondersteuning nodig had, deed ik voorheen een aanvraag bij de WMO-consulente van de gemeente. Die ging dan zelf poolshoogte nemen bij de zorgvrager en dan werd de aanvraag al dan niet gehonoreerd. Nu is een telefoontje aan de WMO-consulente genoeg om het voor elkaar te krijgen. We kennen elkaar, dankzij de overleggen weten we over welke zorgvrager het gaat. We vertrouwen elkaars oordeel. Dat werkt heel fijn.”

Anita: “Het is ook fijn dat we met elkaar mee kunnen denken, dat we advies aan elkaar kunnen vragen en dat we met elkaar kunnen samenwerken om een situatie aan te passen. Die muren die er waren zijn weg. We weten van elkaar wat elkaars werk inhoudt. Het was best een proces: moesten echt met elkaar op zoek naar de juiste vorm. Maar we raken steeds beter op elkaar ingewerkt en de ervaringen zijn vooral heel positief. Alleen al de tijdswinst die het oplevert is een verademing.”

#### **Wat kan er nog worden verbeterd?**

Anita: “We merken dat veel mensen nog niet weten dat er wijkteams bestaan, laat staan wat we doen. Dus als er iets is, weten ze niet dat ze ons kunnen bellen. De wijkteams moeten dus veel meer onder de aandacht van het publiek worden gebracht. Laat de marketingmachine maar draaien! Net zoals mensen weten dat ze 112 moeten bellen, moeten ze weten dat ze de wijkteams altijd kunnen bellen. Wij zijn er voor mensen van 0 tot 110 jaar.”

#### **Lukt het de ouderen en zieken om langer zelfstandig te blijven wonen? Hoe kunnen we dit samen bevorderen?**

Gerdina: “We merken soms dat iemands woning te groot wordt. Het is daarom fijn dat ook iemand van Woningstichting Het Grootslag bij het Wijkteam zit. Het Grootslag is dan snel ingeschakeld om te helpen een passende woning voor iemand te vinden. Helaas is er een flink tekort aan passende woonruimte voor ouderen. Dus gelijkvloers en in de buurt van de zorgvoorzieningen in een wijk. Daar maken we ons echt zorgen over.”

Anita: “Hoe vaak we tegenwoordig niet meemaken dat als iemand in zo’n woning komt te overlijden, dat de dorpsgenoten meteen op stoep staan om de woning voor zichzelf (of vader of moeder) te claimen... dan vragen ze of wij een goed woordje voor ze kunnen doen. Ze vinden dat ze er recht op hebben omdat ze al zo lang staan ingeschreven...”

Gerdina: “We hopen dat Woningstichting Het Grootslag en andere woningstichtingen in de omgeving iets met dit signaal gaan doen en snel nieuwe woningen voor deze doelgroep gaan bouwen.”

Tekst: Judith Munster

Foto: Marcel Rob





## Financiële continuïteit

### Hebben we onze doelen in 2015 behaald?

*In ons werkplan hebben we melding gedaan dat de herziening van de Woningwet ons werkveld 'ingrijpend' zou gaan veranderen. Tegelijkertijd hebben we ons afgevraagd of deze ingrijpende verandering ook ons zo zou gaan raken. Het raakt ons niet direct, al hebben we wel veel extra administratieve werkzaamheden erbij gekregen en een nieuwe autoriteit die extern toezicht zal gaan houden over ons als toegelaten instelling. Dit betekent dat de rapportages weer aangepast moeten worden. Ook de berekening van de marktwaarde betekent veel extra werk.*

*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, lees onder meer ons ondernemingsplan 2016-2019. In dit ondernemingsplan zijn maatregelen opgenomen waardoor we kunnen voldoen aan de nieuwe regelgeving, zonder dat we direct de rekening bij onze huurders hebben neergelegd.*

### Realisatie speerpunten voor 2015

Speerpunten	Gerealiseerd:
1. Kennis van en tijdige implementatie van nieuwe wettelijke kaders en regels	1. Dit heeft in 2015 niet plaats gevonden, maar we hebben we al voorbereidingen getroffen. Begin april 2016 heeft de Aw een concept opgesteld met de nieuwe richtlijnen hieromtrent
2. Administratieve verwerking van de voorgenomen fusie met Stichting Bosman Woningen	2. De fusie heeft op 19 maart plaats gevonden en de administraties zijn samengevoegd. In 2016 is een besluit genomen over de fiscale inbrengwaarde. In 2015 hebben we een nieuwe geborgde lening aangetrokken om de hypothecaire lening van Stichting Bosman Woningen af te kunnen lossen
3. Garanderen betaalbaarheid	3. Betaalbaarheid heeft in ons ondernemingsplan 2016-2019 een prominente plaats gekregen en we



hebben maatregelen getroffen om de betaalbaarheid ook op termijn te realiseren

**Maatschappelijke effecten:**

1. Continuïteit van onze kerntaken, doelmatige inzet van middelen.
2. Correcte en transparante weergave van de inzet van middelen
3. Betaalbare woonlasten.

### Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze ambitie en volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Onze corebusiness is verhuur van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Uit de huuropbrengsten en verkoop van woningen kunnen we onze activiteiten realiseren en aan onze verplichtingen voldoen. Deze inkomstenstroom biedt tevens ruimte voor investeringen in het bestaande bezit en voor onze nieuwbouw. In 2015 hebben we veel aandacht besteed aan ons Strategisch Vastgoed Beleid. Samen met de auditcommissie hebben we een eigen rendementsberekening ontwikkeld en financiële ratio's bepaald om de juiste verantwoorde keuzes te kunnen maken. We realiseren ons dat we de juiste investeringskeuzes moeten maken, omdat onze inkomsten onder druk komen te staan. We blijven ook in de toekomst in staat om met een kwalitatief goede vastgoedportefeuille onze ambities en volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

*Financiële continuïteit in cijfers ultimo 2015*

Omschrijving	2015	2014	2013
<b>Jaarresultaat (in € 1000)</b>	1.142	1.841	328
<b>Solvabiliteit</b>	32,8	32,6	32,3
<b>Operationele kasstroom per vhe (in €)</b>	1.795	1.729	1.816
<b>Langlopende schuld per vhe (in €)</b>	31.136	30.813	31.095

### Bedrijfsvoering

Onze interne bedrijfsvoering en specifiek de financiële sturing is gebaseerd op kostenbewustzijn, kasstromen en een verantwoord treasurybeleid. Ieder jaar stelt Het Grootslag een financiële meerjarenbegroting op voor de komende vijf jaar. In deze meerjarenbegroting worden alle beleidsvoornemens en investeringen ingerekend. Voorgenomen overheidsmaatregelen worden in de meerjarenbegroting opgenomen voor zover er voldoende zekerheid is over de financiële omvang en de duur van de maatregel. Daarnaast hebben we met de auditcommissie diverse mogelijke extra scenario's in de tijd doorgerekend. Door deze eigen 'stresstest' weten we dat onze meerjarenbegroting bestendig is voor ongeplande inflatie- en renteschommelingen en mogelijke extra nieuwbouw.



## Jaarresultaat

We sluiten 2015 af met een positief jaarresultaat van € 1.142.000. We hadden € 180.000 negatief begroot. De grootste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Onderdeel	Korte omschrijving verschil realisatie versus begroting
Huuropbrengsten	Op 1 juli heeft een lagere huuraanpassing plaatsgevonden dan begroot is. In het kader van de betaalbaarheid is, in plaats van de begrote 2,5%, de huur gemiddeld verhoogd met 1%. De lagere huuraanpassing is gecompenseerd door de eerdere oplevering van enkele projecten.
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	In 2015 zijn er totaal 23 woningen verkocht, in de begroting was rekening gehouden met 12 woningen.
Overige bedrijfsopbrengsten	De griffierechten (€ 15.000) die wij in 2014 hebben voorgeschoten in verband met het ingediende WOZ-bezwaar zijn in 2015 retour ontvangen. Dit was niet in de begroting opgenomen.
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	In de activa ten dienste van exploitatie is minder geïnvesteerd dan verwacht, waardoor de afschrijving lager is dan begroot. Daarnaast wordt in werkelijkheid één maand na oplevering of aanschaf afgeschreven. In de begroting wordt gerekend met een directe afschrijving. Verder zijn onder deze post de afwaarderingen naar lagere bedrijfswaarde opgenomen van de nieuwbouwcomplexen in Hoogkarspel en Langedijk.
Lonen en salarissen / sociale lasten en pensioenbijdrage	De pensioenpremies vallen lager uit dan begroot. Het pensioenfonds SPW heeft pas heel laat de juiste premies doorgegeven, waardoor deze niet meer in de begroting verwerkt konden worden. De werkelijke premies zijn lager door de verhoging van de pensioenleeftijd.
Lasten onderhoud	De kosten voor niet-planmatig onderhoud zijn ongeveer € 50.000 hoger uitgevallen dan begroot. Dit heeft de volgende oorzaken: <ul style="list-style-type: none"><li>• Het aantal meldingen is 20% meer dan dat er begroot is.</li><li>• Het mutatieonderhoud is duurder uitgevallen dan begroot doordat er in 2015 relatief meer verouderde en uitgeleefde woningen waren dan voorzien.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• De hogere uitgaven worden gedeeltelijk gecompenseerd doordat er minder preventief onderhoud is uitgevoerd en er zich minder calamiteiten hebben voorgedaan dan begroot. Het planmatig onderhoud is ongeveer € 185.000 lager uitgevallen dan begroot. De belangrijkste oorzaken voor deze onderschrijding zijn de volgende:</li><li>• We hebben tot 1 juli geprofiteerd van het lage Btw-tarief.</li><li>• Het renoveren van de daken en het vervangen van de dakramen is aanzienlijk goedkoper uitgevallen.</li><li>• Het vervangen van vloeren is ongeveer € 100.000 lager uitgevallen.</li></ul> <p>We hebben ook enkele tegenvallers gehad in 2015:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Door de slechte staat van de kozijnen in een complex is de post houtrotherstel hoger uitgevallen.</li><li>• Bij de Bosman woningen heeft er een lift renovatie plaats gevonden, welke niet was begroot.</li><li>• De badkamer renovaties zijn duurder uitgevallen, omdat we enkele relatief slechte badkamers hebben moeten opknappen.</li></ul>
Leefbaarheid	In 2015 is door de gemeenten geen bijdrage gevraagd voor leefbaarheidsprojecten. Daarnaast zijn er voor het Beste Buurt Idee minder aanvragen binnengekomen dan verwacht. Ook hebben we als gevolg van de herziene Woningwet lagere uitgaven voor sponsorbijdragen.
Overige bedrijfslasten	De overige bedrijfslasten zijn aanzienlijk lager uitgevallen dan begroot. Na de vaststelling van de begroting kwam de mededeling dat we in 2015 geen saneringsheffing hoefden te betalen. Hiervoor was € 318.000 in de begroting opgenomen. De afwikkeling van de lopende WOZ-bezwaar heeft geresulteerd in lagere WOZ waarden waardoor we in totaal € 40.000 minder OZB hebben betaald. De lagere WOZ-waarde werken ook door in de verhuurderheffing. Dit heeft een voordeel van € 65.000 opgeleverd. Door het nog steeds toenemende kostenbewustzijn bij de medewerkers zijn er over de gehele linie kosten bespaard.
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	Dit betreft de waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden. Deze is afhankelijk van de stijging of daling in de WOZ-waarden en wordt niet begroot.



Financiële baten en lasten	Dit betreft de afwikkeling van de WIF-certificaten. De certificaten waren in 2013 naar nihil afgewaardeerd. Bij de afwikkeling van het WIF hebben we € 175.000 ontvangen voor onze certificaten.
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	Aan de lopende projecten is in 2015 meer rente toegerekend dan in eerste instantie was opgenomen in de begroting.
Rentelasten en soortgelijke kosten	In 2015 is voor de afkoop van de lening van de stichting Bosman Woningen een boeterente van € 424.000 betaald. Dit is bijna geheel gecompenseerd door de lagere rente uitgaven op de nieuw afgesloten lening. Verder was in 2015 minder externe financiering nodig. Ook is de nieuwe financiering tegen een lagere rente afgesloten dan begroot was.
Vennootschapsbelasting	Door de verrekening van een groter bedrag aan compensabele verliezen dan begroot is de belasting € 471.000 lager uitgekomen dan begroot.
Resultaat deelneming	Het resultaat van Delphia Vastgoed B.V. is € 125.000 positief. In de begroting was een neutraal resultaat opgenomen.

### Managementletter

Ernst & Young heeft verslag gedaan van de tussentijdse controle voor de jaarrekening 2015. In het verslag beschrijven zij het bestaan, de opzet en de werking van interne beheersmaatregelen op de administratieve organisatie van onze corporatie. Doordat dit een jaarlijks terugkerend controleproces is, geeft het ook een trend weer hoe onze organisatie zich ontwikkelt. Aan de hand van deze rapportage kunnen we niet anders dan concluderen dat we er goed voor staan. De bevindingen zijn beperkt en inhoudelijk zijn er geen bijzonderheden.

### Financiële beoordeling over 2014

De financiële beoordeling over 2014 van de Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is ontvangen. De uitgebreide set van bijlagen en beoordelingen kan worden samengevat met de mededeling dat de financiële beoordeling van onze corporatie niet leidt tot opmerkingen en geen aanleiding geeft tot interventies.

### Bedrijfsprocessen en bedrijfsinformatie

De bedrijfsprocessen zijn grotendeels beschreven. De interne controle is verankerd in de administratieve organisatie. De periodieke verslaggeving wordt samengesteld op basis van informatie uit het bedrijfsinformatiesysteem. We streven ernaar dat alle data slechts één keer wordt vastgelegd. We stemmen aanschaf van nieuwe programma's hierop af. We gaan in 2016 onderzoeken of we over gaan naar een andere leverancier van ons ERP-systeem. Ook wordt er gewerkt aan het alternatief voor de kwitanties en we willen in het najaar van 2016 gaan



werken met AcceptEmail. We hebben al de mogelijkheid op onze website om te kunnen betalen met Ideal.

### **Langedijk**

---

We hebben voor de 31 appartementen in Langedijk met de Woningbouwvereniging Langedijk een beheersovereenkomst afgesloten. Zij verzorgen de huuradministratie en zorgen voor het dagelijks onderhoud van de woningen.

### **Jaarrekening 2014 Stichting Bosman Woningen**

---

We hebben het financieel verslag van de Bosman Woningen over 2014 opgesteld. De laatste daad van het bestuur van SBW was het vaststellen en ondertekenen van de jaarstukken. De exploitatie over 2014 is geëindigd met een positief resultaat.

### **Medemblik | proces bezwaarschrift WOZ 2014**

---

Na anderhalf jaar is er overeenstemming bereikt met de gemeente Medemblik over ons WOZ-bezwaar voor 2014. Uitkomst is dat de waarden over de hele linie worden verlaagd. Voor sommige woningen een beetje, voor andere woningen substantieel. Eind 2015 is dit formeel afgerond. Het bezwaarschrift bij de gemeente Drechterland is begin 2016 afgewikkeld. De nieuwe waarden hebben straks ook direct gevolgen voor het nieuwe puntensysteem voor de bepaling van de huurprijzen en de bijdrage aan de verhuurderheffing.

### **Blijven investeren in de vastgoedportefeuille**

---

Wij streven naar verjonging en verbetering van onze vastgoedportefeuille. Om dit te verwezenlijken, verkoopt Het Grootslag delen van het bestaande bezit. Diverse complexen zijn aangewezen voor verkoop bij mutatie. De kasstroom uit deze verkopen is noodzakelijk om onze ambities te kunnen waarmaken op het gebied van herstructurering en energiebesparingen. Wij vinden dat investeringen in de bestaande voorraad en nieuwbouw noodzakelijk zijn om de kwaliteit te behouden en daarmee ook een verantwoorde inkomstenstroom te genereren. De investeringen worden voornamelijk gefinancierd uit de positieve operationele kasstromen en verkopen en deels uit langlopende leningen. In 2015 hebben we slechts in beperkte mate externe financiering aangetrokken voor de realisatie van onze investeringen in de bestaande voorraad en de nieuwbouw. De heffingen die de sector zijn opgelegd en het verhoogde risicobewustzijn bij ILT / Aw en het WSW beperken onze financieringsruimte. Door strakke sturing op kasstromen, verkoop en goed treasurybeleid kunnen we de komende jaren blijven investeren. Om het proces goed te kunnen sturen en monitoren zijn we intern bezig geweest om eigen financiële ratio's te bepalen. Ook het WSW hanteert ratio's om te bepalen of we kunnen blijven lenen. Deze ratio's gebruiken we uiteraard ook, al wijken we daar in positieve zin iets van af. Daarnaast hebben we nagedacht over een verantwoorde leningenportefeuille en de daarbij behorende verplichtingen. Bij de beoordeling voor een investering hanteren we daarom ook een eigen rendementsberekening. Het Grootslag heeft uiteraard geen winstoogmerk, maar moet voor de toekomstige bedrijfsvoering



wel een bepaald financieel rendement behalen, waarmee het volkshuisvestelijk vermogen in stand gehouden kan worden.

#### Overzicht lopende en gereed gekomen projecten

Projecten	Begroot in 2015	werkelijk betaald in 2015	openstaande verplichting	Prognose werkelijke kosten
<b>N.J. Grootstraat</b>	1.096.683	1.069.081		1.069.081
<b>Piet Kistemakerstraat (8 woningen)</b>	1.637.974	1.236.311	358.450	1.637.974
<b>Piet Kistemakerstraat (5 woningen)</b>	839.938	600.402	209.511	839.938
<b>De Kaasfabriek</b>	1.858.877	1.880.822		1.880.822
<b>Pimpelmees</b>	2.118.143	2.054.207		2.054.207
<b>Braamsluiper</b>	811.836	794.059	1.584	811.836
<b>Broekerplein Langedijk</b>	6.159.038	6.129.302		6.129.302

#### Investeringsproces en besluitvorming

Alle investeringsbeslissingen worden genomen aan de hand van procedures en regels die zijn vastgelegd in het investeringsstatuut. Voor Het Grootslag is het investeringsstatuut het kader waarbinnen uitvoering wordt gegeven aan het SVB. Het investeringsbesluit kent verschillende fases waarbij alle relevante aspecten zoals maatschappelijke relevantie, BTIV, woonvisie, eigen vastgoedbeleid, financieel rendement, financiering, belastingen, beoordeling zorgpartner (voor realisatie van een zorgcomplex) en risico's worden meegewogen.

#### Verkoop bestaand bezit

Vrije verkoop	Slimmer Kopen	Totaal	Begroot
23	0	23	12

In 2015 zijn 23 woningen uit bestaand bezit verkocht.

#### Slimmer Kopen / Koopzeker

Aantal verkocht 1/1/2015	Terug gekocht in 2015	Doorverkocht in 2015	Aantal totaal verkocht t/m 31-12-2015	Terug genomen in de huur
120	5	1	116	1

De terugkoopplicht voor de Slimmer Kopen/Koopzeker woningen is op de balans opgenomen voor een bedrag van € 13,1 miljoen. In 2015 zijn 5 Koopzeker woningen terug gekocht. Drie woningen zijn definitief doorverkocht, waarvan één in 2016. In 2016 is één woning teruggenomen in de verhuur.



In 2015 hebben we nog één woning onder Slimmer Kopen voorwaarden verkocht, omdat er een afspraak was met de gemeente Drechterland. Deze afspraak is per 31 december 2015 komen te vervallen. Vanaf 2016 verkopen we geen woningen meer onder voorwaarden en maken we dus geen gebruik meer van de Slimmer Kopen formule.

## Treasury

---

Om de beschikbaarheid van financiële middelen te garanderen, is toegang tot de vermogensmarkt essentieel. Het Grootslag stelt maandelijks een kasstroomprognose op die nauw samenhangt met de investeringsactiviteiten en andere uitgaven. Zoals eerder gesteld voeren we een actief treasury-beleid. De treasury activiteiten omvatten (her)financieringen, renterisicobeheer en liquiditeiten-beheer. Op advies van de treasurycommissie en de financiële commissie is het treasuryjaarplan 2015 vastgesteld. In dit plan is vastgelegd hoe we met onze langlopende geldmiddelen omgaan (voornamelijk onze lening portefeuille). We hebben ingestemd met een renteherziening voor Delphia Vastgoed B.V. in 2015.

## Treasurystatuut en organisatie

---

De doelstellingen van het treasurybeleid en de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de betrokkenen bij het treasury proces zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Vanwege de beperkte omvang van onze organisatie huren we kennis van de geld- en kapitaalmarkt in bij onafhankelijk treasury adviseur Zanders. De treasurycommissie komt alleen bijeen om relevante ontwikkelingen te bespreken en het jaarplan vast te stellen. Verder is er contact via mailverkeer en telefoon. De verslagen van deze bijeenkomsten en activiteiten worden in separate rapportages opgenomen en in het kader van de actieve informatieplicht van de bestuurder gemeld aan de RvC.

## (Her)financieringen. Liquide middelen en het borgingsplafond

---

Financieringen worden zo nauwkeurig mogelijk afgestemd op de liquiditeitsbehoefte. Bij het afsluiten van nieuwe leningen of bij een herfinanciering werken we aan een gelijkmatige vervalkalender.

Na de fusie met de Stichting Bosman Woningen hebben we een hypothecaire lening met een restant hoofdsom van ruim € 3 miljoen en een rente van 5,45% afgelost. Daarnaast is in 2015 een lening van € 4 miljoen met een rente van 5,39% afgelost. Voor de aflossing van deze leningen en de financiering van onze investeringen zijn er twee leningen aangetrokken in 2015:

- Per 16 maart (stortingsdatum) is een fixe lening aangetrokken van € 5 miljoen met een rente van 1,495% over de gehele looptijd van 30 jaar bij Achmea Pensioen en Levensverzekering.
- Per 9 april (stortingsdatum) is een fixe lening aangetrokken van € 5 miljoen met een rente van 0,6675% over de gehele looptijd van 10 jaar bij Aegon Schadeverzekering N.V.

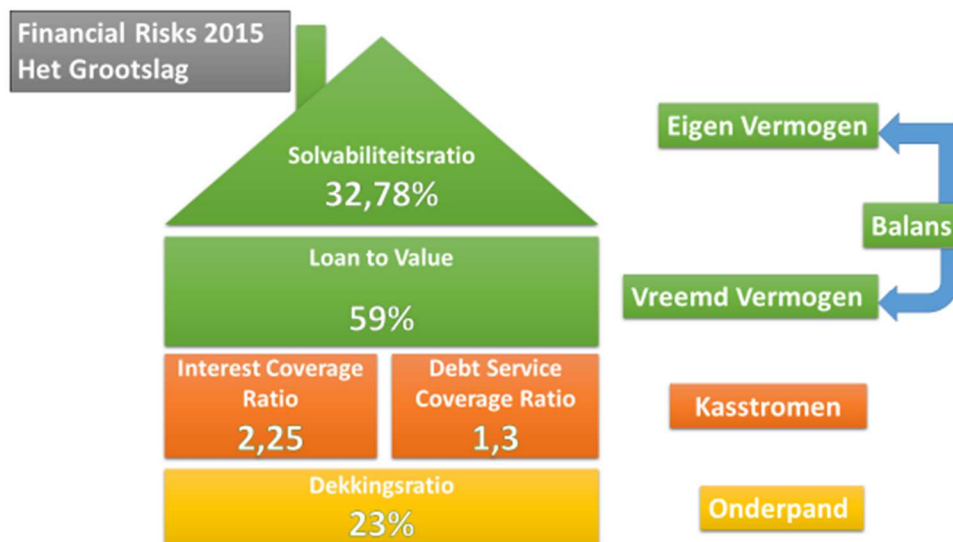


Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2015-2017 vastgesteld. Voor 2015 is het vastgesteld op € 86,4 miljoen. Dat is € 800.000 hoger dan we geleend hebben. Voor 2016 is het borgingsplafond vastgesteld op ruim € 86 miljoen. Dat is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze financiële meerjarenprognose onder WSW borging aan te trekken.

Per 31 december 2015 hebben wij € 2,9 miljoen aan liquide middelen. Dat geld wordt ingezet voor de investeringen in het bestaande bezit en nieuwbouw in het eerste halfjaar van 2016.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een onafhankelijk instituut dat optimale financiering van vastgoed mogelijk maakt voor aangesloten woningcorporaties. Het WSW zorgt ervoor dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen. Corporaties bouwen hierdoor tegen zo laag mogelijke financieringslasten. Het Grootslag wil blijvend toegang houden tot de borgingsfaciliteiten van het WSW. Dit is de belangrijkste randvoorwaarde van ons financieel beleid en daarom houden wij rekening met het WSW-beoordelingssysteem. In onze meerjarenbegroting wordt gestuurd op de kengetallen die het WSW hanteert voor onze kasstromen en ons vermogen. Eind 2013 heeft het WSW een nieuw beoordelingssysteem geïntroduceerd waarmee het risicoprofiel van individuele woningcorporaties wordt gemonitord. Naast kwalitatieve risicovragen zijn er vijf kengetallen met normeringen gedefinieerd. We hebben ons 'WSW huis'<sup>14</sup> hieronder geplaatst met onze kengetallen.

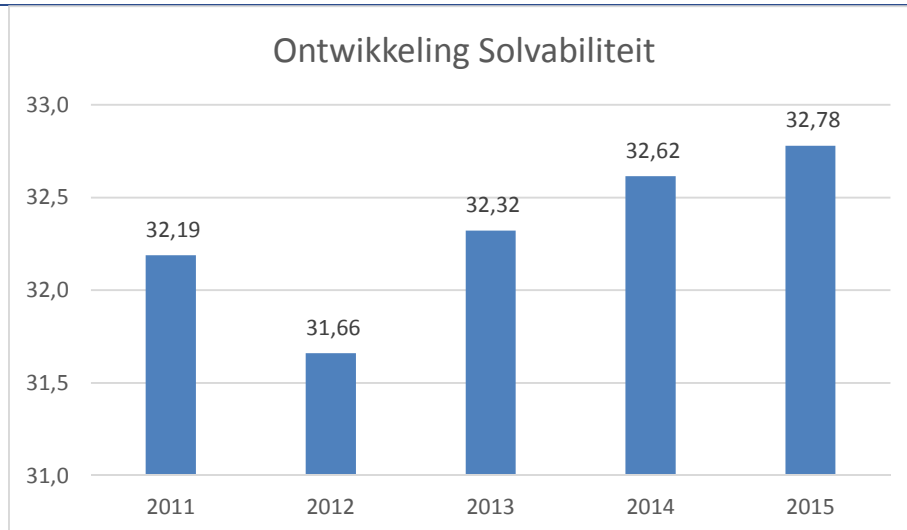


<sup>14</sup> De cijfers wijken iets af van de opgave van het WSW. Hier zijn we uit gegaan van het boekjaar 2015, terwijl het WSW het berekent aan de hand van de afgelopen 3 jaar en de financiële prognose voor de komende 5 jaar



Hieronder de belangrijkste ratio's over de afgelopen vijf jaar.

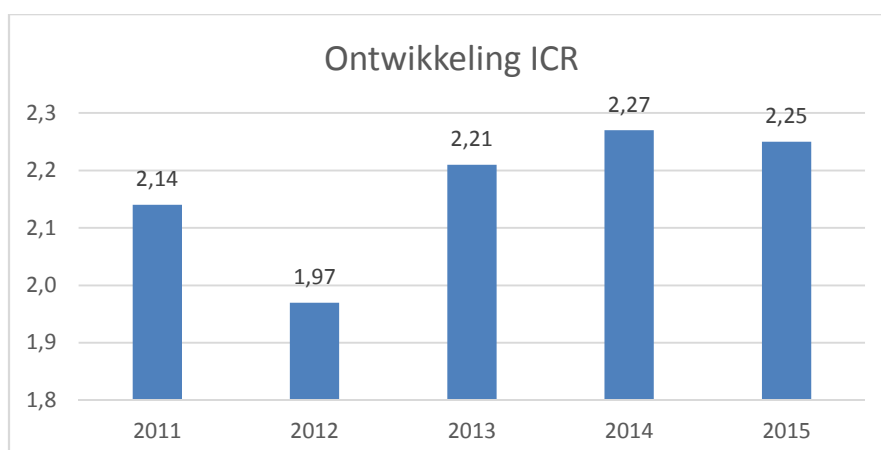
### Solvabiliteit



We zien hier een positieve ontwikkeling. We hebben (nog) geen minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie. Het WSW hanteert een minimum van 20%. We weten ook dat we vanaf 1 januari 2016 onze activa moeten waarderen op marktwaarde. Hierdoor stijgt de solvabiliteit enorm.

### Interest Coverage Ratio (ICR)

Omdat bij ons de kasstromen een bepalend sturingselement zijn, volgen we de ICR kritisch bij investeringsbeslissingen en bij het opstellen van een financiële meerjarenprognose.

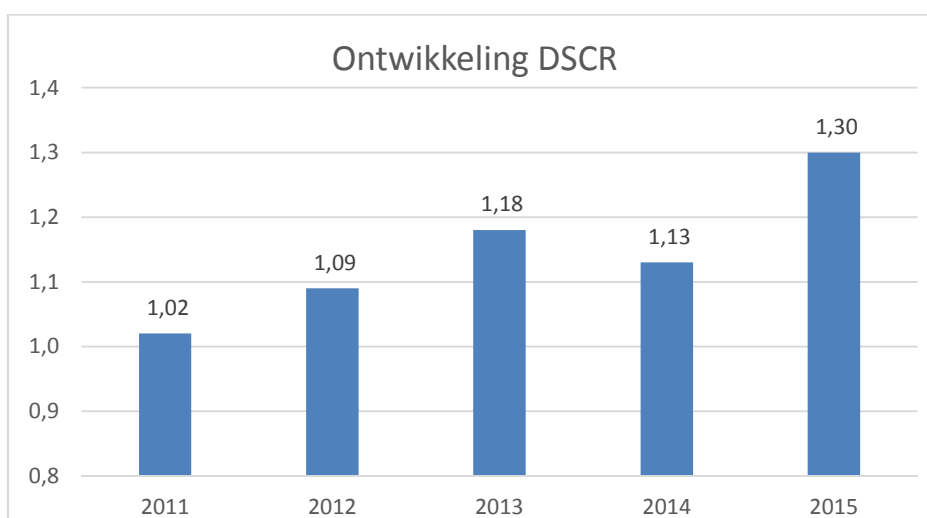


Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. Het Grootslag voldoet volgens de meerjarenprognose ook de komende jaren ruim aan de WSW-norm (1,4). We hebben (nog) geen minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie.



### Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Naast de ICR volgen we ook de DSCR kritisch bij investeringsbeslissingen en bij het opstellen van een meerjarenprognose. De corporatie specifieke DSCR bepaalt in hoeverre de financieringslasten (rente en aflossing) betaald kunnen worden uit het exploitatieresultaat. Bij het bepalen van de fictieve aflossing wordt rekening gehouden met verkoopopbrengsten en de restant levensduur van het bezit.



Het Grootslag voldoet volgens de financiële meerjarenprognose ook de komende jaren ruim aan de WSW-norm (1,0). We hebben (nog) geen minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie.

### WIF | Waarde van onze certificaten

In 2015 is er regelmatig gesproken over de mogelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van het Wooninvesteringssamenwerkingsfonds (WIF). De vastgoedportefeuille is uiteindelijk, na diverse vergaderingen en besprekingen van de certificaathouders, eind 2015 aan een Engelse investeringsmaatschappij verkocht. We hebben een gedeeltelijke betaling op onze certificaten mogen ontvangen van € 175.000 (90% van ons aandeel in de afwikkeling). In 2016, na de gehele financiële afwikkeling en ontbinding van het WIF, vindt een definitieve afrekening plaats van de laatste 10% minus de bijkomende kosten. We hebben in het verleden € 500.000 betaald voor deze certificaten. Dit is in 2013 al volledig afgeboekt in de administratie. Daardoor levert het nu een positief resultaat op.

### Risicomanagement

Als organisatie nemen we dagelijks beslissingen, ook maatschappelijke en politieke ontwikkelingen hebben soms gevolgen voor onze organisatie. Dit brengt diverse risico's met zich mee. Het beleid van Het Grootslag richt zich op het managen van deze risico's door vooraf in te schatten door welke risico's onze beleidsdoelen mogelijk in gevaar kunnen komen.



### **Risicobewustzijn**

---

Kennis en integriteit van bestuur en medewerkers vormen de belangrijkste schakel in het tijdig identificeren en beheersen van risico's. Je wil samen bereiken dat regels worden ingezet om 'ongelukken' te voorkomen. Vandaar dat we in 2015 samen met medewerkers risicokaarten hebben ingevuld en dat risicobewustzijn een belangrijk onderdeel is geworden in de processen en wijze waarop we samenwerken. Wij zijn van mening dat we de kennis en kunde van onze medewerkers maximaal moeten benutten. Hiermee willen we bereiken dat er een balans ontstaat tussen de gewenste risicobeperking enerzijds en het behoud van de slagkracht van de medewerkers anderzijds.

In ons beleid leggen we de verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie. Ook ten aanzien van het risicobewustzijn is dit in 2015 nader uitgewerkt. Een MT-lid en de controller zijn er samen voor verantwoordelijk dat het risicobewustzijn van de medewerkers gestimuleerd wordt. Het sluit naadloos aan bij ons personeelsbeleid. Onze conclusie is dat werknemers ruimte moeten krijgen om hun eigen oordeel te vormen. Hiermee bereiken we samen dat medewerkers zich verantwoordelijk voelen en daardoor hun werk beter doen, met meer voldoening. In 2015 zijn processen en bevoegdheden in overeenstemming gebracht met de verantwoordelijkheden. Ook vinden we het van groot belang dat we binnen de organisatie een open cultuur hebben. Hierdoor denken we dat de risico's sneller worden onderkend, beheerst en waar nodig onder de aandacht van het management worden gebracht.

### **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. In 2015 hebben we onze middelen besteed in het belang van de volkshuisvesting zoals van ons mag worden verwacht.



---

## DEEL III

### OVERIGE VERSLAGEN

---

III-A Ondernemingsraad

III-B Huurdersvereniging De Driehoek

III-C Raad van Commissarissen



## Jaarverslag OR

### Samenstelling OR

---

Bij het Grootslag bestaat de OR uit de volgende 3 leden:

- Bart Bakker - Voorzitter (specialist ICT)
- Wim Klaassen - Lid (Controller)
- Leonie Suijndorp - Secretaris (medewerker klantcontacten)

Kim Janssen-Duijghuijsen nam in 2015 afscheid van de OR, Leonie Suijndorp volgde haar op.

### Taken en bevoegdheden OR

---

De OR komt op voor de belangen van het bedrijf en van de medewerkers. Formeel vertegenwoordigt zij het personeel. Daarvoor heeft de OR, naast de eigen vergaderingen, ook speciale vergaderingen met de directie. Dit zijn de zogenaamde overlegvergaderingen.

### Bevoegdheden OR

---

De bevoegdheden van de OR, geregeld in de Wet op de Ondernemingsraden (WOR), zijn:

- Adviesrecht
- Instemmingsrecht
- Overleg- en initiatiefrecht
- Recht op informatie

### Overleg- en initiatiefrecht OR

---

De OR kan agendapunten aandragen voor de overlegvergadering met de directie. Daarnaast kan de OR de directie een voorstel doen over alle sociale, organisatorische, financiële en economische zaken in het bedrijf. De directie is verplicht om minstens 1 keer met de OR te overleggen over voorstellen. Vervolgens moet de directie de beslissing gemotiveerd meedelen. Er is geen beroepsrecht voor de OR.

### Informatierecht OR

---

De directie is verplicht de OR regelmatig te informeren over onder andere:

- de (juridische) structuur van de onderneming
- het algemeen beleid van het bedrijf (ondernemingsplan), en de 'algemene gang van zaken'
- de financiële, economische en sociale gegevens (jaarverslagen, werkgelegenheid, opbouw personeelsbestand, verzuim en verloop, et cetera).

### In 2015 bespraken wij de volgende zaken met de directeur/bestuurder

---

- MT verslagen
- Notitie 55+ uren
- Adviesaanvraag structuur team Wonen



- Selectie en werving ZZPers
- Jaarverslag en jaarrekening 2014
- Ondernemingsplan 2016-2019
- Rittenregistratiesysteem + Privacyreglement
- Detachering via WerkSaam
- Verlof, overwerk en LOB
- Ontwikkeling team Klant
- CAO
- OR verkiezingen
- Werkplan 2016
- Verplichte snipperdagen 2016

2015 was een relatief rustig jaar voor de OR, mede omdat er in het begin van 2015 nog geen nieuwe cao was.

Het overleg tussen de ondernemingsraad en directeur bestuurder verloopt goed. Er zijn in 2015 geen belangentegenstellingen geweest.

Jaarlijks gaat de voltallige OR op een 2-daagse cursus, dit was in 2015 de cursus 'Neuro linguïstisch programmeren (NLP) voor OR-leden'.

#### **Overleg RvC**

---

Eens per jaar overlegd de ondernemingsraad met de RvC. Besproken zijn:

- Verslag van 2014
- Overleg met directeur bestuurder
- Ontwikkelingen rondom nieuwe woningwet
- Afwikkeling fusie stichting Bosman Woningen
- Veranderingstraject



## Jaarverslag huurdersvereniging De Driehoek

### Formele taak huurdersvereniging De Driehoek

Naar aanleiding van de fusie in 1995 tussen Woningbouwvereniging St. Joseph te Wervershoof, de Woningstichting St. Laurentius te Hoogkarspel en de Andijker Woningstichting, werd gekozen voor de nieuwe naam “woningcorporatie Het Grootslag”.

Op grond van deze fusie hebben de ledenraad van Woningbouwvereniging St. Joseph te Wervershoof, de bewonersraad van Woningstichting St. Laurentius te Hoogkarspel en de Huurdersvereniging van de Andijker Woningstichting, gezamenlijk besloten tot de oprichting van een nieuwe Huurdersvereniging die de naam “De Driehoek” draagt.

### De huurdersvereniging heeft ten doel:

- Het behartigen van de belangen van huurders en bewoners van woningen, die in beheer of eigendom zijn van woningstichting Het Grootslag gevestigd te Wervershoof, welke belangenbehartiging betrekking heeft op zowel de woningen als de woonomgeving;
- Het behartigen van de belangen van woningzoekenden, die aannemelijk kunnen maken dat zij een bij hen passende woonruimte zoeken in de hierboven bedoelde woningen;
- Alles te doen wat met het vorenstaande verband houdt en/of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin.

### Wij trachten dit doel onder meer te bereiken door:

- Het verstrekken van informatie aan de leden;
- Uitwisseling van ervaringen en informatie tussen de leden onderling;
- Deskundigheidsbevordering en scholing van de leden;
- Het op verzoek van de leden voeren van juridische procedures, waarmee een huurdersbelang is gemoeid;
- Vertegenwoordiging van de leden naar buiten toe met betrekking tot zaken van gemeenschappelijk belang;
- Het namens de leden voeren van overleg en onderhandelingen met derden, in het bijzonder Het Grootslag en de gemeenten Medemblik en Drechterland;
- Alle andere wettige middelen die het doel van De Driehoek kunnen bevorderen.

Kort samengevat komt De huurdersvereniging De Driehoek (verder te noemen De Driehoek) op voor de belangen van huurders bij woningstichting Het Grootslag (verder te noemen Het Grootslag). We staan voor betaalbare huren en goede woningen in leefbare wijken en buurten.





## **Samenstelling bestuur De Driehoek**

---

### ***Uit Drechterland:***

De heer J. Klasen (voorzitter)  
De heer E. Russchen (secretaris)  
De heer J. Hupkens (beheerder website)  
De heer J. Timmer

### ***Uit Medemblik:***

De heer P.J. Steltenpool (penningmeester/administrateur)  
De heer C. Schuitemaker  
De heer G.T. Arp  
Mevrouw I. van der Gragt (notuliste)

In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2015 hebben zich twee kandidaat bestuursleden aangemeld, de heren Esmeijer en Pennock. Deze stellen zich tijdens de Jaarvergadering in 2016 kandidaat voor het bestuur van De Driehoek.

## **Werkwijze**

---

Het bestuur van De Driehoek bestaat uit een dagelijks bestuur, een voorzitter, een secretaris, een penningmeester en algemene bestuursleden. De werkzaamheden zijn onderverdeeld in intern en extern.

Intern betreft het bestuursvergaderingen, Jaarvergadering en contactmiddagen.

Extern betreft het Bestuurlijk en uitvoeringsoverleg met Het Grootslag, Provinciale vergaderingen (De Woonbond), Prestatieafspraken (Gemeenten).

## **Intern**

---

### ***Bestuursvergadering:***

Het bestuur heeft in 2015 achtmaal vergaderd. De vergadering vindt plaats op de donderdag in het app. Complex "De Keizerskroon" in Andijk aanvang 19:30 uur.

### ***De jaarvergadering:***

De jaarvergadering van De Driehoek vindt om beurten plaats in de plaatsen Andijk, Wervershoof en Hoogkarspel. Naast de vaste agendapunten op de jaarvergadering wordt tijdens deze vergadering een actueel onderwerp behandeld.

### ***Contactmiddagen:***

De contactmiddagen hebben in 2015 op de zaterdagmiddag plaatsgevonden in de plaatsen Andijk, Wervershoof, Hoogkarspel.



## Extern:

---

### **Bestuurlijk overleg:**

Heeft periodiek in 2015 plaatsgevonden met het Managementteam (MT) van Het Grootslag en voltallig bestuur van Driehoek.

### **Uitvoeringsoverleg:**

Heeft periodiek plaatsgevonden met de manager Klant & Wonen van Het Grootslag en dagelijks bestuur van De Driehoek.

### **Provinciale Vergaderingen Noord Holland:**

Heeft vier keer plaatsgevonden, afwisselend in Amsterdam en Heerhugowaard.

### **Gemeenten Medemblik en Drechterland:**

In 2015 heeft geen overleg plaatsgevonden tussen gemeenten en De Driehoek.

### **Selectiecommissie Raad van Toezicht (RvT):**

De Selectiecommissie bestaat uit drie leden, waarvan 2 leden lid zijn van de RvT en 1 lid wordt benoemd uit het dagelijks bestuur van De Driehoek.

Bij (her)benoeming van een lid op voordracht van de ondernemingsraad neemt een vertegenwoordiger van de ondernemingsraad ook deel aan de commissie en bestaat de commissie uit 4 personen. De selectiecommissie is in 2015 niet bijeengewest.

## Thema's en onderwerpen

---

### **Nieuwe Woningwet 2015**

---

Het bestuur heeft zich in 2015 bezig gehouden met het thema "Nieuwe Woningwet 2015" en heeft dit tijdens de Jaarvergadering in 2015 uitvoerig aan de orde gebracht. Mevrouw Lieon, consulente van de Nederlandse Woonbond heeft aan de hand van de presentatie "De nieuwe woningwet kansen voor huurders" aangegeven wat de betekenis is van de nieuwe Woningwet voor huurdersvertegenwoordigers en huurders. Huurdersorganisaties hebben met de nieuwe Woningwet 2015 meer en betere inspraakmogelijkheden in het beleid van corporaties.

De Driehoek wordt een volwaardig gesprekspartner bij de prestatieafspraken met gemeenten over het lokale woonbeleid. Verder krijgt De Driehoek wettelijk instemmingsrecht op tal van strategische terreinen, zoals verbindingen en fusie. In de praktijk was dit al op een groot aantal onderwerpen in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd.

### **Contactmiddagen**

---

Ook heeft bestuur van De Driehoek in oktober 2015 drie contactmiddagen gehouden Andijk, Wervershoof en Hoogkarspel. Het doel is dat het bestuur in contact wil komen met haar leden. Dit jaar werd er gekozen voor het thema "Passend toewijzen".



Per 2016 moet Het Grootslag woningen verhuren volgens de nieuwe normen voor passend toewijzen. De norm houdt in dat aan tenminste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens (Voor een - en tweepersoonshuishoudens € 586,68 en voor drie en meerpersoonshuishoudens € 628,76).

Met deze nieuwe regels is een stevig huurprijsplafond ingebouwd, wat een positieve ontwikkeling is voor de betaalbaarheid. Nadeel voor woningzoekenden is dat zij minder vrije keus hebben. Om de beschikbaarheid voor woningzoekenden toch te kunnen garanderen, vergroot Het Grootslag de komende jaren het aandeel woningen onder de aftoppingsgrenzen.

De opkomst van deze contactmiddagen was in vergelijking met 2014 zeer positief mede gezien het feit dat de bijeenkomsten 's middags plaatsvonden.

In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2015 hebben alle leden van De Driehoek een schriftelijke terugkoppeling ontvangen over de gestelde vragen tijdens de contactmiddagen en de reactie van Het Grootslag hierop.

#### **Fusie met Stichting Bosman Woningen**

---

In maart 2015 heeft de fusie tussen de Stichting Bosman woningen en Het Grootslag plaatsgevonden. Op grond van deze fusie heeft het bestuur van De Driehoek een contactmiddag gehouden voor deze (nieuwe) huurders in Venhuizen. Met de aanwezige huurders is uitvoerig gediscussieerd over deze fusie en de op en aanmerkingen van de huurders is door het bestuur van De Driehoek teruggekoppeld aan Het Grootslag. Daarbij is afgesproken dat Het Grootslag een aparte informatiebijeenkomst voor de huurders in Venhuizen in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2016 houdt.

#### **Beste Buurt Idee**

---

Het Beste Buurt Idee (BBI) maakt dingen mogelijk. Ook in 2015 maakten we een aantal mensen gelukkig. Ons uitgangspunt: het verbeteren van de leefbaarheid in buurt of wijk.

Verschillende activiteiten vonden in 2015 plaats. Alweer een jaar is de beoordeling van de aangedragen ideeën voor het Beste Buurt Idee door woningstichting Het Grootslag overgedragen aan Huurdersvereniging De Driehoek.

Drie leden van het bestuur, Gert Arp, Iris van de Gragt en Cor Schuitemaker beoordelen de aangedragen ideeën en voorstellen en/of het inderdaad uitvoerbare Buurt Ideeën zijn. We ondersteunen bewoners die zich actief inzetten voor hun buurt via het BBI.



## Jaarvergadering De Driehoek

---

Op 23 april 2015 heeft het bestuur van De Driehoek een zeer goed bezochte jaarvergadering gehouden in het Dorpshuis “Centrum” in Andijk. Voorafgaande deze Jaarvergadering hebben alle leden van De Driehoek persoonlijk op het huisadres het “Jaarverslag van De Driehoek over 2014” ontvangen. Tijdens deze Jaarvergadering zijn alle agendapunten, conform de statuten van De Driehoek, uitvoerig aan de orde gekomen. Vragen van huurders aan Het Grootslag konden gesteld worden aan het aanwezige managementteam van Het Grootslag. Ook waren de twee leden van de Raad van Toezicht (RvT), die op voordracht door de Driehoek benoemd zijn, op deze avond aanwezig.

## Informatievoorziening voor huurders

---

Het bestuur van De Driehoek vindt het van essentieel belang om de leden van De Driehoek te betrekken bij de werkzaamheden die het bestuur uitvoert.

- In 2015 heeft het bestuur van De Driehoek vier keer informatie verstrekt aan alle leden door middel van de “Huurwijzer” het tijdschrift voor huurders, een uitgave van de Nederlandse Woonbond.
- Daarnaast hebben alle huurders het Jaarverslag 2014 van De Driehoek met daarbij de uitnodiging voor de Jaarvergadering op 23 april 2015 ontvangen.
- Alle leden van De Driehoek hebben een schriftelijke terugkoppeling ontvangen over de gestelde vragen tijdens de contactmiddagen van De Driehoek en de reactie van Het Grootslag hierop.

De Driehoek was in 2015 genoodzaakt haar website grondig onder de loep te nemen. Er zijn een aantal websites vergeleken en gekeken op welke wijze het een en ander aangepast dient te worden. In samenwerking met onze websitebeheerder zal de website in 2016 aangepast en gemoderniseerd gaan worden. Dit moet ertoe leiden dat huurders op een eenvoudige maar vooral op een gebruiksvriendelijke wijze de website kunnen benaderen.

## Overleg met Het Grootslag en de Driehoek

---

### Bestuurlijk overleg

---

Ook in 2015 heeft het voltallig bestuur van de huurdersvereniging periodiek overleg gevoerd met Het Grootslag. Dit overleg vindt plaats met de directie van Het Grootslag waaronder de directeur bestuurder, de heer Kröger, adviseur Strategie en Beleid, de heer Visser en de manager Klant & Wonen, mevrouw Van den Bos.

De onderstaande onderwerpen zijn hierbij besproken:

- Werkplan + begroting 2015 Het Grootslag
- Financiële meerjarenbegroting
- Investeringsbegroting
- Jaarverslag 2014 Het Grootslag



- Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2015
- Individuele woning verbeteringen
- Passend toewijzen
- Service-abonnement

### **Uitvoeringsoverleg**

---

Ten aanzien van lopende zaken heeft het dagelijks bestuur (voorzitter, secretaris en penningmeester) van De Driehoek periodiek overleg met de manager Klant & Wonen, mevrouw Van den Bos. Hierbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Beste Buurt Idee
- Klachten/ opmerkingen van huurders
- Verhuurproces
- Dakisolatie van binnenuit

### **Inspraakproces De Driehoek bij Het Grootslag**

---

Het inspraakproces en de samenwerking met Het Grootslag heeft in er 2015 toe geleid dat De Driehoek in een vroegtijdig stadium betrokken is bij nieuw beleid, wijziging van het huidige beleid en de reeds bestaande processen bij Het Grootslag. Doel van deze werkwijze is om Het Grootslag scherp te houden en dat is alleen mogelijk als het bestuur van De Driehoek kritisch, maar vooral op een positieve wijze het beleid van Het Grootslag controleert.

Dat heeft geleid dat in goed overleg met Het Grootslag de onderstaande onderwerpen zijn besproken en geïmplementeerd zijn.

### **Woninginspectie bij verhuizingen**

---

Het bestuur van De Driehoek heeft zich bezig gehouden met de problematiek rond het betrekken van een huurwoning. Er kwamen bij ons meldingen binnen van nieuwe huurders die problemen hadden met de staat waarin de woning verkeerde. Daarom zijn we bij een aantal woningen mee geweest met de eindinspectie. Dit heeft voor ons, maar ook voor Het Grootslag, geleid tot een beter inzicht in de problematiek.

### **Maatschappelijke adviesraad**

---

Om meer grip te krijgen op samenlevingsvraagstukken, heeft Het Grootslag in samenwerking met De Driehoek, in 2015 een maatschappelijke adviesraad (MAR.) opgericht. De MAR. fungeert als klankbord voedt en inspireert Het Grootslag. Vanuit deze verbinding kunnen we een effectieve bijdrage leveren aan de samenleving. Het bestuur van De Driehoek is met twee leden in de MAR. vertegenwoordigd. Op 9 november 2015 heeft de oprichtingsvergadering van de MAR. plaatsgevonden. In de MAR. zijn verschillende maatschappelijke partners vertegenwoordigd, waaronder:

- Ouderenzorg
- Jongerenwerk



- Geestelijke gezondheidszorg
- Welzijn
- Vrijwilligerswerk
- Huisvesting en integratie vergunninghouders
- Diaconie
- Schuldhulpverlening
- Algemeen maatschappelijk werk
- Verenigingsleven en dorpshuizen

### Projectgroep betaalbaarheid

Het huidige huurbeleid zorgt ervoor dat steeds meer huurders financieel in de knel komen. Dat betekent dat de betaalbaarheid steeds verder onder druk komt te staan. In 2015 heeft de huurdersvereniging De Driehoek hiervoor aandacht gevraagd bij het Grootslag. Als we het over betaalbaarheid hebben, dan gaan wij uit van de huur en de energielasten. We realiseren ons dat Het Grootslag een belangrijke rol kan spelen bij de aanpak van betaalbaarheidsproblematiek. Begin 2015 heeft Het Grootslag een projectgroep opgericht die zich bezig houdt met adviezen rondom de betaalbaarheid van het wonen. Deze projectgroep bestaat uit leden van De Driehoek en Het Grootslag.

De conclusie van een aantal bijeenkomsten was dat het Grootslag op de goede weg is door zoveel als mogelijk aan preventie te doen en bij de eerste signalen van problemen met betaling hier meteen actie op te ondernemen. Daarnaast zal het Grootslag in regionaal verband zaken afstemmen met de gemeenten en overige instanties.

### Service-abonnement

De Driehoek heeft in samenwerking met Het Grootslag in 2015 uitvoerig gesproken om de kosten van het onderhoud te beperken om zo een lagere huuraanpassing te realiseren. Dit betekent niet dat de woningstichting minder goed de woningen gaat onderhouden door een onderhoudsabonnement in te voeren. Een deel van het onderhoud van de woning is voor de huurder zelf. Dit is jaren door de woningstichting gratis uitgevoerd. Per 1 juli 2015 is Het Grootslag dit anders gaan doen. In overleg met Het Grootslag en De Driehoek wordt aan alle huurders een onderhoudsabonnement aangeboden.

### Huuraanpassing 2015

Elk jaar worden de huren aangepast om de kostenstijging, waaronder het onderhoud, te kunnen betalen. Het Grootslag volgt hierbij de richtlijnen van het Ministerie. Het maximale percentage waarmee de huur mag worden aangepast is in 2015 vastgesteld op 2,5%. Net als voorgaande jaren past Het Grootslag geen inkomensafhankelijke huuraanpassing toe. Zowel Het Grootslag als De Driehoek willen de huren betaalbaar houden. Daarom is afgesproken de huren minder te laten stijgen dan de overheid toestaat. **Gemiddeld verhoogd**

**Het Grootslag de huur dit jaar met 1%.** Het individuele percentage is afhankelijk van de huur die bewoners nu betalen. Per individuele woning varieert dat van 0 tot 2,5%.

### Ondernemingsplan

---

Het bestuur van de Driehoek is in een zeer vroeg stadium betrokken geweest bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. Al in de fase van “brainstormen” heeft de Driehoek haar inbreng kunnen geven en dat is door ons als zeer positief ervaren. Immers je wordt als huurdersvereniging ook mede verantwoordelijk voor het opzetten van het ondernemingsplan.

### Conflicterende belangen

---

Er is in 2015 geen sprake geweest van conflicterende belangen. Alle zaken die mogelijk tot een conflict hadden kunnen leiden zijn in goed overleg opgelost. Deze zaken lagen vooral op het gebied van mutaties van woningen.



*Beeld van Andijk*



## Jaarverslag raad van commissarissen (RvC)

### Voorwoord voorzitter RvC

Het jaar 2015 stond in het teken van grote veranderingen. Veranderingen binnen de volkshuisvesting en in het bijzonder binnen woningcorporaties en dat betekende extra werk. De Herziane Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) heeft gevolgen voor de gehele Governance, de uitvoering en verslaglegging. Voor onze Raad is dit een aandachtspunt en een vast punt op de agenda. We overleggen met de bestuurder over de stand van zaken en we bespreken voorstellen over aangepaste regels en keuzes voor de organisatie. Dit komt bovenop de reguliere werkzaamheden van zowel de organisatie als de Raad. 2016 staat eveneens in het teken van noodzakelijke wijzigingen op het gebied van Governance, uitvoering en verslaglegging.

### 1.1 Governancecode

In 2015 pasten we de Governancecode aan de door de brancheorganisatie Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) vastgestelde code aan. Met 5 principes en 60 bepalingen moeten we de Governance nader uitvoeren. Woningstichting Het Grootslag voert haar werkzaamheden uit voor haar doelgroep en paste in 2015 alle eigen reglementen en beleidsnotities aan of beschreef ze volgens de nieuwe wet- en regelgeving. In 2016 gaan we hiermee verder. Daarnaast passen we de statuten aan en stellen het Financieel reglement Beheer op. Deze documenten moeten we ter goedkeuring voorleggen aan de minister, via de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

### 1.2 Transparante verantwoording

De RvC vindt het eigen jaarverslag een belangrijk document, waarin ze haar eigen kijk kan geven op de visie van de organisatie woningstichting Het Grootslag. In ons hoofdstuk, dat onderdeel uitmaakt van het gehele jaarverslag van de organisatie, verwijzen wij ook naar andere onderdelen waarover wij een mening hebben geformuleerd dan wel onze goedkeuring aan verleenden. Als organisatie (RvC, bestuurder en organisatie) leggen we op transparante wijze verantwoording af richting onze huurders, belanghouders en externe toezichthouders.

### 1.3 Keuze RvC voor jaarverslag 2015

2015, een jaar met veel nieuwe richtlijnen, maar ook discussies over de corporaties in algemene zin en de transparantie in het bijzonder. Vandaar dat we als RvC besloten om een geheel eigen jaarverslag uit te brengen, welke zoals hierboven genoemd, onderdeel uit maakt van het gehele jaarverslag van de organisatie.

### 1.4 Raad van Commissarissen (RvC) of raad van Toezicht (RvT)?

We stonden als RvC stil bij de wijzigingen die de wetgever heeft opgenomen in de Wet- en regelgeving. In deze stukken spreekt de wetgever van een raad van toezicht met commissarissen. Binnen de corporatie sector spreken we al jaren over een raad van





commissarissen. Het VTW blijft dit bij voorkeur ook doen. Wij zien in dat toezicht houden maar één van de vele rollen is van de Raad. Maar de politieke discussie in de 2e Kamer is duidelijk. Het interne toezicht heeft in hun ogen gefaald en het moet anders. Dat was de boodschap aan de minister. De RvT van woningstichting Het Grootslag houdt toezicht op de volgende elementen en dat sluit naadloos aan bij de (politieke) wens:

- de realisatie van het doel zoals nader is omschreven in de statuten en in de Woningwet 2015
- het beleid en beheer van de bestuurder met de bijhorende resultaten en prestaties, waarbij de gestelde doelen in het kader van beleid en strategie leidend zijn
- de maatschappelijke effecten of het maatschappelijke resultaat van woningstichting Het Grootslag
- de interne controle en risicobeheersing door een goed risicomanagement binnen de gehele organisatie
- het naleven van wet- en regelgeving (uitvoering van goed Governance)
- de te leveren kwaliteit en kwantiteit van producten en diensten in goed overleg met huurdersvereniging De Driehoek en de individuele huurders
- de organisatie is op basis van doelmatigheid en efficiency ingericht, met daarbij aandacht voor de klant, gemeenten en belanghouders
- integriteit is een belangrijke basis binnen de organisatie en ook de identiteit van woningstichting Het Grootslag wordt goed bewaakt

We hebben intern gediscussieerd en begin 2016 een Toezichtvisie opgesteld en vastgesteld.

Als RvC realiseren we ons dat we als toezichthouder ook eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden hebben:

- het toezicht houden op de bestuurder en de wijze waarop hij woningstichting Het Grootslag bestuurt
- het adviseren van het bestuur
- het zorgdragen voor de regelgeving van de rechtspersoon door het vaststellen van zijn statuten en van het reglement van Financieel Beheer en door het goedkeuren van het reglement van het bestuur
- het opstellen van een toezichtvisie, toezichtkaders en een eigen reglement raad van toezicht
- het zorgdragen van reglementen en afspraken voor de interne commissies binnen de Raad en de wijze waarop de Raad de informatie verzamelt van de belanghouders, huurders, gemeenten en externe toezichthouders over woningstichting Het Grootslag of over de lokale en regionale maatschappelijke ontwikkelingen
- het benoemen, schorsen en ontslaan van de bestuurder evenals het optreden als bevoegd werkgever van de bestuurder
- het regelen van zijn eigen werkzaamheden, zoals zijn informatievoorziening, samenstelling en kwaliteit, deskundigheidsbevordering of honorering



De RvC is van mening dat deze maatschappelijke opgave geheel past binnen het begrip raad van toezicht. Vandaar dat wij ervoor kiezen om straks in de statuten vast te leggen dat we als RvT verder gaan. Het jaar 2015 is daarmee een tussenjaar. Wij zijn van mening dat we aansluitend op de (politieke) maatschappelijke discussie nu ons jaarverslag moeten aanpassen en op juiste en transparante wijze verslag doen over de uitoefening van onze verantwoordelijkheden en bevoegdheden en niet pas in 2016.

### 1.5 Veranderd inzicht en werkwijze

---

2014 en 2015 waren bewogen jaren met veel onduidelijkheden, maar ook jaren waarin de maatschappij wel een beter beeld kreeg over de toekomst van de gehele corporatiesector. In 2015 en 2016 werd en wordt binnen de organisatie hard gewerkt om alle zaken tijdig op orde te hebben waarbij de RvC toezicht houdt op de kwaliteit en tijdigheid.

Het was eind 2014 toen de beleidscontouren vanuit de novelle van Minister Blok helder waren. Wat betreft de wet- en regelgeving ten aanzien van ons werkterrein en het functioneren van het interne en externe toezicht is er nog wat onduidelijkheid. Eind 2015 kwam de concept Veegwet en de concept Veeg-BTIV, daaruit blijkt dat regelgeving en de praktische uitvoering niet altijd parallel lopen. De rol van de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties (AW) en haar toezichthoudende en uitvoerende kaders zijn niet helemaal helder. Binnen deze onzekere omgeving voert de organisatie haar werkzaamheden uit en presenteerde zij een ondernemingsplan voor de komende jaren. Ondanks de nieuwe Wet- en regelgeving kan zij haar koers vervolgen. Dat is iets waar we als Raad trots op zijn.

Met het opzetten van de Maatschappelijk Advies Raad (MAR) is in 2015 een goede basis gelegd om de belanghouders eerder en tijdig te betrekken bij het beleid van woningstichting Het Grootslag. De MAR is een adviesorgaan voor het bestuur van woningstichting Het Grootslag en het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek. De bestuurder van woningstichting Het Grootslag legt de schriftelijke verslaglegging voor aan de RvC. De MAR vergadert twee maal per jaar. Een (vertegenwoordiging) van de RvC voert minimaal eens in de tweejaar overleg met de voorzitter en/of vertegenwoordiging van de MAR.

### 1.6 Tot slot

---

Voor een uitgebreid overzicht van agendapunten en genomen besluiten, verwijzen wij naar het gehele jaarverslag. Met dit jaarverslag leggen we verantwoording af over de wijze waarop we als raad van commissarissen invulling gegeven hebben aan onze bevoegdheden en maatschappelijke verantwoordelijkheden.

Wervershoof, 17 juni 2016,  
J.W. (Jan Wolter) Bloem, voorzitter RvC Woningstichting Het Grootslag



## Besturen en toezichhouden

---

### Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

---

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en kijkt naar de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De RvC stelt vast dat de informatie en de agendastukken kwalitatief goed zijn. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop de bestuurder vragen tijdens de RvC vergaderingen beantwoordt. Als de bestuurder niet gelijk het antwoord kan geven, ontvangen de leden van de Raad vrij snel na de vergadering de noodzakelijke informatie. De RvC legt met dit jaarverslag verantwoording af over de wijze waarop zij als RvC invulling geeft aan haar bevoegdheden en maatschappelijke verantwoordelijkheden.

Begin 2015 voerde de remuneratiecommissie het beoordelingsgesprek met de bestuurder. De remuneratiecommissie kwam begin 2014 de kaders voor de beoordeling met de bestuurder overeen. Begin 2015 vulde ieder lid van de RvC de beoordeling 2014 in en deze werden besproken tijdens een RvC vergadering waarbij de bestuurder niet aanwezig was. Het eindresultaat is daarna besproken met de bestuurder en terug gekoppeld naar alle leden van de RvC. Tijdens het beoordelingsgesprek begin 2015 kwamen beide partijen ook de beoordelingskaders voor 2015 overeen.

De benoeming van de bestuurder is steeds voor 4 jaar. Begin 2015 bespraken partijen of de 'contract' verlenging aan de orde was. De fusie met de stichting Bosman Woningen was aanleiding om dit gesprek naar voren te halen. Dit leidde tot overeenstemming tussen beide partijen en aanpassing van de arbeidsvoorwaarden, uiteraard binnen de WNT 2.

### Eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden RvC

---

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het 'Reglement Bestuur en Toezicht'. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met separate commissies. De commissies hebben ook separate reglementen. Deze reglementen zijn in 2015 aangepast aan de nieuwe richtlijnen. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet. In 2016 worden de statuten aangepast en drie reglementen opgesteld, te weten 'Reglement Raad van toezicht', 'Reglement Bestuur' en een 'Reglement Financieel Beheer'.

### Toezichtvisie en kaders

---

In 2015 is binnen de Raad en in overleg met de bestuurder gesproken over de Governancecode. Waaronder bepaling 3.11, waarin staat op welke onderwerpen de Raad toezicht houdt, wat wordt verstaan onder goed toezicht en namens wie toezicht wordt gehouden. Dit laatste is aangepast op basis van de nieuwe wet- en regelgeving. Woningstichting Het Grootslag legt geen directe verantwoording af aan belanghouders, maar informeert hen over de (voorgenomen) activiteiten en de motieven om iets wel of niet te



doen. Op deze manier bieden we hen inzicht in (niet-)gerealiseerde prestaties, creëren we draagvlak en stemmen we ontwikkelingen en activiteiten af met belanghouders. De belangrijkste partners waaraan de bestuurder wel direct verantwoording aan aflegt, zijn huurdersvereniging De Driehoek, de Maatschappelijke Advies Raad en de gemeenten.

Begin 2016 heeft de RvC haar toezichtvisie vastgesteld.

‘Bestuur en RvT hebben een visie op besturen en toezicht houden, waarbij wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvT beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder.’

Ons toezicht is niet alleen gericht om op de korte termijn te voldoen aan de compliance regels (het norm-ethisch standpunt, geworteld in –constructief wantrouwen en beteugeling), maar ook om op de lange termijn te kunnen rekenen op een als vanzelfsprekend ethisch handelende bestuurder (het deugd-ethisch standpunt, geworteld in –effectievertrouwen en ontwikkeling). Wij kiezen er bewust voor onze toezichtrol vanuit beide perspectieven vorm te geven.

Dit betekent dat wij zorgvuldig toezicht houden op concrete besluiten van de bestuurder én aandacht hebben voor en feedback geven op de wijze waarop de bestuurder strategisch vorm geeft aan de toekomst van de organisatie. Dit doen we op basis van gemaakte (beleids-) afspraken en daarbij gestelde kaders.

Ook bepaling 3.13 uit de Governancecode is aan de orde gesteld. Daarbij was de notitie Toezichtkaders leidend die opnieuw werd vastgesteld als Toezichtkaders 2015. De RvC beoordeelt aan de hand van de visie, kaders over de maatschappelijke resultaten en de wijze waarop de bestuurder en de organisatie haar risico’s inschat en belangrijker nog, hoe daarmee binnen de organisatie wordt omgegaan. De Raad beoordeelt ook de compliance van de organisatie en de uitvoering hiervan, de bewaking van de financiële continuïteit en het zorgdragen voor voldoende betaalbare huurwoningen binnen het eigen werkgebied.

#### **Als toetsingskader waren vooral beschikbaar:**

---

- De herziene Woningwet 2015 en prestatievelden van het BBSH en vanaf 1 juli 2015 de BTIV ( Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting)
- Governancecode woningstichting Het Grootslag 2011 en de vernieuwde in 2015
- Statuten woningstichting Het Grootslag en aanvullend het Reglement Bestuur en Toezicht woningstichting Het Grootslag
- Treasurystatuut 2014
- Investeringsstatuut 2014
- De Toekomstvisie 2012 - 2015
- Het Werkplan 2015 (inclusief investeringsbegroting en treasury jaarplan 2015)



- Financiële meerjarenprognose 2015-2019
- Rapportages Centraal Fonds voor Volkshuisvesting, minister, ILT en WSW
- Rapportages en mondelinge informatievoorziening accountant
- Publicaties Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- Publicaties Aedes
- Wetsvoorstel normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en ministeriële regeling
- Interne notities vanuit de organisatie over huurbeleid, verkoopbeleid en andere actuele zaken uit 2014
- Prestatieafspraken met de gemeenten

### Governancecode

---

Op 1 mei 2015 is een nieuwe code vastgesteld en deze is besproken tijdens het gezamenlijk overleg tussen de leden van de RvC en de bestuurder. De code geeft bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht zich aan de code te houden. We zijn geen lid van Aedes, wel van de VTW. We hebben de code altijd gerespecteerd.

### Aanpassingen code op hoofdlijnen in 2015

---

Maatschappelijke en politieke ontwikkelingen spelen een belangrijke rol binnen de nieuwe code. Dit is uiteraard ingegeven door onder meer de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet en alle maatschappelijke discussies daaromheen.

De Governancecode is nu gebaseerd op vijf principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De principes zijn nader uitgewerkt in de aangescherpte 60 bepalingen. Deze vernieuwde code is minder vrijblijvend en legt meer nadruk op:

- Cultuur en gedrag. Bestuurders en toezichthouders horen een kritische, open geest te hebben. Om de kwaliteit van bestuur en toezicht te verbeteren is het nodig dat bestuurders gedrag en waarden continu bespreken. Dit is een noodzakelijke aanvulling op de nieuwe wetten en regels.



- Betrekken van huurders en gemeenten bij het beleid van de corporatie. Woningcorporaties moeten niet alleen prestatieafspraken maken met deze partijen, maar in de omgang met deze belanghebbenden een cultuuromslag maken.
- Geschiktheid. Bestuurders en commissarissen worden voor hun aantreden onderworpen aan een geschiktheidstoets en zijn verplicht aan Permanente Educatie te doen.

### Nieuwe Code in 2015

De RvC respecteert de code en heeft deze gepubliceerd op de website. Hiermee is de code binnen Het Grootslag leidend. In 2016 zullen na vaststelling van de statuten alle beleidsdocumenten, voor zover noodzakelijk, worden geactualiseerd op basis van de nieuwe code. In 2016 passen we de code aan de eigen situatie aan en actualiseren we de notitie 'pas toe of leg uit'.

### Woningwet 2015 en BTIV 2015

Per 1 juli 2015 is de hernieuwde Woningwet en de BTIV in 2015 van kracht. De Woningwet is er op gericht dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Door de komst van de Wet krijgen we een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten en een (formeel) sterkere lokale verankering. Een ander beoogd resultaat van de Wet is dat er meer ruimte komt voor marktpartijen op de huurmarkt. Hoewel de BBSH ook als doel had om de risico's in de sociale huursector te reguleren en te beperken, zien we door de komst van de Wet een verscherping van het interne en externe toezicht.

Omdat de nieuwe Wet halverwege 2015 in werking trad, heeft een aantal punten direct geleid tot aanpassing van beleid c.q. uitvoering. De bestuurder informeerde de leden van de Raad vanuit zijn actieve informatieplicht regelmatig tijdens de reguliere vergaderingen. Ook tussentijds via de mail of tijdens extra themabijeenkomsten. Een van de thema bijeenkomsten was die met collega-corporatie RVC leden uit Westfriesland. Hier zijn de RvC leden zowel door de eigen bestuurder als door Finance Ideas nader geïnformeerd over de werking van de Wet en de BTIV.

NR	Omschrijving activiteit	Status activiteit	Actie gereed
1	Tijdig indienen (jaar)verslaglegging	Het jaar 2015 moet voor 1 juli 2016 worden ingediend. Vanaf 2016 is dit vóór 1 mei.	Hierover zijn met de accountant afspraken gemaakt.
2	Prestatieafspraken	Bod voor 1 november 2015 is gedaan in samenwerking met de huurdersvereniging en de gemeenten.	In 2016 worden er interne processen aangepast.



<b>3</b>	Waardering op marktwaarde	Dat zal voor het eerst plaats vinden in de jaarstukken over 2016. Zie ook de nadere toelichting hieronder.	Vorbereidingen zijn getroffen. Bij de aangifte dVi 2015 wordt de marktwaarde al opgenomen.
<b>4</b>	Aanpassing statuten	Tijdens de RvC vergadering van 12 februari 2016 zijn de concept statuten goedgekeurd. Daarna volgt indiening bij de minister	Proces loopt.
<b>5</b>	Treasury statuut	In het treasury statuut is in 2015 het beleggingsstatuut opgenomen en deze is voorgelegd aan de AW in november 2015.	In 2016 wordt het Reglement Financieel Beheer vastgesteld en daarna het treasury statuut geactualiseerd.
<b>6</b>	Scheidingsvoorstellen	Er is intern besloten om gebruik te maken van de zogenaamde lightversie. Zie verder de nadere toelichting hieronder.	Activiteit staat op de agenda voor 2016.
<b>7.</b>	Woningmarktregio	Voor onze organisatie is dit niet zo interessant, omdat we geheel binnen de regio Westfriesland werkzaam zijn. Wel is de gemeenten Hoorn en Medemblik geadviseerd een regio Noord-Holland-Noord samen te stellen.	Activiteit van de gemeenten
<b>8.</b>	Financiële garanties	Dit speelt bij ons niet. Wel wordt er geen nieuwe garantie/lening verstrekt aan een dochteronderneming.	Actie 2016
<b>9</b>	Aanpassing besluitprocedure: investeringen boven 3 miljoen euro moeten altijd vooraf worden goedgekeurd door de RvC.	Dit speelt bij ons niet, daar alle nieuwbouwinvesteringen altijd vooraf ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd.	Wordt aangepast in de statuten en reglementen in 2016
<b>10</b>	Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij bestuurder en leden van de RvC.	Huidige bestuurder en leden van de RvC zijn hiervan vrijgesteld tot dat er sprake is van een herbenoeming. In 2015 stond 1 herbenoeming op de agenda. Dit lid van de RvC is na het doorlopen van de toets formeel herbenoemd.	In 2016 staat er 1 herbenoeming en 1 (voorbereiding) benoeming RvC lid op de agenda.



<b>11</b>	Voorafgaand toestemming voor het aangaan van een verbinding door Aw	Dit speelde niet in 2015.	Wordt opgenomen in statuten en reglementen in 2016.
<b>12</b>	Gewijzigde rol huurdersvereniging bij een fusie	Voor 1 juli 2015 vond een fusie plaats met de Stichting Bosman Woningen.	Wordt opgenomen in de procedures.
<b>13</b>	Nieuwe garanties/leningen voor verbindingen en deelnemingen	Na 1 juli 2015 vond dit niet meer plaats.	Wordt opgenomen in de procedures.
<b>15</b>	Markttoets	Er loopt een aanvraag voor een kleine aanpassing. In de Veeg-BTIV en de Veegwet zal de markttoets in de voorkomende situatie niet noodzakelijk zijn.	Wordt opgenomen in de procedures. We hebben hierover rechtstreeks contact gehad met de ILT-AW
<b>16</b>	Visitatie is vierjaarlijks verplicht.	In ons ondernemingsplan 2016 – 2019 staat dat de organisatie zich in 2018 laat visiteren.	Wordt opgenomen in de procedures.

### Marktwaaarde

De waardering op marktwaaarde werd voor het eerst opgevraagd in de dVi over 2015. Woningstichting Het Grootslag zal over 2016 voor het eerst waarden op marktwaaarde (startbalans 2016). De parameters hiervoor zijn pas in oktober 2015 geactualiseerd. Intern wordt er hard gewerkt om alle gegevens tijdig gereed te hebben en in de automatisering vast te leggen. De auditcommissie wordt tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken.

### Scheiding DAEB en niet DAEB

Woningstichting Het Grootslag heeft tot 1 januari de 2017 de tijd om een ontwerpvoorstel in te dienen hoe zij als organisatie omgaat met het DAEB en niet DAEB bezit. Woningstichting Het Grootslag dient een verzoek in om de zogenaamde light versie uit te voeren. In dat geval hoeft zij geen administratieve of juridische scheiding te organiseren.

### Verslag toezichthoudende rol

In 2016 is er binnen de RvC als ook met de bestuursleden van de huurdersvereniging De Driehoek en het Managementteam stil gestaan bij de uitgangspunten voor het nieuwe ondernemingsplan 2016 – 2019. De financiële gevolgen zijn samen met de auditcommissieleden besproken en doorberekend. Uiteindelijk heeft de bestuurder het totale ondernemingsplan opgesteld, ter advisering voorgelegd aan diverse geledingen, op basis hiervan een besluit genomen en dat ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Hierin zijn de





gevraagde en ongevraagde adviezen van de Raad opgenomen of toegelicht. Hiermee zijn de kaders voor de komende jaren vastgesteld, waarbinnen de RvC de maatschappelijke, operationele en financiële doelen kan toetsen en beoordelen.

### **Toezicht op financiële en operationele prestaties**

---

De RvC ontvangt jaarlijks een meerjaren investeringsprogramma, dat aansluit op het Strategisch Vastgoedbeleid. In dit programma staan de initiatieven van Het Grootslag voor de komende 5 jaar op het gebied van bouwen, sloop, aankoop en verkoop en de realisatie van eventueel ander vastgoed. Altijd in lijn met de gewenste opbouw van de gehele vastgoedportefeuille. Dit investeringsprogramma is uitgewerkt in onze financieel meerjarenprognose welke de bestuurder jaarlijks voorlegt aan de RvC. Hierdoor krijgt de RvC inzicht op de ontwikkelingen van de financiële positie van Het Grootslag voor de komende vijf jaar. Het geeft tevens een betrouwbaar beeld van de operationele en financiële doelstellingen en er wordt te gelijker tijd gerapporteerd over de wijze waarop Het Grootslag voldoet aan de financiële ratio's van Aw en WSW.

### **Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag**

---

Op 5 juni besprak de auditcommissie de jaarrekening 2014 en het accountantsverslag met de bestuurder, de controller, het hoofd Financiën en de externe accountant vertegenwoordigd door de heren P.C. (Peter) van Dijk, accountant & partner EY en B. (Ben) Duijs, manager Audit EY.

In de vergadering van 19 juni verleende de Raad het bestuur formeel decharge voor het financiële beleid en beheer over 2014 in aanwezigheid van de externe accountant P.C. (Peter) van Dijk van EY. Ook keurde de Raad de jaarrekening 2014 goed, evenals het bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2014. De jaarrekening 2014 is opgesteld op basis van de geldende richtlijnen. In december stemde de Raad in met de begroting 2016.

Op 4 december zijn in de RvC vergadering, in aanwezigheid van de externe accountant, de heer P.C. (Peter) van Dijk en de bestuurder, de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en de controleopdracht besproken. De opmerkingen uit de managementletter geven een betrouwbaar beeld van de organisatie. De aanbevelingen zijn ter hand genomen.

### **Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

---

De RvC is van mening dat het volkshuisvestingsverslag en de tussentijdse rapportages een betrouwbaar beeld geven van de werkzaamheden van woningstichting Het Grootslag op het gebied van de volkshuisvesting. Het Grootslag heeft met de gemeenten Medemblik en Drechterland al enkele jaren prestatieafspraken en deze worden met enige regelmaat gemonitord en ambtelijk en bestuurlijk besproken. De bestuurder doet hierover tussentijds verslag aan de RvC. De huidige afspraken voldoen aan de nieuwe prioriteiten. Het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek had een adviserende rol bij de huidige prestatieafspraken en



is vanaf 2016 formeel partij bij het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. De gemeenten zijn niet in het bezit van een actuele woonvisie, daar wordt regionaal nog aan gewerkt. De RvC liet zich door de bestuurder en de externe accountant informeren of de organisatie de woningtoewijzing 2014 en 2015 op verantwoorde wijze uitvoerde. De RvC is van mening dat belanghouders, de huurdersvereniging, bewonerscommissies, de Maatschappelijke Advies Raad en de gemeenten voldoende inbreng hebben op het te voeren beleid van Het Grootslag.

### **Klachtenbehandeling**

---

Het bestuur heeft aan de RvC verslag uitgebracht over de interne klachtenregistratie en verstrekte hen een overzicht van de ontvangen klachten en de afhandeling hiervan. De RvC stelt vast dat het systeem voor de afhandeling van klachten goed heeft gefunctioneerd. Ook behandelde de RvC het jaarverslag van de regionale geschillencommissie. In 2014 ontving de regionale geschillencommissie 1 klacht over Het Grootslag en die is niet ontvankelijk verklaard door de commissie. In 2015 liepen er geen zaken bij de huurcommissie en regionale geschillencommissie.

### **Visitatie**

---

Volgens bepaling 2.4 van de Governancecode moet Het Grootslag haar maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar door een erkende instelling laten onderzoeken. Bij de presentatie van het ondernemingsplan heeft de bestuurder op de vraag vanuit de RvC geantwoord dat Het Grootslag in 2018 een visitatie laat uitvoeren. Het besluit tot visitatie en het voorstel welke organisatie hiervoor wordt aangetrokken, legt de bestuurder tijdig voor aan de RvC.

### **Overleg met de stakeholders**

---

De RvC stelt vast dat zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau veel overleg plaats vindt met de verschillende stakeholders. Jaarlijks doet de bestuurder verslag van de gesprekken met zorgpartijen. De notulen van de gesprekken tussen de bestuurder en het bestuur van de huurdersvereniging De Driehoek en de OR worden voorgelegd aan de leden van de Raad. Ook de notulen van de Maatschappelijk Advies Raad zijn voorgelegd. Verder vond in 2015 overleg plaats met verschillende dorpsraden en welzijnsorganisatie. De organisatie bood de vrijwilligers van WonenPlus een cursus aan. WonenPlus houdt in Wervershoof en Venhuizen kantoor in de kantoorryuimten van Het Grootslag. De bestuurder heeft zich intensief ingezet om samen met het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek te werken aan een sterkere huurdersorganisatie. Een vertegenwoordiger(s) van de organisatie vergadert minimaal twee keer per jaar met iedere bewonerscommissie en de bestuurder organiseerde daarnaast 1 gezamenlijke bijeenkomst voor alle bewonerscommissies en de bestuursleden van De Driehoek. In 2015 voerden het MT, het bestuur van de Driehoek en de RvC een discussie over de (nieuwe) rol en positie van Het Grootslag in het kader van de leefbaarheid en het langer



zelfstandig wonen. De uitkomsten van deze discussie zijn meegenomen in het nieuwe ondernemingsplan.

### Risicobeheersing

---

Gelijk met de behandeling van de financiële meerjarenprognose ontving de RvC de risicoparagraaf. Dit leidt tot een (breed) risicoprofiel op de gebieden; Markt, Imago, Overheid en Regelgeving, organisatie en Financiële continuïteit. Tijdens de presentatie aan de RvC heeft de bestuurder nader toegelicht hoe de organisatie de risico's beheerst en er was aandacht voor de risicokaarten die daarbij ingezet worden. De RvC is van mening dat Het Grootslag in voldoende mate rekening houdt met de risico's voor de organisatie. En zij heeft een goed beeld hoe hier intern aan wordt gewerkt en op wordt gestuurd. Bij de behandeling van de jaarstukken ontvangt de RvC de risicoparagraaf en beoordeelt zij of op basis van deze stukken de risicoparagraaf moet worden geactualiseerd.

### Verbindingen

---

Eerder besloot Het Grootslag om in het belang van risicospreiding en overzichtelijkheid een deel van de activiteiten van Het Grootslag in een andere rechtspersoon en samenwerkingsverband dan de toegelaten instelling onder te brengen. In de (financiële) rapportages van Het Grootslag worden alle activiteiten/projecten verwerkt ongeacht of deze worden uitgevoerd in de toegelaten instelling dan wel in haar verbindingen. In 2015 is een overzicht verbindingen met de Raad besproken. Hierbij kwam aan de orde wat de belangrijkste ontwikkelingen zijn binnen deze rechtspersonen. Het Grootslag heeft nog geen verbindingenstatuut dat regels stelt ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. Dit wordt opgesteld na afronding van het reglement Financieel Beheer. Tevens is afgesproken dat het bestuur in goed overleg met de Aw toe werkt naar de beëindiging van de verbindingen op een nog nader te bepalen datum.

### Externe accountant

---

De externe accountant EY is per verslagjaar 2012 benoemd voor een periode van vier jaar. Het bestuur en de auditcommissie maken ten minste één maal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Dit zal plaatsvinden in 2016 bij de vaststelling over het al dan niet verlengen van het contract met EY in 2016.

In 2015 is aan de externe accountant EY opdracht verstrekt om de controle over de jaarstukken 2014 uit te voeren. In 2015 is met EY niet gesproken over contractverlenging omdat het contract nog doorloopt. Wel spraken de partner van EY, RvC in het bijzijn van de bestuurder over de samenwerking tussen de accountant enerzijds en het aanleveren van de noodzakelijke stukken door de organisatie anderzijds. Beiden, de partner van EY en de RvC, hebben naar elkaar uitgesproken dat de samenwerking goed verloopt en ieder zijn eigen rol op verantwoorde wijze, binnen de eigen verantwoordelijkheden, kan uitvoeren. Dat vindt de RvC



als ook de partner van EY een belangrijk uitgangspunt. Onafhankelijkheid is de basis van de samenwerking en het vertrouwen.

### **Conclusie toezichhoudende rol RvC**

---

De RvC is van mening dat ze voldoende in staat was om een goed en betrouwbaar beeld van de gehele organisatie te vormen. De wijze waarop de organisatie binnen de kaders werkt aan de dienstverlening ervaart de Raad als zeer positief. Deze mening wordt versterkt vanuit kwaliteitsrapportages, CIP, Aedes Benchmark en door de opmerkingen van de accountant bij de controles en de managementletter. De Raad bedankt de bestuurder en de medewerkers voor hun inzet.

### **De RvC als werkgever**

---

De RvC is zich bewust van haar werkgeversrol ten opzichte van de bestuurder. Hierbij gaat het om zaken als: evenwicht tussen vertrouwen en controle, het vinden van de juiste toon en het gebruiken van elkaars ervaring en de daarbij behorende beoordeling. De RvC heeft bij de beoordeling gebruik gemaakt van de brede kennis uit de Raad en de informatie van de gesprekken met de OR en het bestuur van de huurdersvereniging.

### **Beoordeling van de bestuurder**

---

De bestuurder is vanaf 1 maart 2003 als statutair directeur benoemd en in vaste dienst gekomen.

De remuneratiecommissie van de RvC besprak kort na het verslagjaar het functioneren van de directeur bestuurder met hem. Voorafgaand aan dit gesprek heeft de voltallige RvC zijn functioneren besproken.

De RvC oordeelde dat Het Grootslag zich goed blijft ontwikkelen. De fusie met de stichting Bosman Woningen is voorspoedig verlopen, waarbij rekening is gehouden met de vrijwillige inzet van de bestuurders van de Bosmanstichting. Er zijn op advies van de bestuurder besluiten genomen in het kader van veranderingen binnen de organisatie en het bewustwordingsproces binnen de organisatie om op zoek te blijven gaan naar mogelijke besparingen. Het Grootslag ligt goed op koers met het realiseren van de volkshuisvestelijke prestaties. De samenwerking tussen de RvC en de directeur bestuurder is effectief. Omdat het binnen Het Grootslag al gebruikelijk is om iedere vier jaar te spreken over de komende vier jaar, spraken bestuurder en RvC de wens uit om voor vier jaar samen verder te gaan. Dit is nader uitgewerkt en op papier gezet begin 2015. Over 2015 heeft de RvC met de bestuurder afspraken gemaakt over de actualisering van de strategie, invoering woningwet en de daarbij behorende processen.

### **Beloning bestuurder**

---

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In 2015 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Per 1 januari 2015 is conform de WNT, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de



gemeente, de bezoldigingsklasse “E” van toepassing voor Het Grootslag met een bezoldigingsmaximum van € 130.600,00.

De bezoldiging van de bestuurder past geheel binnen de bezoldigingsklasse. Hij heeft in 2015 een bezoldiging ontvangen, inclusief belaste onkostenvergoeding en werkgeversdeel voorzieningen van € 127.680,- (in 2014: € 129.630,-) Vanaf 1 juli 2015 heeft de bestuurder een auto van de zaak, hierdoor zijn de belaste onkostenvergoedingen in 2015 gedaald.

### Honorering leden RvC

Raad van Commissarissen	J.W. Bloem	M.M.A. Visser	R.C.T. Jong	A.J.H Smets	E.J.D. Aker
Functie	voorzitter	vicevoorzitter	lid	lid	lid
Datum in dienst	1-1-2010	1-1-2008	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2015
<b>2015</b>					
Bezoldiging	8.250	5.724	6.114	5.858	5.500
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Werkgeversdeel voorzieningen	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2015</b>	<b>8.250</b>	<b>5.724</b>	<b>6.114</b>	<b>5.858</b>	<b>5.500</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>19.590</b>	<b>13.060</b>	<b>13.060</b>	<b>13.060</b>	<b>13.060</b>

De maximale honorering betreft 10% voor de leden en 12,5% voor de voorzitter uitgaande van de klasse ‘E’.

### Cultuur binnen de gehele organisatie

De RvC is tevreden over de wijze waarop de bestuurder de organisatie leidt. Er is veel aandacht voor integriteit en er heerst een open cultuur waarbinnen de medewerkers onderling en richting MT en de bestuurder voldoende ruimte hebben voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder heeft hierbij een belangrijke voorbeeldrol. Ook binnen de RvC heerst er een open cultuur en is veel ruimte voor tegenspraak, onafhankelijk denken en voldoende oog en respect voor elkaars rollen. Reflectie en feedback zowel onderling als richting de bestuurder wordt gezien als een belangrijke bijdrage en voorwaarde om goede besluitvorming mogelijk te maken. Het onderlinge respect zowel binnen de organisatie als tussen de bestuurder en de Raad is goed en er is ook begrip voor andere invalshoeken voorafgaand aan een gezamenlijk besluit.

### Integriteit binnen de gehele organisatie

De bestuurder heeft gezorgd voor een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers als ook de



bestuurder en leden van de RvC in acht moeten nemen. Niemand binnen de gehele organisatie mag activiteiten ontplooiën die in concurrentie zijn met die van Het Grootslag, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Deze eisen zijn voorzien van normen en nader vastgelegd in de code. De bestuurder heeft in 2015 geen melding gedaan dat deze regels zijn overtreden.

Conform de bepaling 3.27 van de Governancecode zijn de leden van de Raad onafhankelijk. De samenstelling van de RvC is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Het Grootslag. Hiermee kan de RvC voldoende waarborgen dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken die in de Raad. Dat heeft in 2015 één keer plaats gevonden. Ook is gekeken naar het wettelijk toegestane aantal commissariaten. Hierbij is vastgesteld dat alle leden hieraan voldoen.

Eén commissaris kan door haar beroep te maken hebben met belangenverstrengeling in de zin van de Governancecode. Als dat nodig is, kan zij gebruikmaken van haar verschoningsrecht; dan onthoudt ze zich van een mening of stemming. In 2015 is dit niet gebeurd.

### **Klankbordfunctie**

---

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De Raad van Commissarissen, individueel en als college, moet in staat zijn de bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Om hun klankbordfunctie goed te kunnen uitoefenen moeten de leden van de Raad een goed inlevingsvermogen hebben, in staat zijn om de juiste afstand te bewaren en in grote lijnen overzicht hebben zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. Een advies van de RvC is niet bindend. Bij een goedkeuringsbesluit van de RvC wordt gekeken naar de feiten, risico's en of het besluit past binnen de gestelde kaders.

### **Samenstelling RvC**

---

#### **Profielschets**

---

De RvC heeft in 2015 kritisch gekeken naar de samenstelling van de huidige Raad en de gewenste samenstelling. De RvC heeft in 2015 haar profielschets aangepast aan de eisen uit de Woningwet en de BTIV. In de profielschets is onder andere opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast moet in de Raad een diversiteit aan deskundigheid aanwezig zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De RvC is van mening dat de nieuwe profielschets en de hierin opgenomen competenties, kennis en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd. Inzet is dat de individuele leden elkaar aanvullen, in goede harmonie met elkaar kunnen samenwerken maar elkaar ook kritisch aanspreken.



De RvC vindt dat zij is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit in persoonskenmerken; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. Hiervoor hebben de huidige leden van de Raad de Belbin test ingevuld.

De in de statuten en in de profielschets gestelde RvC bestaat uit 5 leden. Hiervan zijn twee voorkeurscommissarissen aan te wijzen door het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek en één door de OR. De RvC bestaat uit 4 mannelijke leden en 1 vrouwelijk lid. Het Grootslag voldoet hier niet aan een evenwichtige verdeling van de zetels waarbij ten minste 30% van de zetels bezet wordt door een vrouw. Bij het vrijkomen van een plaats binnen de RvC zal getracht worden aan de vereiste evenwichtige verdeling van 30% vrouw te voldoen. De kwaliteit van het toekomstige RvC lid zal ten allen tijde bepalend zijn in de keuze van het RvC lid. Het bestuur bestaat bij Het Grootslag uit 1 mannelijk persoon. Ook hier voldoet Het Grootslag niet aan de evenwichtige verdeling. Dit is echter bij één persoon onmogelijk te realiseren. Ook bij de bestuurder zal de kwaliteit bepalend zijn voor de keuze van de bestuurder.

### **(her) Benoemingen**

In 2015 heeft er geen benoeming plaats gevonden voor een nieuw lid van de RvC. Eind 2014 is de heer E.J.D. Aker benoemd als lid per 1 januari 2015. De heer Aker volgde begin 2015 een intern introductieprogramma gericht op de organisatie, het bezit en interne procedures. Daarnaast volgde hij een introductiecursus en andere cursussen bij de VTW in het kader van zijn introductieprogramma.

In 2015 vond conform de nieuwe wet- en regelgeving een herbenoeming plaats. De heer R.C.T. Jong is aan de AW voorgedragen voor herbenoeming van 1-1-2016 t/m 31-12-2019. De AW heeft geen bezwaar afgegeven tegen deze herbenoeming.

### **Leden van de RvC:**

Hieronder staan de gegevens van alle leden van de RvC:

<b>De heer mr. J.W. Bloem</b>		
<b>Persoonlijke gegevens</b>	<b>Gegevens m.b.t. RvC lidmaatschap</b>	
<b>Geboortejaar:</b>	<b>Benoeming:</b>	
1960	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2010
<b>Maatschappelijke functie:</b>	Aanvang 2 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2015
Advocaat	Einde huidige termijn	1 januari 2019
<b>Overige nevenfuncties:</b>	Herbenoembaar	neen
Toezichthouder bij: Atlas College Stichting Rentree Stichting Allure OBD Noordwest	Functie binnen de RvC:	Voorzitter
	Zetel namens:	n.v.t.
	Lid van de	Remuneratiecommissie



<b>Educatie</b>	<b>Profiel</b>	
3 PE punten behaald	Deskundigheid:	Juridisch

<b>Mevrouw M.M.A. Visser</b>		
<b>Persoonlijke gegevens</b>	<b>Gegevens m.b.t. RvC lidmaatschap</b>	
<b>Geboortejaar:</b>	<b>Benoeming:</b>	
1950	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2008
<b>Maatschappelijke functie:</b>	Aanvang 2 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2013
Raad van bestuur RIBW ZWWF	Einde huidige termijn	1 januari 2017
<b>Overige nevenfuncties:</b>	Herbenoembaar	nee
Lid van de pensioenraad PFZW	Functie binnen de RvC:	Vicevoorzitter
	Zetel namens:	OR
	Lid van de	Selectiecommissie (voorzitter t/m 31-12-2015) Remuneratiecommissie (voorzitter)
<b>Educatie</b>	<b>Profiel</b>	
5 PE punten behaald	Deskundigheid:	Zorg

<b>De heer R.C.T. Jong</b>		
<b>Persoonlijke gegevens</b>	<b>Gegevens m.b.t. RvC lidmaatschap</b>	
<b>Geboortejaar:</b>	<b>Benoeming:</b>	
1955	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2012
<b>Maatschappelijke functie:</b>	Aanvang 2 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2016
Financieel adviseur (zelfstandige onderneming)	Einde huidige termijn	1 januari 2020
<b>Overige nevenfuncties:</b>	Herbenoembaar	nee
Geen	Functie binnen de RvC:	Lid
	Zetel namens:	n.v.t.
	Lid van de	Auditcommissie (voorzitter)
<b>Educatie</b>	<b>Profiel</b>	
30 PE punten behaald	Deskundigheid	Financiën





De heer dr. Ing. A.J.H. Smets			
Persoonlijke gegevens		Gegevens m.b.t. RvC lidmaatschap	
Geboortejaar:		Benoeming:	
1969		Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2013
<b>Maatschappelijke functie:</b>		Aanvang 2 <sup>e</sup> termijn	
Strategisch adviseur en toezichthouder Wonen en Ruimtelijke Ordening bij de provincie Flevoland		Einde huidige termijn	1 januari 2017
<b>Overige nevenfuncties:</b>		Herbenoembaar	ja
Lid van de rekenkamercommissie gemeente Culemborg Commissaris bij:		Functie binnen de RvC:	Lid
		Zetel namens:	Huurders
		Lid van de	Auditcommissie Remuneratie commissie (lid t/m 31-12-2015) Selectiecommissie (lid t/m 31-12-2015)
Educatie		Profiel	
58		Deskundigheid	Volkshuisvesting

De heer E.J.D. Aker			
Persoonlijke gegevens		Gegevens m.b.t. RvC lidmaatschap	
Geboortejaar:		Benoeming:	
1973		Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2015
<b>Maatschappelijke functie:</b>		Aanvang 2 <sup>e</sup> termijn	
'Director Marketing & Business Development' bij Prysmian Group		Einde huidige termijn	1 januari 2019
<b>Overige nevenfuncties:</b>		Herbenoembaar	ja
President van FTTH Council Europe (onbezoldigd)	22-04-2015 tot 20-04-2016	Functie binnen de RvC:	Lid
		Zetel namens:	Huurders
Lid van NETELCOM (onbezoldigd)	Sinds 2013 tot heden	Lid van de	Selectiecommissie (voorzitter vanaf 1-1- 2016) Remuneratie commissie lid vanaf 1-1-2016
Educatie		Profiel	
3 PE punten behaald		Deskundigheid	Organisatie en marketing



## Conclusie samenstelling RvC

---

De RvC is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld qua deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de Raad sluiten aan bij de beschrijving in de profielschets.

## Aanspreekbaarheid

---

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De cultuur binnen Het Grootslag is open en alles kan aan de orde komen.

## Informatievoorziening

---

De RvC heeft samen met de bestuurder een notitie 'Informatievoorziening binnen Het Grootslag' vastgesteld en in 2015 goedgekeurd waarin afspraken zijn gemaakt over de informatievoorziening binnen de gehele organisatie en die voor de RvC in het bijzonder.

De raad van commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Het Grootslag.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk in het kader van de actieve informatieplicht door de bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- externe ontwikkelingen, lokaal, regionaal en landelijk
- financiële resultaten
- successen en aandachtspunten
- kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen ten aanzien van de ambities goede en betaalbare woningen, de dienstverlening en de inzet op het gebied van leefbaarheid
- Talentontwikkeling medewerkers
- Cultuur en ontwikkeling organisatie
- ontwikkeling van de klanttevredenheid
- financierbaarheid en efficiency
- stand van zaken nieuwbouw
- ontwikkelingen rondom Delphia Vastgoed BV
- ontwikkeling van enkele kerncijfers

De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Het Grootslag. Zo zijn er gesprekken met de MT leden, de OR, huurdersvereniging De Driehoek, medewerkers uit de organisatie, de Maatschappelijke Advies Raad en de accountant. De RvC ervaart de contacten met het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek en de OR als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven



informatie wordt verkregen over het functioneren van Het Grootslag. Tevens halen de leden van de Raad zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes, bij diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.

### **Ervaringen Introductieprogramma**

---

Begin 2015 heeft de heer E.J.D. Aker een intern introductieprogramma doorlopen, waarin hij onder andere heeft kennisgemaakt met het management en diverse medewerkers van Het Grootslag. In het programma kwamen de volgende zaken aan bod: Ondernemingsplan, werkplannen, interne procedures en nadere toelichting van het strategisch Vastgoed Beleid. De heer Aker kijkt terug op een interessant programma en dankt de betrokkenen. Met betrekking tot het Strategisch Vastgoed Beleid heeft hij, dankzij het eerste en latere bezoeken, een beter zicht gekregen op de actuele stand van zaken. In 2016 evalueren de heer Aker en de bestuurder het introductieprogramma, zodat bij het benoemen van een nieuw lid in 2017 het programma op punten kan worden aangepast.

### **Lidmaatschappen**

---

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

### **Zelfevaluatie van de RvC**

---

De RvC evalueert jaarlijks haar eigen functioneren en dat van de leden individueel. De zelfevaluatie over 2014, bestaande uit een vragenlijst en input van de bestuurder, vond plaats op 20 februari 2015.

Enkele aandachtspunten waren:

- de wens om sociaal-maatschappelijke trends en thema's van buiten naar binnen te halen
- de sparringrol en (team)ontwikkeling van de raad van commissarissen (ook in het kader van permanente educatie)

### **Vergaderingen**

---

#### **Vergaderingen en ander bijeenkomsten**

---

De RvC vergaderde in het verslagjaar 5 keer met het bestuur. Er was één vergadering zonder de bestuurder, hierbij is de beoordeling van de bestuurder besproken als ook de eigen zelfevaluatie. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering heeft de RvC een vooroverleg waarbij de bestuurder niet aanwezig is. Dat biedt de mogelijkheid aan de leden om ervaringen uit te wisselen en vast te stellen wat de belangrijke gesprekpunten zijn in de vergadering met de bestuurder.



De Raad toont een grote betrokkenheid bij de vele taken die woningstichting Het Grootslag uitvoert.

Een overzicht van de bijeenkomsten in 2015:

- 5 reguliere vergaderingen
- tweemaal overleg met het Managementteam (MT), hoofd Financiën en de controller van woningstichting Het Grootslag
- overleg met de leden van de ondernemingsraad
- twee themabijeenkomsten. Waarvan één met het bestuur van de huurdersvereniging en het MT
- themabijeenkomst met de collega RvC's van Welwonen en De Woonschakel
- eenmaal een vergadering in afwezigheid van de bestuurder. Met als doel een zelfevaluatie en het bespreken van de beoordeling van de bestuurder
- 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 renumratiecommissie

### Goedgekeurde besluiten

---

Een aantal besluiten van de directie, zoals vastgelegd in de Statuten, Reglement Bestuur en Toezicht en het Investeringsstatuut, is onderworpen aan de goedkeuring van de RvC. In 2015 heeft de bestuurder 14 besluiten ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Alle voorgelegde besluiten zijn door de RvC goedgekeurd.

De aan de RvC ter goedkeuring voorgelegde directiebesluiten betroffen in de vergaderingen van:

februari 2015	Treasury jaarplan 2015 en de realisatie van 13 woningen aan de Piet Kistenmakerstraat in Andijk. Ook is de fusie met de stichting Bosman Woningen goedgekeurd.
april 2015	Participatiebeleid 2015.
juni 2015	Jaarstukken woningstichting Het Grootslag, Olympia Vastgoed beheer BV en Delphia Vastgoed BV. Verder is tijdens die vergadering het Treasury statuut goedgekeurd, inclusief het beleggingsstatuut.
december 2015	Ondernemingsplan 2016-2019, Werkplan 2016, Meerjarenbegroting 2016-2020, Investeringsbegroting 2016-2020, Risicoparagraaf 2016, de realisatie van 6



woningen Fruittuinen in Andijk en de Governancecode is ingevoerd.

### Onderwerpen die met de bestuurder zijn besproken

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 in het kader van de actieve informatieplicht zijn in 2015 zijn onder meer:

- samenwerking Wilgaerden. Betreft ontwikkelingen en verbouwmogelijkheden van Bosmanstaete en Noorderlandhuis. Ook ontwikkelingen in de wijk Bangert Oosterpolder in Zwaag (gemeente Hoorn) is besproken als bouwlocatie
- ontwikkeling Huurbeleid 2015 en aanpassing servicekosten. Hierbij is aan de orde gekomen; bezwaren en reacties van huurders, adviesgesprekken met huurdersvereniging, afrekeningen met bewonerscommissies
- jaarvergadering van en ontwikkelingen binnen de huurdersvereniging De Driehoek
- ontwikkelingen energielabeling (EPA) voor het gehele woningbezit
- verslag van standpunten over de verschillende beleidsstukken, zoals het mandateringsbeleid (geactualiseerd)
- ontwikkelingen rondom de Governance binnen woningstichting Het Grootslag
- ontwikkelingen van Delphia Vastgoed BV
- leefbaarheidsbeleid 2015 ( actualisatie beleid en verzoeken)
- WIF onderzoek herfinanciering en andere zaken van het WIF, waaronder de ontbinding en afrekening van het WIF
- afwikkeling van de Toezichtbrief 2015 (ILT), Pancratiuskerk en overige contacten met de AW
- voorstel tot een visitatie in 2018, dit is opgenomen in het ondernemingsplan
- nieuwe Woningwet, Novelle, AMvB (BTIV en RTIV) en de behandeling in beide Kamers
- interne ontwikkeling rondom het interne handboek 'Van Corporatie tot Corporatie' en andere gevolgen voor woningstichting Het Grootslag door de komst van de nieuwe Woningwet
- Aedes Benchmark. Over onder meer gebruik van de verkeerde cijfers, door een verkeerde versie die door Aedes is gebruikt over 2013

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 control cyclus bespreekt de Raad met de bestuurder



de activiteiten, ontwikkelingen en resultaten van de eigen organisatie en die van de verbindingen.

In het onderstaand overzicht is te lezen welke onderwerpen extra zijn geagendeerd tijdens de volgende vergaderingen:

Februari 2015	Ontwikkelingen rondom de Herzieningswet, besluit nieuwe waardering jaarrekening, invoering serviceabonnement, ILT beoordeling jaarstukken 2013, Aedes Benchmark 2013, huisvesting vergunninghouders, huurbeleid 2015 en het managementstatuut 2015.
April 2015	Concept Governancecode, geactualiseerd mandateringsbeleid 2015, 3 <sup>e</sup> trimesterrapportage 2014, fusiestukken, werkplan 2015 en jaarverslag 2015 van huurdersvereniging De Driehoek, wetteksten nieuwe Woningwet en afspraken over het opstellen van een plan van aanpak, notitie VTW 'matiging honorering', ontwikkelingen Streekweg 289 in Hoogkarspel, bestuurdersaansprakelijkheid, corporatie Barometer 2015, beoordeling KWH-label over Het Grootslag en Share Aedes in relatie tot de eigen organisatie.
Juni 2015	Kadernota 2015 voor de komende begroting 2016 e.v., mededelingen stand van zaken uit Den Haag en Aedes, uitbreiding woningbezit binnen de gemeente Hoorn, betaalbaarheid en passendheidsnorm en de toepassing hierop binnen de eigen organisatie, integriteit binnen de corporaties en binnen Het Grootslag, ontwikkelingen binnen het WSW, en WIF, verslag van de verschillende rondetafelgesprekken met belanghouders voor het nieuwe ondernemingsplan 2016 - 2019 en de 1 <sup>e</sup> kwartaalrapportage 2015.
September 2015	Het concept ondernemingsplan 2016 – 2019, Wat echt van waarde is. Verder behandeld tijdens deze vergadering; Het onderzoeksrapport 'Corporaties en betaalrisico's huurders', bestuursbesluit Passend toewijzen bij HG 2015, prioriteiten Volkshuisvesting van de minister en het interne handboek 'Van Corporatie tot Corporatie' in het kader van de nieuwe Wet, BTIV en RITV.
December 2015	Het interne handboek en de laatste aanpassingen, Managementletter 2015, uitbreiding bestuur van huurdersvereniging De Driehoek, brief ILT inzake een 'lening' aan de Pancratiuskerk, bod aan de gemeenten per 1 november 2015, verslag van de vergadering van de Maatschappelijke Advies Raad, sectorbeeld van de minister, de staat van de woningmarkt en dat in relatie tot ons eigen SVB en de regionale ontwikkelingen, huisvesting vergunninghouders en mogelijke ontwikkelingen en 3 <sup>e</sup> kwartaalrapportage.



## Besluiten RvC

---

De belangrijkste besluiten van de Raad waren:

- herbenoeming de heer J.W. (Jan Wolter) Bloem als commissaris over de periode 1-1-2015 tot 1-1-2019
- de heer J.W. (Jan Wolter) Bloem wordt herkozen als voorzitter van de RvC
- vaststellen samenstelling commissies
- vaststellen vergadercyclus RvC 2015
- vaststellen Het Grootslag Governancecode 2015
- vaststellen; notitie 'Toezichtkaders | 2015'
- vaststellen geactualiseerd reglement 'Bestuur en Toezicht Het Grootslag | 2015'
- vaststellen reglementen van de commissies; auditcommissie, selectiecommissie en remuneratiecommissie
- jaarverslag RvC 2014
- vaststellen: 'Profielchets RvC | 2015'
- vaststellen geschiktheidsmatrix voor de voltallige RvC
- herbenoeming procedure en voordracht voorleggen voor een zienswijze aan de AW van de heer R.C.T. Jong
- vaststellen honorering leden van de Raad 2016 en 2017

## Ondernemingsraad

---

In 2015 was 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 2015 heeft de voltallige Raad een overlegvergadering gehad met de ondernemingsraad in het bijzijn van de bestuurder. Tijdens deze vergadering heeft de voorzitter van de RvC van de gelegenheid gebruik gemaakt om afscheid te nemen van 1 lid van de ondernemingsraad en deze te bedanken voor haar inzet en een nieuw lid succes toegewenst om haar rol goed, kritisch en opbouwend te kunnen uitvoeren.

In de vergadering met de ondernemingsraad is onder andere gesproken over:

- organisatieontwikkeling
- het nieuwe Ondernemingsplan 2016-2019
- personele aangelegenheden
- sturingsinformatie vanuit nieuw klantensysteem
- ICT ontwikkelingen binnen de organisatie
- het werkplan 2015
- 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 ten einde voeling te houden met de organisatie en haar medewerkers. De verkregen input is van belang voor een goede taakinfilling 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 overleg met de Raad over de relatie tussen de huurders en de woningstichting. In 2015 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 leefbaarheid en de rol van Het Grootslag werden besproken. Welke gevolgen heeft dit voor de huurders en de organisatie? Wat kunnen we voor elkaar betekenen? Wat betekent de veranderende rol ook binnen de nieuwe Woningwet, voor de verhouding tussen de individuele huurders enerzijds en de leefbare buurten anderzijds? Daarnaast is de Raad vertegenwoordigd bij de jaarvergadering van de huurdersvereniging.

### De organisatie

---

De bestuurlijke organisatie is ingericht volgens het zogenoemde tweelagenmodel met een bestuurder en een raad van commissarissen. De functie van de bestuurder wordt bekleed door een man. 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 & 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, AW-ILT 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 verschafft de Raad tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad.





## Tot Slot

---

### Vooruitblik op 2016

---

In 2016 werkt de organisatie aan de uitvoering van dossiers in het kader van de herziene Woningwet 2015 en de BTIV 2015. Ook de RvC zal hier een bijdrage aan leveren, denk hierbij onder meer aan de nieuwe statuten, aangepaste reglementen en de herijking van alle documenten en beleidstukken in het kader van de Governance en aangepaste Wet- en regelgeving. Eind 2015 is het ondernemingsplan vastgesteld en goedgekeurd en dat wordt in 2016 uitgewerkt.

De RvC stelt in 2016 haar Toezichtvisie en scholingsplan vast. Hiermee willen we bereiken dat we het toezicht nog meer kunnen verbeteren. Het scholingsplan past geheel in de visie van continuïteit door het ontwikkelen van de competenties van de individuele leden van de RvC en de bestuurder.

### Dankwoord

---

De RvC wil de bestuurder en medewerkers bedanken voor hun inzet. Ook de vrijwilligers die actief zijn voor en met Het Grootslag, zoals leden van de bewonerscommissies, bestuursleden van de huurdersvereniging en de leden van de Maatschappelijke Advies Raad, danken zij voor hun inzet en inbreng ten gunste van onze huurders. Maar de RvC dankt ook alle andere vrijwilligers waar we mee samen werken in verschillende verbanden voor hun inbreng en enthousiasme om samen tot goede resultaten te komen.

### Decharge verlening

---

Op 17 juni 2016 bespraken de RvC en de bestuurder dit jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening in bijzijn van de externe accountant en de controller. Tevens heeft de RvC met instemming kennis genomen van de over de jaarrekening en het jaarverslag 2015 uitgebrachte controleverklaring van EY Accountants.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2015 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door (Externe Auditor) gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2015 overeenkomstig vastgesteld. Met deze vaststelling verleent de RvC volledige décharge aan de (statutaire) directie voor het gevoerde beleid en beheer, en aan de RvC voor het gehouden toezicht.

De middelen van Het Grootslag zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de woningstichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.



### Vaststelling jaarrekening

---

Met de vaststelling van de jaarrekening van woningstichting Het Grootslag en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2015 € 1.142.000, - positief.

Wervershoof, 17 juni 2016

---

J.W. (Jan Wolter) Bloem  
Voorzitter

---

M.M.A (Ria) Visser  
vicevoorzitter

---

R.C.T. (Ruud) Jong (lid)

---

A.J.H. (Anton) Smets (lid)

---

E.J.D. (Edgar) Aker (lid)



## Deel IV

# JAARREKENING

---



## Kengetallen

	2015	2014	2013	2012	2011
<b><u>Aantal verhuureenheden in exploitatie</u></b>					
Zelfstandige wooneenheden	2.648	2.613	2.491	2.502	2.501
Onzelfstandige wooneenheden	84	84	84	84	84
Garages	1	1	1	1	1
Bedrijfsruimten	28	29	25	26	26
Overige verhuureenheden	0	0	2	2	2
<b>Totaal</b>	<b>2.761</b>	<b>2.727</b>	<b>2.603</b>	<b>2.615</b>	<b>2.614</b>

## **Volkshuisvestelijke prestaties**

Aantal opgeleverde nieuwbouw	58	41	6	6	14
Aantal verkocht/teruggekocht	-23	-20	-3	-5	-4
Aantal verminderd door sloop of samenvoeging	0	0	-14	0	0
<b>Mutatie aantal per saldo</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>-11</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

## **Verhuur**

Gemiddelde netto huurprijs woningen	€ 500	€ 492	€ 478	€ 458	€ 441
Gemiddelde huuraanpassing	1,00%	2,50%	4,00%	2,30%	1,30%
Percentage van de maximale huurprijs	63%	60%	64%	63%	63%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,78%	0,78%	0,91%	0,68%	0,79%
Huurderving in % jaarhuur	0,47%	0,59%	0,78%	0,74%	0,68%
Mutatiegraad	7,64%	10,04%	8,83%	10,31%	7,92%
Gemiddeld aantal punten WWS	158	158	148	148	147

## **Woningexploitatie per verhuureenheid**

Opbrengsten (excl. OHP)	€ 7.217	€ 7.044	€ 5.999	€ 5.781	€ 5.629
Opbrengsten (excl. OHP en verkoop)	€ 6.192	€ 6.064	€ 5.833	€ 5.618	€ 5.398
Onderhoud	€ 993	€ 722	€ 810	€ 852	€ 780
Lonen/sociale lasten	€ 671	€ 695	€ 687	€ 734	€ 691
Verhuurderheffing/saneringssteun	€ 508	€ 650	€ 239	€ 18	€ 56
Overige lasten *	€ 2.637	€ 3.278	€ 2.617	€ 2.608	€ 2.729
Vennootschapsbelasting (incl. latenties)	€ 148	€ 203	€ 76	€ 440	€ 659
Rentelasten -/- rentebaten	€ 1.267	€ 1.216	€ 1.289	€ 1.328	€ 1.302

\*: dit betreft de afschrijvingen, uitgaven leefbaarheid, lasten servicecontracten en overige bedrijfslasten (exclusief overheidsheffingen)



	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Financiële ratio's</b>					
Solvabiliteit	32,86	32,62	32,32	31,66	32,19
ICR	2,25	2,27	2,21	1,97	2,14
DSCR	1,30	1,13	1,18	1,09	1,02
LTV (o.b.v. bedrijfswaarde)	59%	57%	53%	50%	56%
Dekkingsratio	23%	23%	22%	21%	21%
Externe financiering per verhuureenheid	€ 31.316	€ 30.813	€ 31.095	€ 31.153	€ 30.941
Gemiddelde rentekostenvoet	4,03%	4,35%	4,46%	4,48%	4,47%
Rentelasten per verhuureenheid	€ 1.399	€ 1.345	€ 1.394	€ 1.405	€ 1.377
Eigen vermogen per verhuureenheid	€ 18.935	€ 18.752	€ 18.265	€ 17.883	€ 18.211
Jaarresultaat per verhuureenheid	€ 431	€ 705	€ 126	€ 448-	€ 761



## Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (voor bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-15	31-dec-14
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	129.078	126.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.184	4.055
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.759	1.806
	<b>134.021</b>	<b>132.461</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.015	1.990
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.575	13.454
	<b>17.590</b>	<b>15.444</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	1.908	1.985
Leningen u/g	241	250
	<b>2.149</b>	<b>2.235</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>153.760</b>	<b>150.140</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	217	108
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.249	3.188
Overige voorraden	115	129
	<b>1.581</b>	<b>3.425</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	130	126
Gemeenten	25	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	114	352
Overige vorderingen	151	176
Overlopende activa	89	107
	<b>509</b>	<b>761</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.264</b>	<b>2.461</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>5.354</b>	<b>6.647</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>159.114</b>	<b>156.787</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31-dec-15</b>	<b>31-dec-14</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>Groepsvermogen</b>		
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	51.137	49.296
Resultaat boekjaar	1.142	1.841
Aandeel van derden in het groepsvermogen	8	-120
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>52.287</b>	<b>51.017</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Latente belastingvoorzieningen	3.579	3.170
Overige voorzieningen	50	50
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.629</b>	<b>3.220</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	3.151	3.251
Schulden/leningen kredietinstellingen	83.313	80.777
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.105	13.793
Overige schulden	600	606
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>100.169</b>	<b>98.427</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	379	449
Onderhanden projecten	325	908
Belastingen en premies sociale verzekeringen	460	435
Schulden ter zake van pensioenen	29	35
Overlopende passiva	1.836	2.296
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.029</b>	<b>4.123</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>159.114</b>	<b>156.787</b>



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2015

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	16.611	16.115
Opbrengsten servicecontracten	380	316
Overheidsbijdragen	-	2
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.832	2.674
Opbrengsten onderhanden projecten	1.731	-
Geactiveerde productie eigen bedrijf	65	72
Overige bedrijfsopbrengsten	39	31
<b>Som der Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>21.658</b>	<b>19.210</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	4.887	4.677
Overige waardeveranderingen imm. vaste activa en vastgoedportefeuille	1.648	3
Kosten onderhanden projecten	1.530	490
Lonen en salarissen	1.341	1.324
Sociale lasten	237	281
Pensioenlasten	274	289
Onderhoudslasten	2.741	1.969
Leefbaarheid	56	62
Lasten servicecontracten	292	297
Overige bedrijfslasten	3.449	3.904
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>16.455</b>	<b>13.296</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>202</b>	<b>453</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	175	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	364	352
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.861	-3.668
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.322</b>	<b>-3.316</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>1.679</b>	<b>2.145</b>
<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-409</b>	<b>-554</b>
<b>Aandeel van derden in het resultaat</b>	<b>-128</b>	<b>250</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.142</b>	<b>1.841</b>





## Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	16.583	16.126
Opbrengsten servicecontracten	359	319
Overheidsbijdragen en overige bedrijfsontvangsten	7	44
Lonen en salarissen, pensioen- en sociale lasten	2.095-	2.123-
Onderhoudsuitgaven	2.684-	1.705-
Leefbaarheid	59-	59-
Verhuurderheffing en sectorspecifieke heffing	1.469-	1.772-
Overige bedrijfsuitgaven	2.104-	2.309-
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>8.538</b>	<b>8.521</b>
Renteontvangsten	32	31
Renteuitgaven	3.929-	3.680-
Vennootschapsbelasting	315	158-
<b><u>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>	<b><u>4.956</u></b>	<b><u>4.714</u></b>
<b>Kasstroom uit materiële vaste activa</b>		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.378	2.550
Verkoopontvangsten woongelegenheden verkoop onder voorwaarden	584	915
Verkoopontvangsten nieuwbouw	2.036	440
Nieuwbouw bestemd voor eigen exploitatie en verkoop	11.137-	8.240-
Aankoop woongelegenheden verkoop onder voorwaarden	595-	783-
Overige investeringen	1.039-	1.056-
<b>Kasstroom uit financiële vaste activa</b>		
Investeringen in financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in financiële vaste activa	184	9
<b><u>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</u></b>	<b><u>6.589-</u></b>	<b><u>6.165-</u></b>
Ontvangsten langlopende schulden	10.000	5.000
Aflossing langlopende schulden	7.564-	2.694-
Ontvangst kortlopende leningen u/g	-	-
<b><u>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>	<b><u>2.436</u></b>	<b><u>2.306</u></b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>803</b>	<b>855</b>
Liquide middelen per 1 januari	2.461	1.606
Liquide middelen per 31 december	3.264	2.461



## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2015

### 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 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.

#### **Fusie**

Woningstichting Het Grootslag is per 19 maart 2015 gefuseerd met Stichting Bosman Woningen. Bij deze juridische fusie was Woningstichting Het Grootslag de verkrijgende stichting en Stichting Bosman Woningen de verdwijnende stichting. De fusie-organisatie werkt verder onder de naam Woningstichting Het Grootslag. Door de fusie heeft Woningstichting Het Grootslag onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende stichting verkregen. De activa en passiva van de gevoegde stichtingen en hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2014 plaatsvond (samensmelting van belangen).

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe stichting zijn gebaseerd op de door Woningstichting Het Grootslag voor de fusie toegepaste grondslagen. De harmonisatie naar deze grondslagen is verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen gemuteerd.

	<b>x € 1.000</b>
Eigen vermogen per 31 december 2014:	
- Woningstichting Het Grootslag	49.308
- Stichting Bosman Woningen	1.729
	<hr/>
	51.037
Effect harmonisatie:	
- Vrijval voorziening onderhoud	100
	<hr/>
Eigen vermogen per 1 januari 2015	<hr/> <hr/>
	51.137



De vergelijkende cijfers over 2014 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de beide stichtingen op basis van de jaarrekeningen 2014 en zijn vervolgens herrekend naar de geharmoniseerde grondslagen zoals die in 2015 gelden.

### **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 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 gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

		2015	2014
Huurstijging	2016	0,80%	1,00%
Huurstijging	2017	1,00%	2,50%
Huurstijging	2018	1,00%	2,50%
Huurstijging	2019	1,00%	2,00%
Huurstijging	2020	1,00%	2,00%
Huurstijging	2021 e.v.	2,00%	2,00%
Huurderving		0,90%	0,90%
Lastenontwikkeling	2016	0,50%	1,50%
Lastenontwikkeling	2017-2020	1,00%	2,00%
Lastenontwikkeling	2021 e.v.	2,50%	2,00%

## Exploitatieperiode

Gelijk aan restant levensduur. Voor complexen waarvan de economische levensduur ultimo boekjaar korter is dan 15 jaar, maar vooralsnog voor onbepaalde tijd worden doorgeëxploiteerd, wordt een restant levensduur van 15 jaar aangehouden.

## Onderhoud

Kosten volgens de 50-jarige meerjarenprognose

## Disconteringsvoet van

5,00% (2014 = 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



<b>Klachten- en mutatie-onderhoud</b>	is het gemiddelde van € 1.148 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. 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 € 305 (2014 = € 320).
<b>Verhuurderheffing</b>	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.
<b>Overige lasten</b>	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 € 1.501 (2014 = € 1.566).
<b>Grondwaarde</b>	Restwaarde van de grond bij einde levensduur van een complex is € 5.000 voor zelfstandige woonegelegenheden en € 2.500 voor onzelfstandige woonegelegenheden. Voor de niet-woningen is gerekend met € 0,89 per euro jaarhuur.
<b>Huurharmonisatie</b>	Bij mutaties wordt de huur van de woning geharmoniseerd tot maximaal 70% van de maximale huur.
<b>Kasstroombegenerende eenheid</b>	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.
<b>Medio berekening</b>	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 waardevermindering. 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 terugkoop prijs 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 waardeverandering 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.

## **Vorraden**

### **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 waarborgsommen 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 afkoop-som betaald. De ontvangen afkoop-sommen worden gelijkelijk 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 gedeerde 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 overdrachtsprijs, 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 terugneming 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-afrekbare 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 2015

### ACTIVA

#### Materiële vaste activa

	31-dec-15	31-dec-14
Sociaal vastgoed in exploitatie	129.078	126.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.184	4.055
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.759	1.806
<b>Totaal</b>	<b>134.021</b>	<b>132.461</b>

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	162.303	4.055	3.286	169.644
Cumulatieve afschrijvingen	-35.703	-	-1.480	-37.183
<b>Boekwaarde 1 januari 2015</b>	<b>126.600</b>	<b>4.055</b>	<b>1.806</b>	<b>132.461</b>
Mutatie in de boekwaarde:				
Investerings	847	10.635	148	11.630
Desinvesterings verkoop/sloop	-462	-	-	-462
Overboekingen - stichtingskosten	11.133	-11.133	-	-
Reclassificatie	-3.909	-	-	-3.909
Afwaardering lagere bedrijfswaarde	-1.272	-373	-	-1.645
Afschrijvingen	-4.549	-	-193	-4.742
Aanpassing cum. afschrijvingen i.v.m. verkoop/sloop	274	-	-	274
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen i.v.m. reclassificatie	416	-	-	416
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	-	-25	-25
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	-	-	23	23
	<b>2.478</b>	<b>-871</b>	<b>-47</b>	<b>1.560</b>
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	169.912	3.557	3.409	176.878
Cumulatieve afschrijvingen	-39.562	-	-1.650	-41.212
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.272	-373	-	-1.645
<b>Boekwaarde 31 december 2015</b>	<b>129.078</b>	<b>3.184</b>	<b>1.759</b>	<b>134.021</b>



Als gevolg van de gewijzigde definities van sociaal vastgoed (DAEB) en commercieel vastgoed (niet-DAEB) in de nieuwe Woningwet heeft er een herclassificatie plaatsgevonden van verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie. Deze wijziging is opgenomen als 'Reclassificatie' in de verloopoverzichten van Sociaal vastgoed in exploitatie en Commercieel vastgoed in exploitatie.

### Sociaal vastgoed in exploitatie

	Woningen en Woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	153.269	9.034	162.303
Cumulatieve afschrijvingen	-34.990	-713	-35.703
Boekwaarde 1 januari 2015	118.279	8.321	126.600
Mutatie in de boekwaarde:			
Investeringen	856	-9	847
Desinvesteringen verkoop/sloop	-462	-	-462
Overboekingen - stichtingskosten	11.133	-	11.133
Reclassificatie	-201	-3.708	-3.909
Afwaardering lagere bedrijfswaarde	-1.270	-2	-1.272
Afschrijvingen	-4.423	-126	-4.549
Aanpassing cum. afschrijvingen i.v.m. verkoop/sloop	274	-	274
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen i.v.m. reclassificatie	19	397	416
	5.926	-3.448	2.478
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	164.595	5.317	169.912
Cumulatieve afschrijvingen	-39.120	-442	-39.562
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.270	-2	-1.272
Boekwaarde 31 december 2015	124.205	4.873	129.078

### **Toelichting Materiële vaste activa**

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- Grond	<u>Lineair</u> 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 € 147,8 miljoen (2014 = 148,6 miljoen). Van de totale bedrijfswaarde heeft een bedrag van ruim € 9,2 miljoen betrekking op het commerciële vastgoed. Onderstaand is een specificatie van de geconsolideerde bedrijfswaarde opgenomen.

	2015	2014	mutatie
- Contante waarde kasstromen	140.381	141.939	-1.558
- Restwaarde	7.414	6.616	798
	<u>147.795</u>	<u>148.555</u>	<u>-760</u>

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde ultimo 2014		148.555
a) Effect jaarresultaat		-28
b) Effect fusie		3.402
c) Effect aanpassing beleidsparameters en uitgangspunten		
- effect aanpassen huurprijscomponent	-18.945	
- effect aanpassen onderhoudslasten	-728	
- effect aanpassen overige lasten	2.193	
- effect aanpassen disconteringsvoet	4.663	
- effect aanpassen indexaties	-1.450	
- effect aanpassen levensduur	2.657	
- effect aanpassen mutatiegraad	568	
- effect verhuurderheffing	405	
- effect aanpassen restwaarde	<u>172</u>	
		-10.465
d) Effect mutaties in het bezit		
- effect aangekochte/nieuwbouw MVA	4.435	
- effect verkochte/gesloopte MVA	<u>1.896</u>	
		6.331
Bedrijfswaarde ultimo 2015		147.795

### 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-15	31-dec-14
C 150 - Fruittuinen Fase III, Andijk	-	641
C 151 - Piet Kistemakerstraat, Andijk	1.236	1
C 153 - Piet Kistemakerstraat, Andijk	600	-
C 381 - Kaasfabriek	-	491
C 384 - WoZoCo Streekweg Hoogkarspel	183	51
C 385 - Pimpelmees	-	367
C 386 - Braamsluiper	421	1
C 401 - Broekerplein Langedijk	-	2.398
C 573 Westrand , Wervershoof	664	101
C 600 Appartementen , Zwaag	71	1
Overige projecten	9	3
<b>Totaal</b>	<b>3.184</b>	<b>4.055</b>

**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 € 81.101. Als rentevoet is 4,03% gehanteerd.

**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

	Kantoor gebouw	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	2.526	588	172	3.286
Cumulatieve afschrijvingen	-1.034	-305	-141	-1.480
<b>Boekwaarde 1 januari 2015</b>	<b>1.492</b>	<b>283</b>	<b>31</b>	<b>1.806</b>
Mutatie in de boekwaarde:				
Investeringen	27	40	81	148
Afschrijvingen	-97	-82	-14	-193
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	-	-25	-25
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	-	-	23	23
	<b>-70</b>	<b>-42</b>	<b>65</b>	<b>-47</b>
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	2.553	628	228	3.409
Cumulatieve afschrijvingen	-1.131	-387	-132	-1.650
<b>Boekwaarde 31 december 2015</b>	<b>1.422</b>	<b>241</b>	<b>96</b>	<b>1.759</b>



<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-15	31-dec-14
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.015	1.990
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.575	13.454
<b>Totaal</b>	<b>17.590</b>	<b>15.444</b>

### Commercieel vastgoed in exploitatie

	Woningen en Woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Totaal
Verrijgings-/vervaardigingsprijs	1.149	1.104	2.253
Cumulatieve afschrijvingen	-151	-112	-263
<b>Boekwaarde 1 januari 2015</b>	<b>998</b>	<b>992</b>	<b>1.990</b>
Mutatie in de boekwaarde:			
Investeringen	-	-	-
Desinvesteringen verkoop/sloop	-347	-	-347
Reclassificatie	-	3.909	3.909
Afwaardering lagere bedrijfswaarde	-1	-	-1
Afschrijvingen	-20	-125	-145
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen i.v.m. verkoop/sloop	25	-	25
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen i.v.m. reclassificatie	-	-416	-416
	<b>-343</b>	<b>3.368</b>	<b>3.025</b>
Verrijgings-/vervaardigingsprijs	802	5.013	5.815
Cumulatieve afschrijvingen	-146	-653	-799
Cumulatieve waardeveranderingen	-1	-	-1
<b>Boekwaarde 31 december 2015</b>	<b>655</b>	<b>4.360</b>	<b>5.015</b>

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-15	31-dec-14
Stand per 1-1	13.454	14.991
Waardemutaties reeds verkochte woningen	-465	-984
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-414	-553
Stand per 31-12	12.575	13.454

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden is 116. In 2015 zijn 5 woningen teruggekocht, waarvan 1 woning weer onder voorwaarden is doorverkocht. Drie woningen zijn regulier doorverkocht, waarvan één in 2016. Één woning is in 2016 terug in verhuur genomen. Een in 2014 teruggekochte woning is in 2015 regulier verkocht.

### Financiële vaste activa

	31-dec-15	31-dec-14
Latente belastingvordering(en)	1.908	1.985
Leningen u/g	241	250
Totaal	2.149	2.235

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-15	31-dec-14
Woningen in exploitatie bestemd voor verkoop	5 jr.	1.422	1.302	1.345
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	160	70	54
Leningen (agio/disagio)	18 jr.	43	35	33
Voorwaartse verliescompensatie	1 jr.	516	501	553
			1.908	1.985

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 3,02%. 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 2015 aanwezige compensabele verliezen een latentie gevormd. De verwachting is dat de compensabele verliezen per ultimo 2016 geheel verrekend zullen zijn.

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

	31-dec-15	31-dec-14
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuuren)	40.420	38.085
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.144	3.364
Totaal	43.564	41.449

#### Leningen u/g

	31-dec-15	31-dec-14
Stichting behoud kerk Oosterblokker Pancratius	241	250

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.



### Voorraden

	31-dec-15	31-dec-14
Vastgoed bestemd voor de verkoop	217	108
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.249	3.188
Overige voorraden	115	129
<b>Totaal</b>	<b>1.581</b>	<b>3.425</b>

Het vastgoed bestemd voor de verkoop betreft 2 teruggekochte woningen, waarvan één in 2016 verkocht is. De andere woning is in 2016 teruggenomen in de verhuur.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-dec-15	31-dec-14
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.249	3.188

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

### Vorderingen

	31-dec-15	31-dec-14
Huurdebiteuren	130	126
Gemeenten	25	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	114	352
Overige vorderingen	151	176
Overlopende activa	89	107
<b>Totaal</b>	<b>509</b>	<b>761</b>

### Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-15	31-dec-14	31-dec-15	31-dec-14
Periode achterstand				
tot 1 maand	71	89	32	36
1 tot 2 maanden	25	26	23	21
2 maanden of meer	28	27	54	46
	124	142	109	103
Vertrokken huurders	13	19	21	23
<b>Totaal</b>	<b>137</b>	<b>161</b>	<b>130</b>	<b>126</b>

De achterstand bedroeg 0,78% (2014 = 0,78%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,65%, 2014 = 0,64%)



<b><u>Gemeenten</u></b>	31-dec-15	31-dec-14
Gemeenten	25	-

<b><u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u></b>	31-dec-15	31-dec-14
Belastingen en premies sociale verzekeringen	114	352

<b><u>Overige vorderingen</u></b>	31-dec-15	31-dec-14
	151	176

De overige vorderingen hebben met name betrekking op terug te ontvangen verhuurderheffing en waterschapsbelastingen, als gevolg van WOZ-verminderingen. Daarnaast betreft het niet-huurgerelateerde vorderingen.

<b><u>Overlopende activa</u></b>	31-dec-15	31-dec-14
Te ontvangen rente	1	6
Vooruitbetaalde facturen	78	93
Diversen	10	8
Totaal	89	107

De te ontvangen rente is in 2016 volledig ontvangen. De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk de kosten van de collectieve zorgverzekering en de opstalverzekering 2016.

<b><u>Liquide middelen</u></b>	31-dec-15	31-dec-14
Bank	841	633
Kas	2	2
	843	635
Spaarrekening	2.421	1.826
Totaal	3.264	2.461

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



## PASSIVA

<u>Groepsvermogen</u>	31-dec-15	31-dec-14
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	51.137	49.296
Resultaat boekjaar	1.142	1.841
Aandeel van derden in het groepsvermogen	8	-120
Totaal	<u>52.287</u>	<u>51.017</u>

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 € 386.000. (in 2014 was dit € 574.000). In 2015 zijn geen woningen uit bestaand bezit verkocht onder voorwaarden. De waardeverandering in 2015 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>	31-dec-15	31-dec-14
Stand per 1-1	-120	130
- Aandeel van derden in beginvermogen	-	-
- Aandeel van derden in het resultaat	128	-250
Stand per 31-12	<u>8</u>	<u>-120</u>

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

<u>Voorzieningen</u>	31-dec-15	31-dec-14
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	3.579	3.170
Overige voorzieningen	50	50
	<u>3.629</u>	<u>3.220</u>

<u>Voorzieningen latente belastingverplichtingen</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-15	31-dec-14
Voorziening groot onderhoud	33 jr.	4.377	3.481	3.087
Geactiveerde rente Delphia Vastgoed B.V.	7 jr.	98	98	83
			<u>3.579</u>	<u>3.170</u>



### Voorziening groot onderhoud

Fiscaal is een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van ongeveer € 17,5 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 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.

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

	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.276	3.448
Totaal	<u>3.276</u>	<u>3.448</u>

### Overige voorzieningen

	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
Stand per 1-1	50	57
- Toevoeging	20	9
- Aanwending	-19	-11
- Vrijval	-1	-5
Stand per 31-12	<u>50</u>	<u>50</u>

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

### Langlopende schulden

	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>	<u>31-dec-14</u>
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	3.151	3.151	3.251	3.251
Schulden/leningen kredietinstellingen	83.313	59.613	80.777	54.490
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.105		13.793	
Overige schulden	600		606	
Totaal	<u>100.169</u>	<u>62.764</u>	<u>98.427</u>	<u>57.741</u>



<u>Schulden/leningen overheid</u>	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
Stand per 1-1	3.251	3.351
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-100	-100
Stand per 31-12	<u>3.151</u>	<u>3.251</u>

<u>Schulden/leningen kredietinstellingen</u>	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
Stand per 1-1	80.777	78.372
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	10.000	5.000
- aflossingen	-7.464	-2.594
Stand per 31-12	<u>83.313</u>	<u>80.778</u>

#### Nieuwe leningen:

In 2015 zijn er twee nieuwe lening gestort voor totaal € 10.000.000. De leningen hebben een looptijd van 30 en 10 jaar en hebben een vaste rente van respectievelijk 1,495% en 0,6675%.

#### 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 0,43%. 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.

#### Waarde leningen

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt € 114 miljoen. Deze waarde is berekent aan de hand van de IRS-curve.

#### 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 4,03% (ultimo 2014 was 4,34%).

Van de leningen overheid en de leningen kredietinstellingen worden 11 leningen op basis van het annuïteiten- of het lineaire systeem 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-15	31-dec-14
Stand per 1-1	13.793	14.876
Waardemutaties reeds verkochte woningen	-255	-538
Nieuwe verkopen onder voorwaarden in het boekjaar	0	269
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-433	-814
Stand per 31-12	<u>13.105</u>	<u>13.793</u>

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 116 woningen.

### **Overige schulden**

	31-dec-15	31-dec-14
Waarborgsommen	284	283
Overige langlopende schulden	316	323
Totaal	<u>600</u>	<u>606</u>

### **Waarborgsommen**

	31-dec-15	31-dec-14
Waarborgsommen (nominaal)	249	247
Rente	35	36
Totaal	<u>284</u>	<u>283</u>

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-15	31-dec-14
316	323

Betreft de afkoop van de huur en een investeringsverplichting voor de complexen Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 24 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

**Kortlopende schulden**

	31-dec-15	31-dec-14
Schulden aan leveranciers	379	449
Onderhanden projecten	325	908
Belastingen en premies sociale verzekeringen	460	435
Schulden ter zake van pensioenen	29	35
Overlopende passiva	1.836	2.296
Totaal	3.029	4.123

**Schulden aan leveranciers**

	31-dec-15	31-dec-14
Diverse leveranciers	379	449

**Onderhanden projecten**

	31-dec-15	31-dec-14
	325	908

Onderhanden projecten betreft verkochte onroerende zaken in aanbouw. Het saldo per 31 december 2015 kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-dec-15	31-dec-14
Geactiveerde kosten	5.093	3.006
Toegerekende winsten / verliezen	145	-56
Ontvangen termijnen kopers	-5.563	-3.858
Totaal	-325	-908

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-15	31-dec-14
Belastingdienst (BTW en loonheffing)	460	435

**Schulden ter zake van pensioenen**

	31-dec-15	31-dec-14
	29	35



### Overlopende passiva

	31-dec-15	31-dec-14
Transitorische rente leningen	1.649	1.724
Vooruitontvangen huur	110	117
Restant niet opgenomen vakantie-uren	22	25
Nog te ontvangen facturen	44	382
Diversen	11	48
<b>Totaal</b>	<b>1.836</b>	<b>2.296</b>

### **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

#### Waarborgverplichtingen

	31-dec-15	31-dec-14
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	3.371	3.062

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

Met de inwerkingtreding van het mandaatsbesluit sanering per 1 juli 2015 ten gevolge van de nieuwe woningwet mandateert de minister voor Wonen en Rijksdienst de saneringstaak aan het WSW. Het WSW heeft aangegeven dat in 2016 geen heffing plaats zal vinden. Over de jaren daarna zijn nog geen uitspraken gedaan. In de begroting is rekening gehouden met de heffing zoals deze door het voormalige Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is vastgesteld voor de prognose-informatie 2016-2020. Op basis hiervan is de verwachting dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2017: € 170.000
- 2018: € 174.000
- 2019: € 172.000
- 2020: € 171.000

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-15	31-dec-14
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	120	4.512	4.688
In verslagjaar verleende korting bestaande bouw	1	45	90
In verslagjaar verrekenende (terugbetaalde) korting	-5	-194	-265
<b>Totaal</b>	<b>116</b>	<b>4.363</b>	<b>4.513</b>

Per balansdatum zijn 116 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen</u>	31-dec-15	31-dec-14
Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw		
C 150 Fruittuinen Fase III, Andijk	-	406
C 151 Piet Kistemakerstraat, Andijk	358	-
C 153 Piet Kistemakerstraat, Andijk	210	-
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	55	96
C 385 Pimpelmees	-	1
C 401 Broekerplein Langedijk	-	3.590
C 600 Appartementen Zwaag	125	-
<b>Totaal</b>	<b>748</b>	<b>4.093</b>

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 belastingschulden 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 2015

### Bedrijfsopbrengsten

#### Huuropbrengsten

	2015	2014
Woningen en woongebouwen DAEB	15.851	15.341
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	41	80
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	370	367
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	427	422
Sub-totaal	16.689	16.210
Huurderving wegens leegstand	62	72
Huurderving wegens oninbaarheid	16	23
Sub-totaal	78	95
Totaal	16.611	16.115

De huurverhoging per 1 juli 2015 was 1,00% (2014 = 2,50%).

De huurderving bedraagt 0,47% (2014 = 0,58%) van de te ontvangen jaarhuur.

#### Opbrengsten servicecontracten

	2015	2014
Overige goederen, leveringen en diensten	439	382
Huurders te verrekenen	-57	-63
Sub-totaal	382	319
Vergoedingsderving wegens leegstand	2	3
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	2	3
Totaal	380	316

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 0,39% (2014 = 0,87%) van de te ontvangen vergoedingen.

#### Overheidsbijdragen

	2015	2014
	-	2

Dit betreft de toerekening op basis van de egalisatierekening BWS.

**Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

	2015	2014
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)	2.725	2.543
Verkoop teruggekochte woningen VOV	107	131
Totaal	2.832	2.674

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

**Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)**

	2015	2014
Verkoopopbrengst	3.238	2.691
Verkoopkosten	-4	-7
Boekwaarde	-509	-141
Totaal	2.725	2.543

De verkoopopbrengst betreft 23 verkochte woningen (2014 = 20 woningen). De verkoopkosten betreffen o.a. de kosten van het verkoop gereedmaken van de voor verkoop gelabelde woningen.

**Verkoop teruggekochte woningen VOV**

	2015	2014
Verkoopopbrengst	594	777
Verkoopkosten	-1	-1
Boekwaarde	-486	-645
Totaal	107	131

**Terugkoop woningen en doorverkoop.**

In 2015 zijn 5 woningen teruggekocht. Hiervan zijn 3 woningen doorverkocht, waarvan 2 regulier. Eén woning wordt in 2016 doorverkocht en één woning is in 2016 terug in verhuur genomen. Verder is één woning doorverkocht, welke in 2014 is teruggekocht.

**Opbrengsten onderhanden projecten**

	2015	2014
	1.731	-

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

**Geactiveerde productie eigen bedrijf**

	2015	2014
	65	72



<b><u>Overige bedrijfsopbrengsten</u></b>	2015	2014
<b>Vergoedingen voor algemeen beheer:</b>		
- Doorberekende personeelskosten in servicekosten	13	12
- Diversen	26	19
Totaal	39	31

### **Bedrijfslasten**

<b><u>Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</u></b>	2015	2014
Woningen en woongebouwen	4.442	4.261
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	252	221
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	193	195
	-	
Totaal	4.887	4.677

<b><u>Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille</u></b>	2015	2014
Afboeking projectkosten initiatief en haalbaarheid	2	3
Onrendabele investeringen - materiële vaste activa in exploitatie	1.273	-
Onrendabele investeringen - nieuwbouw	373	-
	1.648	3

Op grond van geactualiseerde bedrijfswaardeberekeningen wordt er in 2015 een afwaardering op de boekwaarde toegepast. Voor materiële vaste activa in exploitatie betreft dit een afboeking van bijna € 1,3 miljoen. Voor één nieuwbouwcomplex wordt bijna € 0,4 miljoen afgeboekt.

In voorgaande jaren heeft geen afboeking plaatsgevonden door ruime overwaardes binnen de PMC's.

<b><u>Kosten onderhanden projecten</u></b>	2015	2014
Kosten onderhanden projecten	1.530	490

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

<b><u>Lonen en salarissen</u></b>	2015	2014
Salarissen (incl. ziekingeld)	1.524	1.507
Personeel niet in loondienst	9	-
Af: Doorberekende kosten werkapparaat	-192	-183
Totaal	1.341	1.324
Gemiddeld aantal FTE	28,4	28,2





### Bezoldiging Wet Normering Topinkomens

Voor een overzicht van de bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders verwijzen wij naar pagina 191.

#### **Sociale lasten**

2015	2014
237	281

#### **Pensioenlasten**

2015	2014
274	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 2015 is 109 % (per 31 december 2014 = 114 %).

#### **Onderhoudslasten**

	2015	2014
Kosten rechtstreeks t.l.v. exploitatie (dagelijks- en mutatieonderhoud)	874	890
Kosten groot- en planmatig onderhoud	1.867	1.079
Totaal	2.741	1.969

Voor planmatig onderhoud is in 2015 ongeveer € 2,6 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 0,9 miljoen geactiveerd.

#### **Leefbaarheid**

2015	2014
56	62

#### **Lasten servicecontracten**

	2015	2014
Huurdersonderhoud, glasschaden en rioolontstopping	26	17
Gas/Water/Elektra	158	163
Schoonmaakkosten	80	83
Overige	28	34
Totaal	292	297

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



<u>Overige bedrijfslasten</u>	2015	2014
Overige personeelskosten	153	133
Huisvestingskosten	70	53
Kosten Raad van Commissarissen	44	54
Algemene Kosten	619	733
Belastingen	962	958
Premie opstalverzekering	49	51
Overige directe bedrijfskosten	1.552	1.922
Totaal	3.449	3.904

<u>Algemene Kosten</u>	2015	2014
Kosten automatisering	235	256
Overige advieskosten	87	173
Overige algemene kosten	297	304
Totaal	619	733

Onder de Algemene kosten zijn in 2015 fusiekosten opgenomen voor € 8.800. In 2014 bedroeg dit € 4.200. In de Overige algemene kosten zijn de accountantskosten opgenomen. De accountantskosten kunnen als volgt gespecificeerd worden.

	2015	2014
Afrekening controlewerkzaamheden vorig boekjaar	-	5
Controlewerkzaamheden boekjaar	49	29
Controlewerkzaamheden Delphia Vastgoed B.V.	6	6
Totaal	55	40

<u>Overige directe bedrijfskosten</u>	2015	2014
Heffing corporaties voor buffer saneringsfonds	-	512
Verhuurderheffing	1.402	1.260
Verkoopkosten woningen	83	92
Overige directe bedrijfskosten	67	58
Totaal	1.552	1.922

<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2015	2014
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	465	984
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	-254	-538
Overige terugkoopkosten	-9	7
Totaal	202	453



## Financiële baten en lasten

<u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</u>	2015	2014
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	175	-

In 2013 is de achtergestelde lening aan het WIF volledig afgewaardeerd, vanwege de onzekere financiële situatie van het WIF. In 2015 hebben alle certificaathouders een vaststellingsovereenkomst getekend waardoor een deel van de waarde van de certificaten uitbetaald kon worden.

<u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>	2015	2014
Rente rekening courant	15	16
Rente leningen u/g	11	12
Rente toegerekend aan projecten	336	324
Rente overig	2	-
Totaal	364	352

<u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>	2015	2014
Rente leningen lang	3.414	3.633
Rente waarborgsommen	-	1
Rente rekening courant	-	2
Rente overig	447	32
Totaal	3.861	3.668

<u>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</u>	2015	2014
Vennootschapsbelasting	62	-5
Mutatie latente belastingen	-471	-549
Totaal	-409	-554

## 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:

	2015	
Commercieel resultaat voor belastingen	1.487	
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	6	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	4.222	
Bijzondere waardeveranderingen	1.847	
Voorziening groot onderhoud	-1.381	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-549	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-2.913	
Afwaardering WIF certificaten	-500	
Overige tijdelijke verschillen	4	
	730	2.223
Energieinvesteringsaftrek		-11
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-13
Verliesverrekening		-2.199
Fiscaal resultaat		-
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		-
Belastingen boekjaar Delphia Vastgoed B.V.		-62
Totaal belastingen boekjaar		-62

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2015	2014
Mutatie latentie agio/disagio leningen	2	1
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-42	311
Mutatie latentie kantoorgebouw	15	15
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-52	-339
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	-394	-537
Totaal	-471	-549



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 24,4% (2014: 25,8%). 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 topfunctionarissen en toezichthouders

Onderstaand is de bezoldiging vermeld van de topfunctionarissen 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
<b>2015</b>	
Bezoldiging	106.114
Belaste onkostenvergoeding	641
Werkgeversdeel voorzieningen	20.925
<b>Totaal 2015</b>	<b>127.680</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>130.600</b>
<b>2014</b>	
Bezoldiging	104.549
Belaste onkostenvergoeding	1.381
Werkgeversdeel voorzieningen	23.700
<b>Totaal 2014</b>	<b>129.630</b>

Het salaris is gebaseerd op de WNT regels voor woningcorporaties. De bestuurder is ingeschaald in klasse E.

Raad van Commissarissen	J.W. Bloem	M.M.A. Visser	R.C.T. Jong	A.J.H Smets	E.J.D. Aker
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Datum in dienst	1-1-2010*	1-1-2008	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2015
<b>2015</b>					
Bezoldiging	8.250	5.724	6.114	5.858	5.500
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
voorzieningen	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2015</b>	<b>8.250</b>	<b>5.724</b>	<b>6.114</b>	<b>5.858</b>	<b>5.500</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>19.590</b>	<b>13.060</b>	<b>13.060</b>	<b>13.060</b>	<b>13.060</b>
<b>2014</b>					
Bezoldiging	8.250	6.172	6.114	7.010	-
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Werkgeversdeel voorzieningen	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2014</b>	<b>8.250</b>	<b>6.172</b>	<b>6.114</b>	<b>7.010</b>	-

\*: 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 7,5% van de vaste bezoldiging van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 10%.



## Enkelvoudige balans per 31 december 2015 (voor bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-15	31-dec-14
	x € 1.000	x € 1.000
<b><u>Vaste activa</u></b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	129.078	126.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.184	4.055
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.759	1.806
	<b>134.021</b>	<b>132.461</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.015	1.990
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.575	13.454
	<b>17.590</b>	<b>15.444</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.908	1.984
Leningen u/g	1.459	2.777
	<b>3.367</b>	<b>4.761</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>154.978</b>	<b>152.666</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	217	108
Overige voorraden	115	129
	<b>332</b>	<b>237</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	130	126
Gemeenten	25	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	312
Overige vorderingen	151	176
Overlopende activa	105	120
	<b>411</b>	<b>734</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.898</b>	<b>2.406</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>3.641</b>	<b>3.377</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>158.619</b>	<b>156.043</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31-dec-15</b>	<b>31-dec-14</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Overige reserve	51.137	49.296
Resultaat boekjaar	1.142	1.841
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>52.279</b>	<b>51.137</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.481	3.087
Voorziening deelnemingen	81	206
Overige voorzieningen	50	50
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.612</b>	<b>3.343</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	3.151	3.251
Schulden/leningen kredietinstellingen	83.313	80.777
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.105	13.793
Overige schulden	600	606
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>100.169</b>	<b>98.427</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	379	407
Belastingen en premies sociale verzekeringen	320	405
Schulden ter zake van pensioenen	29	35
Overlopende passiva	1.831	2.289
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.559</b>	<b>3.136</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>158.619</b>	<b>156.043</b>





## Enkelvoudige winst- en verliesrekening over het boekjaar 2015

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	16.611	16.115
Opbrengsten servicecontracten	380	316
Overheidsbijdragen	-	2
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.832	2.674
Opbrengsten onderhanden projecten	-	-
Geactiveerde productie eigen bedrijf	65	72
Overige bedrijfsopbrengsten	39	31
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>19.927</b>	<b>19.210</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	4.887	4.677
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.648	3
Kosten onderhanden projecten	-	-
Lonen en salarissen	1.341	1.324
Sociale lasten	237	281
Pensioenlasten	274	289
Onderhoudslasten	2.741	1.969
Leefbaarheid	56	62
Lasten servicecontracten	292	297
Overige bedrijfslasten	3.442	3.898
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>14.918</b>	<b>12.800</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>202</b>	<b>453</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	175	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	367	355
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.861	-3.668
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.319</b>	<b>-3.313</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>1.488</b>	<b>2.644</b>
<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-471</b>	<b>-549</b>
<b>Resultaat uit deelnemingen</b>	<b>125</b>	<b>-254</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.142</b>	<b>1.841</b>



## **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 2015

### ACTIVA

#### Materiële vaste activa

	31-dec-15	31-dec-14
Sociaal vastgoed in exploitatie	129.078	126.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.184	4.055
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.759	1.806
<b>Totaal</b>	<b>134.021</b>	<b>132.461</b>

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	162.303	4.055	3.286	169.644
Cumulatieve afschrijvingen	-35.703	-	-1.480	-37.183
<b>Boekwaarde 1 januari 2015</b>	<b>126.600</b>	<b>4.055</b>	<b>1.806</b>	<b>132.461</b>
Mutatie in de boekwaarde:				
Investerings	847	10.635	148	11.630
Desinvesteringen verkoop/sloop	-462	-	-	-462
Overboekingen - stichtingskosten	11.133	-11.133	-	-
Reclassificatie	-3.909	-	-	-3.909
Naar voorz onrendabele investering nieuwbouw	-1.272	-373	-	-1.645
Afschrijvingen	-4.549	-	-193	-4.742
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm verkoop/sloop	274	-	-	274
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm reclassificatie	416	-	-	416
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	-	-25	-25
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	-	-	23	23
	<b>2.478</b>	<b>-871</b>	<b>-47</b>	<b>1.561</b>
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	169.912	3.557	3.409	176.878
Cumulatieve afschrijvingen	-39.562	-	-1.650	-41.212
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.272	-373	-	-1.645
<b>Boekwaarde 31 december 2015</b>	<b>129.078</b>	<b>3.184</b>	<b>1.759</b>	<b>134.021</b>



### Sociaal vastgoed in exploitatie

	Woningen en Woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	153.269	9.034	162.303
Cumulatieve afschrijvingen	-34.990	-713	-35.703
Boekwaarde 1 januari 2015	118.279	8.321	126.600
Mutatie in de boekwaarde:			
Investeringen	856	-9	847
Desinvesteringen verkoop/sloop	-462	-	-462
Overboekingen - stichtingskosten	11.133	-	11.133
Reclassificatie	-201	-3.708	-3.909
Afwaardering lagere bedrijfswaarde	-1.270	-2	-1.272
Afschrijvingen	-4.423	-126	-4.549
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm verkoop/sloop	274	-	274
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm reclassificatie	19	397	416
	5.926	-3.448	2.478
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	164.595	5.317	169.912
Cumulatieve afschrijvingen	-39.120	-442	-39.562
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.270	-2	-1.272
Boekwaarde 31 december 2015	124.205	4.873	129.078

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

### Vastgoedbeleggingen

	31-dec-15	31-dec-14
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.015	1.990
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.575	13.454
Totaal	17.590	15.444



### Commercieel vastgoed in exploitatie

	Woningen en Woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Totaal
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	1.149	1.104	2.253
Cumulatieve afschrijvingen	-151	-112	-263
Boekwaarde 1 januari 2015	998	992	1.990
Mutatie in de boekwaarde:			
Investeringen	-	-	-
Desinvesteringen verkoop/sloop	-347	-	-347
Reclassificatie	-	3.909	3.909
Naar voorz onrendabele investering nieuwbouw	-1	-	-
Afschrijvingen	-20	-125	-145
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm verkoop/sloop	25	-	25
Aanpassing cum. afschrijvingen ivm reclassificatie	-	-416	-416
	-343	3.368	3.026
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	802	5.013	5.815
Cumulatieve afschrijvingen	-146	-653	-799
Cumulatieve waardeveranderingen	-1	-	-1
Boekwaarde 31 december 2015	655	4.360	5.015

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

### Financiële vaste activa

	31-dec-15	31-dec-14
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.908	1.984
Leningen u/g	1.459	2.777
Totaal	3.367	4.761

### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-dec-15	31-dec-14
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	-206	48
Voorziening verliezen	81	206
Resultaat boekjaar	125	-254
Totaal	-	-

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



<b><u>Latente belastingvordering(en)</u></b>	<b><u>looptijd</u></b>	<b>nominale waarde</b>	<b>31-dec-15</b>	<b>31-dec-14</b>
Woningen in exploitatie bestemd voor verl	5 jr.	1.422	1.302	1.344
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	160	70	54
Leningen (agio/disagio)	18 jr.	43	35	33
Voorwaartse verliescompensatie	1 jr.	516	501	553
			<b>1.908</b>	<b>1.984</b>

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering leidt tot een actieve en/of passieve belastinglatentie. De latenties zijn berekend tegen een tarief van 25% en contant gemaakt met een netto rente van 3,02%.

<b><u>Leningen u/g</u></b>	<b>31-dec-15</b>	<b>31-dec-14</b>
Stichting behoud kerk Oosterblokker Pancratius	241	250
Delphia Vastgoed B.V.	1.141	2.450
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	77	77
Stand per 31 december	<b>1.459</b>	<b>2.777</b>

<b><u>Leningen u/g Delphia Vastgoed B.V.</u></b>	<b>31-dec-15</b>	<b>31-dec-14</b>
	<b>1.141</b>	<b>2.450</b>

Aan Delphia Vastgoed B.V. zijn twee leningen verstrekt. Eén lening met een restant hoofdsom van € 450.000 is in 2015 volledig afgelost. Op de andere lening is in 2015 ruim € 860.000 afgelost waardoor een hoofdsom van ruim € 1,1 miljoen resteert. De jaarlijkse aflossing bedraagt 4,75% van de restant hoofdsom minus de rente. De rente voor deze lening wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de 10 jaars Swaprente plus een risico-opslag van 0,75%. Voor 2015 bedraagt de rente 1,66%. Voor deze lening is een hypothecaire zekerheid gevestigd. De lening heeft een looptijd tot 1 september 2020. De hoofdsom kan tussentijds worden afgelost zodra de liquiditeit van Delphia Vastgoed B.V. dit toelaat.

<b><u>Leningen u/g Olympia Vastgoedbeheer B.V.</u></b>	<b>31-dec-15</b>	<b>31-dec-14</b>
	<b>77</b>	<b>77</b>

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-15	31-dec-14
Te ontvangen rente	1	6
Vooruitbetaalde facturen	78	94
Diversen	26	21
Totaal	105	121

De te ontvangen rente is in 2016 volledig ontvangen. De vooruitbetaalde facturen betreft hoofdzakelijk de collectieve zorgverzekering en de opstalverzekering voor 2016.

**Eigen vermogen**

	31-dec-15	31-dec-14
Overige reserve	51.137	49.296
Resultaat boekjaar	1.142	1.841
Totaal	52.279	51.137

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

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voor gedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

De jaarrekening 2014 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 2015

Voorgesteld wordt om het positieve exploitatiesaldo 2015 ten gunste te laten komen van de overige reserve. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Overige reserve	1.142	1.841
Totaal	<u>1.142</u>	<u>1.841</u>





## Deel V

# Controle

---

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Het Grootslag

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Woningstichting Het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

#### 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 opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en 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 voorts 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 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. 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 2015 en van het resultaat over 2015 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 Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek 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 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amsterdam, 17 juni 2016

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](mailto:info@wst-hetgrootslag.nl)

[www.wst-hetgrootslag.nl](http://www.wst-hetgrootslag.nl)

