



# JAARVERSLAG 2016

*'Wat werkelijk van waarde is'*



Woningstichting Het Grootslag





## Inhoudsopgave

---

Een woord vooraf.....	6
Bestuursverslag.....	9
Inleiding.....	9
‘Wat werkelijk van waarde is’.....	9
Implementatie Woningwet 2015.....	10
Governance.....	12
Prioriteiten volkshuisvesting.....	12
Ontwikkelingen leefbaarheid.....	15
Prestatieafspraken gemeente Drechterland en gemeente Medemblik.....	16
Samenwerking.....	17
Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw) op de jaarstukken 2015.....	21
Organisatie.....	21
Kwaliteit.....	23
Risico’s en risicomanagement.....	25
Realisatie van onze maatschappelijke ambities.....	28
Financiële continuïteit.....	29
Marktwaaarde.....	30
Jaarresultaat.....	30
Voorstel resultaatbestemming.....	31
Organisatie en bedrijfsvoering.....	36
Inleiding.....	36
Organisatieontwikkeling.....	39
Strategisch HRM beleid.....	39
Bedrijfsvoering.....	41
Netwerkorganisatie.....	41
Informatisering.....	42
Risicomanagement.....	42
ICT.....	42
Kwaliteit en klanttevredenheid.....	43
Geschillen.....	44
Organisatie.....	45
Huurders en woningzoekenden.....	50



Inleiding.....	50
Woningtoewijzing en passendheidtoets.....	52
Verhuurinformatie .....	53
Woningzoekenden .....	57
Huisvesting bijzondere doelgroepen .....	58
Verkoop.....	61
Betaalbaarheid .....	61
Huurachterstanden .....	63
Diversen.....	64
Leefbaarheid, Wonen en Zorg.....	70
Inleiding.....	70
Realisatie speerpunten.....	70
Leefbaarheid .....	74
Beste Buurt Idee (BBI), Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB), ondersteuning van bewonerscommissies en leefbaarheidsbijdragen.....	77
Wonen, Zorg en Welzijn .....	80
Maatschappelijk vastgoed.....	83
Vastgoed, onderhoud en projecten .....	90
Inleiding.....	90
Strategisch Vastgoed Beleid.....	93
Duurzaamheid .....	96
Dagelijks onderhoud .....	97
Planmatig onderhoud.....	99
Nieuwbouw           - <i>opgeleverd</i> - .....	101
Nieuwbouw           - <i>gestart</i> - .....	102
Nieuwbouw           - <i>in ontwikkeling</i> - .....	103
Financiële continuïteit.....	105
Hebben we onze doelen in 2016 behaald? .....	105
Financiële continuïteit.....	105
Bedrijfsvoering .....	105
Externe toezichthouders .....	106
Jaarresultaat.....	106
Markwaarde .....	106
Managementletter .....	106



Financiële beoordeling over 2015.....	107
Bedrijfsprocessen en bedrijfsinformatie.....	107
Langedijk .....	107
Blijven investeren in de vastgoedportefeuille .....	107
Investeringsproces en besluitvorming .....	108
Treasury.....	108
Treasurystatuut en organisatie .....	108
(Her)financieringen, liquide middelen en het borgingsplafond.....	108
Waarborgfonds Sociale Woningbouw .....	109
Ontwikkeling van de belangrijkste ratio's .....	110
Risicomangement.....	113
Risicobewustzijn.....	113
Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting.....	114
Jaarverslag raad van Toezicht (RvT) .....	116
Inleiding.....	116
Trots op Het Grootslag.....	116
Onze visie .....	117
Balans tussen financiële continuïteit en sociale ambities.....	118
Het bestuur .....	119
Auditcommissie.....	119
Beloning.....	121
Het toezicht in 2016 .....	121
In gesprek met bestuur van de huurdersvereniging 'De Driehoek' .....	122
Ondernemingsraad (OR) .....	122
In dialoog met stakeholders en Maatschappelijke Adviesraad .....	122
Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	123
Nieuwe autoriteit woningcorporaties (Aw) van het ILT.....	123
Klachtenbehandeling.....	123
Governancecode .....	124
Visitatie.....	124
Onafhankelijkheid en integriteit .....	124
Risicobeheersing .....	124
Verbindingen.....	125
Externe accountant .....	125



Kritisch op ons eigen functioneren .....	125
Kennis vergroten .....	126
Samenstelling raad in 2016 .....	126
Onderwerpen die zijn behandeld binnen de RvT vergaderingen .....	129
Werving – en selectiecommissie en Remuneratiecommissie .....	132
Conclusies toezichhoudende rol.....	133
Tot slot.....	134
Jaarverslag OR .....	136
Samenstelling OR .....	136
Taken en bevoegdheden OR .....	136
Bevoegdheden OR.....	136
In 2016 bespraken wij de volgende zaken met de directeur/bestuurder .....	136
Overleg RvT .....	137
Jaarverslag huurdersvereniging De Driehoek .....	138
Samenstelling bestuur Huurdersvereniging De Driehoek.....	138
Overleg met Het Grootslag .....	141
Informatie aan huurders .....	142
Beste Buurt Idee (BBI) .....	144
Prestatieafspraken .....	145
Visie op sociaal wonen .....	146
Afschaffing verhuurderheffing .....	148
Lidmaatschap De Driehoek .....	151
Klachtenafhandeling De Driehoek.....	151
Jaarrekening.....	153
Kengetallen.....	154
Geconsolideerde jaarrekening .....	156
Geconsolideerde balans .....	156
Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	158
Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	159
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening .....	161
a. Algemeen .....	161
b. Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening .....	161
c. Toelichting op de geconsolideerde balans.....	174
d. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	196



e. Overzicht bezoldiging topfunctionarissen en toezichhouders .....	205
Enkelvoudige jaarrekening .....	207
Enkelvoudige balans.....	207
Enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	209
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening .....	210
Controle verklaring van de accountant.....	217



## Een woord vooraf

Het bestuur van woningstichting Het Grootslag in Wervershoof presenteert hierbij het 'jaарverslag 2016'. Dit verslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- jaarverslag van de raad van Toezicht (RvT)
- jaarverslag van de ondernemingsraad
- jaarverslag van huurdersvereniging De Driehoek en
- het financiële verslag over 2016 met toelichting

In het jaarverslag 2016 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.

2016 is het eerste jaar in de cyclus van ons ondernemingsplan 2016 - 2019 met de titel 'Wat werkelijk van waarde is'. De titel van het werkplan heeft betrekking op de transformatie die de laatste jaren heeft plaatsgevonden in onze sector en de wijze waarop we die veranderingen tegemoet treden.

### 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 2016 hebben vastgelegd. In de verslagen wordt beschreven wat daarvan terecht is gekomen.

De jaarverslagen van huurdersvereniging De Driehoek, de ondernemingsraad en de RvT zijn opgesteld onder volledige verantwoordelijkheid van deze partijen. De keus om ook zelfstandige verslagen toe te voegen van de huurdersvereniging en de ondernemingsraad past bij de ontwikkeling 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 vanuit hun dagelijks werk en maatschappelijke betrokkenheid hun licht laten schijnen op wat werkelijk van waarde is. Het is goed om te lezen dat er sprake is van een sterke maatschappelijke verbinding tussen onze organisatie en andere maatschappelijke partijen.

### 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 RvT, 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 2016. 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







---

Deel I

# BESTUURSVERSLAG

---



## Bestuursverslag

### Inleiding

---

Dit jaarverslag is de eerste onder de vlag van ons ondernemingsplan 2016-2019, met de titel 'Wat echt van waarde is'. De uitwerking van het ondernemingsplan hebben we in 2016 opgepakt met medewerkers, huurdersvereniging De Driehoek en tal van maatschappelijke partners. We lichten dit toe in dit jaarverslag.

Tegelijkertijd stel ik mijzelf de vraag of een ondernemingsplan voor een periode van vier jaar nog wel houdbaar is met de snelheid waarop ontwikkelingen en veranderingen elkaar vandaag de dag opvolgen. Die gedachte zorgt op zich al voor verandering; wordt vervolgd...

In het ondernemingsplan en werkplan 2016 hebben we een aantal sociaal maatschappelijke trends genoemd, die van grote invloed zijn op ons functioneren:

- De samenleving verwacht dat we ons aan onze maatschappelijke opdracht houden, deze zo goed mogelijk invullen en verspilling voorkomen.
- Mens en milieu staan centraal, er is een groeiende behoefte aan maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO).
- De samenleving heeft behoefte aan goede prikkels, dat varieert van het aandringen op de eigen verantwoordelijkheid tot het stimuleren van burgerschapsinitiatieven die burgers en de samenleving vooruit helpen.
- We maken deel uit van een netwerksamenleving. We kunnen onze maatschappelijke opdracht alleen vervullen als we samenwerken met andere partijen.

We zijn in 2016 op alle onderdelen actief geweest. Op het ene vlak levert dat meer tastbare resultaten op dan op het andere vlak. Dat is niet erg, sommige ontwikkelingen hebben tijd nodig. Belangrijkste resultaat is dat we onze organisatie in het afgelopen jaar hebben kunnen meenemen in een richting die nodig is om op deze onderdelen resultaten te kunnen boeken. Dit geeft veel vertrouwen voor de ontwikkelingen die komen.

### '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 Toezicht en externe belanghebbenden.

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."



De titel van het ondernemingsplan is leidraad voor ons handelen. We richten ons daarbij op de volgende kerntaken:

- W We bouwen, verhuren en beheren betaalbare sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.
- W We bouwen, verhuren en beheren maatschappelijk vastgoed als dat een noodzakelijke bijdrage levert aan de leefbaarheid in de kernen waar we woningbezit hebben.
- W We bouwen, beheren en verhuren zorgvastgoed en leveren daarmee een bijdrage aan de zorgtransitie en het langer zelfstandig wonen.
- W Samen met huurders, huurdersvertegenwoordiging, bewoners en belanghouders werken we aan leefbare wijken en dorpen.

### Implementatie Woningwet 2015

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

Via het interne handboek 'Van corporatie tot corporatie', heeft deze werkgroep de vorderingen en wijzigingen regelmatig gerapporteerd aan de Raad van Toezicht en het MT. De belangrijkste ontwikkelingen licht ik toe.

### Aanpassing statuten

In 2016 hebben we onze statuten conform de bepalingen van de herziene Woningwet gewijzigd. We hebben dit voortvarend aangepakt en zowel binnen het MT als met RvT uitgebreid besproken en de (on)mogelijkheden beoordeeld. Door de komst van de Veegwet worden de statuten in 2017/2018 opnieuw geactualiseerd. Misschien kenmerkt dit gelijk de situatie hoe de Woningwet uiteindelijk door de Tweede- en Eerste Kamer is geloodst. Het verdient zeker niet de schoonheidsprijs, maar geeft er blijk van dat de politiek serieus een andere koers wenst te gaan met de corporaties.

### Reglement Financieel Beleid en Beheer

Artikel 55a van de Woningwet bepaalt dat we een reglement financieel beleid en beheer opstellen om inzichtelijk te maken hoe wij waarborgen dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. In het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTIV) en de ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) zijn nadere eisen gesteld aan dit reglement. De eisen die aan het reglement van Het Grootslag zijn

gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten.

### Aanpassing investeringsstatuut

Het investeringsstatuut is aangepast aan de Woningwet. Het statuut geeft de hoofdlijnen weer en wordt als handleiding gebruikt bij investeringen. De ambities die wij hebben op volkshuisvestingsgebied betekenen dat ons financieel beleid en beheer zich richten op het optimaal beheer van de geldstromen, kostenbeheersing, het verminderen van financiële onzekerheden en het bevorderen van investeringen

### Invoering marktwaarde

Op grond van de Woningwet moeten we vanaf de jaarrekening 2016 het vastgoed dat we exploiteren, waarderen op basis van marktwaarde. Invoering van de marktwaarde als waarderingsgrondslag is bijzonder ingrijpend en vergt een omslag in de wijze waarop het waarderingsproces wordt uitgevoerd. Het ministerie heeft een waarderingshandboek opgesteld om tot uniformering en transparantie van de waarderingsinstellingen te komen.

Het is een slepend proces waarin nog steeds wijzigingen worden doorgevoerd omdat de validiteit van het waarderingsstelsel onvoldoende kan worden geborgd. Omdat verschillende rekenmodellen kunnen uitmonden in verschillende resultaten zijn in het meeste recente handboek nieuwe voorschriften toegevoegd voor rekenregels en rekenmodellen, inclusief uitwerkingen voorbeelden. Inmiddels ligt er een taxatieverplichting voor ons bedrijf onroerend goed en maatschappelijk vastgoed waarmee opnieuw extra kosten en tijd gemoeid zijn.

Het treurige van dit hele circus is dat het volkshuisvestelijk geen enkele waarde heeft en dat onze huurders er dus helemaal niets mee opschieten. Zij betalen slechts het gelag. Wanneer het ministerie en Aedes daadwerkelijk menen dat we onze lasten moeten verlagen, dan geeft 70% van de WOZ-waarde ook een betrouwbaar beeld van ons vermogen. In praktische zin betekent zo'n keus lagere uitvoeringskosten, beter controleerbaar en eenvoudig uitvoerbaar. Maar waarom zou je voor zo'n simpele oplossing kiezen wanneer het ook op een moeilijke manier kan tegen hoge kosten.



### Woningmarktregio's vastgesteld en van kracht

Minister Blok heeft negentien woningmarktregio's vastgesteld conform de door gemeenten ingediende voorstellen. Deze woningmarktregio's moeten het werkgebied van de corporatie weer terugbrengen naar lokale schaal: corporaties mogen (in principe) maar



actief zijn in één woningmarktregio. Alleen in dit werkgebied mogen woningcorporaties investeren in nieuwbouw. Wel mogen zij in andere regio's waar ze bezit hebben, het huidige bezit beheren en herstructureren.

Woningstichting Het Grootslag maakt onderdeel uit van regio 3, Noord-Holland Noord. Dit betekent met het oog op ons bezit in Langedijk, dat al ons bezit nu in dezelfde regio ligt. Dat maakt overigens geen verschil in de strategie voor het vastgoed in Langedijk. We hebben met onze collega's uit Langedijk de intentie uitgesproken dat zij dit vastgoed in de loop van 2017 overnemen.

### Governance

---

Hoewel we geen lid zijn van de branchevereniging voor woningcorporaties (Aedes), onderschrijven we de governancecode die in 2015 is vernieuwd, van harte. De code biedt bestuurders en commissarissen houvast. De code legt nadruk op:

- Cultuur en gedrag. Bestuurders en commissarissen horen een kritische, open geest te hebben. Gedrag en waarden worden continu besproken.
- Betrekken van huurders en gemeenten bij het beleid van de corporatie.
- Geschiktheid. Bestuurders en commissarissen voldoen aan een geschiktheidstoets en zijn verplicht Permanente Educatie te volgen.

Ik wens dat de code voor bestuurders en toezichthouders aanleiding is om het presteren van corporaties kritisch te volgen en elkaar positief kritisch op het functioneren aan te spreken.

Het contract met accountant Ernst & Young liep in 2016 af. Omdat de samenwerking goed is en er over en weer vertrouwen is, hebben we het contract verlengd voor een periode van 4 jaar.

### 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 1,40 hebben.
- De huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- De huisvesting van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

Deze beleidsagenda past goed bij ons ondernemingsplan 2016 - 2019.

### Beschikbaarheid

---

We zijn al enige tijd met de gemeenten in onze regio in gesprek hoe we voldoende passend huuraanbod kunnen waarborgen. De wachttijden voor met name eengezinswoningen en woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens lopen de laatste jaren op, mede door de huisvesting van vergunninghouders, arbeidsmigranten en overige bijzondere doelgroepen



(zorgtransitie; langer zelfstandig wonen). We zijn zowel met gemeente Drechterland als Medemblik in gesprek over de omvang van de kernvoorraad. Dit overleg wordt vervolgd in 2017 als uitwerking van de prestatieafspraken die we eind 2016 afsloten.

### Betaalbaarheid

---

Betaalbaarheid is een van onze belangrijkste speerpunten. Het huurbeleid is erop gericht om zoveel mogelijk woningen onder de laagste aftoppingsgrens te brengen. Mede omdat we meer dan 90 procent van de vrijkomende woningen aan 1 en 2 persoonshuishoudens verhuren. Eind 2016 had 88,9 procent van de woningen een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.

### Verduurzaming

---

Ondanks de verscherpte waardering van de energieprestaties met de invoering van het Nader Voorschrift, voldoet onze verduurzamingsplanning nog steeds aan het bereiken van de ambitie van het Convenant Energiebesparing Huursector<sup>1</sup> in 31 december 2020. De huidige energiescore van onze woningvoorraad geeft een Energie Index aan van 1,51.

Huurdersvereniging De Driehoek heeft in haar visiedocument<sup>2</sup> aangegeven dat zij willen dat wij onze ambitie op dit terrein en met name het tempo waarin wij deze ambitie realiseren, versnellen. We prijzen ons gelukkig dat onze huurdersvereniging dit op deze manier oppakt. Het toont ook aan dat de omgeving snel inspeelt op maatschappelijke vraagstukken. Het is nu zaak om samen uitvoering te geven aan de wensen binnen de kaders en onze (financiële) mogelijkheden. We voeren momenteel overleg met de huurdersvereniging over de haalbaarheid en de consequenties hiervan.

### Huisvesting urgente doelgroepen

---

De huisvestingsvraag vanuit 'bijzondere doelgroepen' neemt toe. Er is sprake van een verhoogde instroom van vergunninghouders, we huisvesten arbeidsmigranten en moeten onder meer zorgen voor doorstroming uit beschermd wonen (BW) en maatschappelijke opvang (MO).

Het huisvestingsvraagstuk van vergunninghouders wordt bemoeilijk door de geringe omvang van het aandeel huurwoningen in ons werkgebied<sup>3</sup> en het gegeven dat er bijna geen gezinnen meer zijn in de opvang. De invoering van een boetestelsel voor gemeenten per 1 juli 2017, als zij niet aan hun taakstelling voldoen, zorgt voor extra druk. We zijn intensief in gesprek met gemeenten hoe we dit met elkaar kunnen managen. Leveren van voldoende woningen is lastig. In Drechterland zijn geen nadere afspraken gemaakt, terwijl het probleem daar volgens onze inschatting niet anders is.

---

<sup>1</sup> De bijbehorende ambitie in de Energie Index is door de systeemwijziging gewijzigd van 1,25 naar 1,40.

<sup>2</sup> Visie op sociaal wonen, dat HV De Driehoek eind 2016 uitbracht.

<sup>3</sup> Dit aandeel varieert van minder dan 10 procent in kleine kernen tot hooguit 25 procent in de grote kernen.



Hoe bizar is het dan dat de verplichte voorrang voor sociale huurwoningen voor vergunninghouders met een verblijfsvergunning wordt afgeschaft per 1 juli 2017, omdat de Tweede Kamer bang is voor verdringing van andere woningzoekenden. Deze wetswijziging betekent niet dat gemeenten geen voorrang meer kunnen geven aan vergunninghouders. Dat mogen ze nu zelf beslissen. De wetswijziging betekent alleen dat gemeenten niet langer verplicht zijn om vergunninghouders als categorie op te nemen in de urgentieregeling van hun huisvestingsverordening. “Wie houdt wie nu voor de gek?” Het levert tevens de vraag op wie dit straks mag uitleggen aan al die andere woningzoekenden?

### Langer zelfstandig wonen

---

De doorstroming van BW en MO zorgt regionaal voor hoofdbreken. Er is een wens dat er een samenwerkingsconvenant komt tussen de verschillende partijen die hierin actief zijn (gemeenten, corporaties, zorginstellingen, e.d.) om deze doorstroom te regelen. Het is de bedoeling dat er maatwerk geboden wordt via een centraal loket, de zogenaamde Brede Centrale Toegang (BCT). Wij zijn bereid om woningen te leveren, maar hebben aangedrongen op het creëren van een stevige basis. Het gaat dan om brede afspraken over het aantal woningen, ondersteuning en begeleiding en zaken als dagbesteding, welke nodig zijn voor bijzondere huisvesting. Daarmee willen we voorkomen dat de problemen in de wijk verder toenemen. Belangrijk omdat er vanuit de GGZ nog ongeveer een derde van het aantal intramurale bedden omgezet moet worden naar extramuraal en omdat de instroom in de sociale huursector al zo eenzijdig is.

### ‘Weer thuis in de wijk’

---

Met gemeente Hoorn hebben we ons aangemeld voor het experiment ‘Weer thuis in de wijk’, van Platform 31. Het experiment houdt zich bezig met het proces rondom bewoners die vanuit beschermd wonen (BW) en maatschappelijke opvang (MO) zelfstandig gaan wonen. Deze groep ervaart veel struikelblokken. Hoe krijgen ze een woning in een gespannen woningmarkt? Wie regelt dat de voorwaarden voor een huurwoning niet onneembare drempels worden? En wie ziet toe op naleving van afspraken tussen zorgaanbieders en woningcorporaties? We participeren omdat we steeds meer woningen verhuren aan mensen vanuit een achterstandsituatie. Op regionaal niveau is afgesproken dat woningcorporaties en gemeenten in 2017 aan de slag gaan met deze vraagstukken. Platform31 en het kenniscentrum Wonen en Zorg Aedes-Actiz ondersteunen de ministeries van BZK en VWS met dit experiment. In dit experiment worden oplossingen gezocht voor genoemde vraagstukken vanuit inspiratie, kennisuitwisseling en -ervaring en creatie van handelingsperspectief.

### Huisvestingsvraagstuk van ouderen

---

Langer zelfstandig thuis wonen vraagt op termijn voldoende toegankelijke woningen en woningen met de mogelijkheid van zorg. We doen ons best om zoveel mogelijk toegankelijke woningen voor ouderen en mensen met een beperking te realiseren.



Punt van aandacht is de vraagontwikkeling. Het lijkt erop dat de vraag naar specifieke zorgwoningen (bijvoorbeeld in- en aanleunwoningen) en seniorenappartementen stukt. Dat is bijzonder als de doelgroep juist toeneemt. Het is onduidelijk of de inkomensnorm en de onzekerheden over de (toekomstige) zorgverlening, ouderen ervan weerhouden om te verhuizen of omdat de woonsituatie daarvan de reden is. Zo lijkt het wonen in of nabij het verzorgingshuis voor valide bewoners steeds minder aantrekkelijk te zijn. Daarnaast zijn ouderen ook op zoek naar andere woonvormen en zijn 'grijze buurten' niet voor iedere oudere aantrekkelijk. We volgen deze ontwikkelingen nauwgezet.

### Ontwikkelingen leefbaarheid

---

Bovenstaande ontwikkelingen hebben hun weerslag op de leefbaarheid. In het werkplan hebben we daarover het volgende gezegd: *“De samenleving heeft te maken met een veelomvattende en ingewikkelde transitie. Onze maatschappelijke opdracht heeft veel raakvlakken met deze transitie. De effecten van een terugtrekkende overheid, het beroep op eigen kracht en het langer zelfstandig wonen vraagt om een maatschappelijke oplossing. Daaraan leveren we samen met onze netwerkpartners een bijdrage. We zien echter ook dat maatschappelijke participatie voor een groeiende groep te hoog gegrepen is. We zetten daarom in op extra aandacht voor de meest kwetsbare huurders.”*

We hebben hier het afgelopen jaar op verschillende manieren aandacht aan besteed. Deze thema's komen aan bod in de Maatschappelijke Adviesraad en het is voortdurend onderwerp van gesprek in de wijkteams waarin we participeren. Verder bespreken we dit thema met huurdersvereniging De Driehoek en de bewonerscommissies die er zijn. Het thema Leefbaarheid stond verder centraal tijdens de jaarvergadering van huurdersvereniging De Driehoek. Highlights uit 2016 zijn:

- We organiseerden verschillende bijeenkomsten met belanghouders over de huisvesting van vergunninghouders.
- We organiseerden een workshop over leefbaarheid en overlast.
- We hielden een rondgang met senioren langs woongebouwen gericht op goed en veilig oud worden.
- We organiseerden een ontwerpfestival in de kern Andijk om met gebruikers en overige belanghebbenden na te denken over de gevolgen van een mogelijke sloop van het verzorgingshuis.
- We participeerden in het proces Vitale dorpen van gemeente Drechterland. Een proces waar met burgerparticipatie de leefkwaliteit van de eigen gemeenschap in stand wordt gehouden en wordt verbeterd.
- We organiseerden samen met Wilgaerden en de regionale brandweer verschillende bijeenkomsten over brandpreventie bij zorgwoningen.
- We organiseerden een workshop voor onze huurders over het thema 'Grip op geld'. Het is teleurstellend dat deze workshop na alle voorbereidingen en informatie daarover, wegens gebrek aan belangstelling niet doorging. Een aanwijzing hoe moeilijk het is om met huurders in contact te treden over deze materie.





We lichten deze en andere activiteiten verderop in dit jaarverslag toe.

### **Sponsoring**

---

Op basis van de Woningwet 2015 hebben we ons beleid inzake sponsoring aangepast. Wij zien nog steeds het belang van kleinschalige stimuleringsmaatregelen en sponsoring van bijzondere activiteiten, maar de mogelijkheden zijn sterk ingeperkt. We hebben gemeenschapsveilingen en verenigingen gemeld dat we hen niet langer mogen ondersteunen. De laatste paar lopende overeenkomsten respecteren we. Dit betekent dat we vanaf 2018 geen sponsoractiviteiten meer hebben.

De nieuwe regels hebben ook effect op initiatieven als het Beste Buurt Idee. We hebben daarover gesprekken gevoerd met huurdersvereniging De Driehoek. De uitkomst is dat zij de verantwoordelijkheid hierin volledig van ons hebben overgenomen.

De ILT heeft in 2015 geconstateerd dat we een niet toegestane lening hebben verstrekt aan het Cultureel Centrum Pancratius in Oosterblokker. We hebben de opdracht gekregen van het ILT om met een voorstel te komen hoe we deze lening binnen twee jaar afbouwen. We hebben daarover gesprekken gevoerd met stichtingsbestuur en gemeente. De leningsovereenkomst is eind 2016 beëindigd. Per 1 januari 2017 zijn ook de andere contractuele verplichtingen met Pancratius vervallen.

### **Prestatieafspraken gemeente Drechterland en gemeente Medemblik**

---

In 2016 hebben we ons eerste volkshuisvestelijke bod uitgebracht binnen de kaders van de Woningwet in gemeente Drechterland en gemeente Medemblik. Ons bod en die van de collega-corporaties De Woonschakel en Wooncompagnie zijn daarna in goed overleg met huurdervertegenwoordigingen en gemeenten uitgewerkt in prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken zijn eind 2016 door alle partijen ondertekend.

De prestatieovereenkomsten bevatten afspraken over de volgende thema's:

- Organisatie en samenwerking
- Beschikbaarheid (van huurwoningen in de sociale sector)
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid en woonklimaat
- Maatschappelijke opgave
- Inzet in kernen, wijken en buurten

Met deze nieuwe formele werkwijze, breken we in op een bestaand proces van vele jaren. We realiseren ons dat tijd nodig is om beleidsprocessen op elkaar af te stemmen en dat er in die zin sprake is van een groeiproces. We zien dat proces met vertrouwen tegemoet omdat de samenwerking met gemeente, collega-corporaties en huurdersverenigingen goed is. Dit is een belangrijke voorwaarde om met elkaar een optimale bijdrage te kunnen leveren aan goed wonen en goede leefomstandigheden. De inhoudelijke uitwerking van de prestatieafspraken volgt in 2017.



## Samenwerking

---

Naast de samenwerking met gemeenten, werken we veel en intensief samen met veel verschillende organisaties. Ik noem de belangrijkste:

### Huurdersvereniging De Driehoek

---

De positie van de huurdersvereniging is door de Woningwet 2015 aanzienlijk versterkt. Zo hebben huurdersbelangenverenigingen in de wet onder meer een volwaardige rol gekregen bij de opzet van prestatieafspraken, instemmingsrecht bij fusies en verbindingen en bijvoorbeeld het recht om ten minste 1/3 van de Raad van Toezicht voor te dragen. Een prima ontwikkeling, maar ook een die nogal wat eisen stelt aan de inrichting en het functioneren van een huurdersvereniging.

Als antwoord op deze ontwikkeling heeft De Driehoek in het najaar een visiedocument gepresenteerd met de titel 'Visie op sociaal wonen'. De missie luidt: *"Wij behartigen de belangen van de huurders en woningzoekenden van woningstichting Het Grootslag. We zetten ons in voor betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen. We doen dit vanuit een sterk georganiseerde vereniging, waarbij we een duurzame relatie onderhouden met onze achterban. We willen een professionele gesprekspartner zijn van verhuurder en gemeenten."*

Ik ben blij en trots dat De Driehoek haar visie heeft verwoord. Het is een prima moment om positie te kiezen en ambities vast te leggen, mede met het oog op de prestatieafspraken met de gemeenten en de uitwerking van onze ondernemingsdoelen. We constateren dat De Driehoek voor een stevig ambitieniveau kiest. Op een aantal onderdelen gaan ze zelfs verder dan ons ondernemingsplan. De zelfbewustheid en de drang om voor het beste te gaan spreekt zeer aan, maar maakt ze ongewild kwetsbaar. Zijn deze ambities duurzaam in te vullen met een klein bestuur, bestaande uit vrijwilligers. Onderzoeken en adviezen van Fray<sup>4</sup> en Aedes<sup>5</sup> geven aan dat deze positie veel vraagt en dat het afbreukrisico toeneemt.

We realiseren ons dat de stevige ambitie van De Driehoek een mooie uitdaging is om onze eigen doelstellingen en prestaties waar mogelijk aan te scherpen en te verbeteren. We hebben met het bestuur van De Driehoek afgesproken om zoveel mogelijk afstemming te zoeken tussen hun visie en ons ondernemingsplan. Daar komen verschillende vervolgacties uit voort die we met elkaar oppakken in 2017.

### Professionalisering

---

De Driehoek besteedt veel aandacht aan de versterking van haar positie. De Visie op sociaal wonen, geeft de bedoeling aan. Verder heeft De Driehoek aandacht besteed aan de overlegstructuur binnen en buiten de vereniging en de inhoudelijke uitwerking van haar ambities. Meest opvallende zaken daarbij zijn:

---

<sup>4</sup> 'Huurdersparticipatie in beeld' Stand van zaken van de huurdersparticipatie in de corporatiesector na de Woningwet, september 2016

<sup>5</sup> Handleiding versterken huurdersorganisaties, november 2016



- Het opstellen van een Bestuursdocument dat als leidraad en informatiebron geldt voor het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek alsmede een introductie ten behoeve van een kandidaat- en/of nieuwe bestuursleden.
- Het vaststellen van een opleidingsschema voor de bestuursleden in 2017.
- Het opstellen van een participatiedocument waarin wordt aangegeven welke bestuursleden bij ons aanschuiven als bepaalde thema's / onderwerpen worden besproken.
- Modernisering van de website van De Driehoek waarbij de huurder op een gebruiksvriendelijk wijze de website kan benaderen voor actueel nieuws.

De Driehoek heeft een indrukwekkende prestatie geleverd in 2016.

### Inhoudelijk

---

We onderhouden intensieve contacten met elkaar op verschillende niveaus en over tal van onderwerpen. De Driehoek neemt 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.

Enmaal 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 overlegthema's in 2016 waren:

- Prestatieafspraken met gemeenten Medemblik en Drechterland
- De overdracht van het Beste Buurt Idee
- Leefbaarheid, onder meer over de gevolgen van 'wonen in een veranderende buurt'
- Huurbeleid 2016
- Vastgoedbeleid, waaronder:
  - doelgroeplabeling van woningen
  - versnellen van verduurzaming
  - opleverniveau vrijkomende woningen
- De voordracht van een nieuw lid van de Raad van Toezicht
- Jaarverslag 2015
- Werkplan 2017
- Digitaal vergaderen

Het is verder mooi om te zien hoe groot de betrokkenheid is. Als er bijzondere thema's of gebeurtenissen zijn, is De Driehoek steevast vertegenwoordigd.

Huurdersvereniging De Driehoek is financieel onafhankelijk. We hebben in 2016 een bijdrage betaald van € 17.000 inclusief het lidmaatschap van nieuwe huurders gedurende het eerste

jaar dat zij een woning van ons huren. Het totaal van de contributie-inkomsten die De Driehoek rechtstreeks bij haar leden int, bedroeg € 5.785 (2015: € 5.510).

### Bewonerscommissies

---

Er zijn acht bewonerscommissies, die waken over het wel en wee in woongebouwen. We overleggen ten minste eenmaal per jaar met hen over de gang van zaken en op verzoek zoveel vaker als nodig. 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'. In 2016 stonden het sociaal wijkteam, de huisvesting van vergunninghouders en zelfbeheer van servicediensten en -kosten bij woongebouwen centraal.

Tijdens zo'n dag hebben de leden van de diverse bewonerscommissies de gelegenheid om ervaringen met elkaar te delen en ideeën uit te wisselen. Minstens zo belangrijk is het dat onze medewerkers hun ervaringen kunnen delen en toetsen, waardoor ze de bewonerscommissies nog beter kunnen ondersteunen in hun werk.



Foto, impressie bewonerscommissie dag 2016



Ik constateer met tevredenheid dat de relatie met de bewonerscommissies goed is en die met de bewonerscommissie van de Bosmanwoningen in Venhuizen zelfs een hele positieve boost heeft gehad.

### Maatschappelijke Adviesraad

---

In 2015 hebben we in goed overleg met het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek een Maatschappelijke Adviesraad (MAR) opgericht.

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 het ondernemingsplan, werkplannen en strategische visie van de organisatie. De MAR vergadert tweemaal per jaar. De individuele deelnemers spreken we meestal vaker.

We kijken terug op twee goede bijeenkomsten. Onze ambitie was om 'met de samenleving aan tafel te zitten' en dat is gelukt. We zijn via de MAR verbonden met allerlei maatschappelijke sectoren en -instellingen. Kennis van de ontwikkelingen in deze domeinen en samenwerking is een voorwaarde om de ambities van ons ondernemingsplan te kunnen realiseren.

Thema's die we met elkaar bespraken in 2016 zijn:

- Woonvoorzieningen voor oudere mensen met een beperking, die niet goed in een verzorgingshuis passen maar ook niet meer in hun bestaande woonvoorziening.
- Hoe kunnen we met elkaar een beroep blijven doen op vrijwilligers. 'De druk op vrijwilligers neemt toe en ze zijn overal goed voor.'
- Voortang binnen het ondernemingsplan van woningstichting Het Grootslag, als een soort van rode draad.
- Ontwikkelingen verzorgingshuis Sorghvliet; de beoogde sloop en de maatschappelijke gevolgen daarvan.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- Leefbaarheidsontwikkelingen

### Woningcorporaties

---

We werken op verschillende fronten samen met collega-corporaties in onze regio via het Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW), namelijk:

- Regionale woningtoewijzing (Woonmatch)
- Huisvesting van vergunninghouders
- Ontwikkeling woonvisies en prestatieafspraken
- Doorstroming van MO en BW
- Regionale geschillencommissie

### 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 (specifieke huisvesting) en de omvang (afbouw) van het aandeel intramurale zorgplaatsen.

Zie verder de inhoudelijke toelichting in het volkshuisvestingsverslag bij het onderdeel Leefbaarheid en Maatschappelijke opgaven.

### **Overige belanghouders**

---

In 2016 hebben we formeel en informeel contact gehad met verschillende dorpsraden, vertegenwoordigers van ouderenbonden, WonenPlus en verschillende welzijnsorganisaties. Deze contacten zijn van groot belang voor met name zorg en leefbaarheid. Dit is de reden waarom we deze partijen een belangrijke plaats hebben gegeven binnen ons beleid en de uitvoering, bijvoorbeeld via de MAR. WonenPlus ondersteunen we financieel en in Wervershoof maken zij gratis gebruik van ons kantoor voor hun dagelijkse spreekuur. Dit geldt ook voor wijkteam oost van de gemeente Medemblik die wekelijks spreekuur houdt in ons kantoor.

### **Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw) op de jaarstukken 2015**

---

We hebben een uitstekende beoordeling ontvangen en daar zijn we trots op. Dat geeft aan dat we als team op basis van onze professionaliteit en op basis van Governance goed op weg zijn.

### **Organisatie**

---

Ik ben trots op mijn medewerkers en op hun betrokkenheid bij de organisatie. Ik heb in de loop van het jaar aangegeven “dat ik niet alleen met plezier maar ook met vertrouwen naar mijn werk ga omdat ik weet wie en wat mij daar wacht”. Deze uitspraak was een reactie op de ontwikkelingen binnen onze organisatie. Ik heb dat destijds als volgt samengevat: “De laatste 1,5 jaar is er veel veranderd binnen onze organisatie en we zijn nog niet klaar. Iedere medewerker kreeg of krijgt daar op een of andere manier mee te maken. Ik heb het over veranderingen die een stevige impact hadden op medewerkers en organisatie. Juist daarom ben ik trots dat we zover zijn gekomen. De gekozen koers heeft soms het nodige stof doen opwaaien, we ervaren dat vooral als betrokkenheid en passie voor ons werk.”

### **Wijzigingen afdeling Klant & Wonen**

---

Onderdeel van de wijzigingen waar ik op doelde was onder meer het proces dat de splitsing van de afdeling Klant & Wonen betekende in de teams Wonen, Verhuur, Leefbaarheid en Klantcontactcentrum (KCC). Reden voor deze splitsing en het ontstaan van een KCC zijn de veranderingen in onze omgeving en onze doelgroep. We moeten sneller inspelen op klantmeldingen, er bestaat een grotere behoefte aan maatwerk en we gaan steeds vaker naar onze huurders toe. Dat betekent dat we op kantoor een stabiele basis nodig hebben van waaruit we het dagelijkse werk kunnen regelen. Daar speelt de KCC in de toekomst een belangrijke rol in. Als we daar een groot deel van de ‘klantvragen’ kunnen afvangen, dan krijgt de rest van de organisatie meer rust en mogelijkheden voor verdieping.



## Arbeidsomstandigheden

---

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 BGD NW 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 2016 was het verzuim 4,3 procent (2015: 3,7% en 2014: 3,3%). De ziekmeldingsfrequentie was gering met 1,0. Helaas hadden we in 2016 enkele medewerkers die hun werkzaamheden langdurig niet volledig konden uitvoeren. Mooi is dat ze evengoed vaak op het werk aanwezig waren om andere collega's te helpen met lopende zaken.

## Personeelsoverleg

---

Een goede organisatie kan niet zonder overleg en goed overleg kan niet zonder een functionele organisatie. We zetten hiervoor verschillende instrumenten in. Naast de reguliere team- en afdelingsoverleggen houden we periodiek lunchbijeenkomsten. Deze bijeenkomsten zijn voor al onze medewerkers. Bij toerbeurt presenteren medewerkers lopende projecten en processen aan hun collega's. De thema's zijn heel divers en variëren van strategische onderwerpen tot en met operationele processen. Het is een manier om met elkaar betrokken te blijven bij de doelstellingen van onze organisatie en de uitvoering. We ondersteunen deze werkwijze met actueel nieuwsaanbod op intranet.

Verder schuiven medewerkers regelmatig aan bij vergaderingen van het managementteam (MT). In deze gesprekken gaat het om voortgangsinformatie, ontwikkelingen in het werkveld, compliance en de realisatie van de doelen die we in het ondernemingsplan hebben opgenomen. Tijdens deze overleggen beoordelen MT en de direct betrokken medewerkers of de ervaringen in de pas lopen met het vigerende beleid. Als dat problemen oplevert, is dat reden voor beleidswijziging.

## OR

---

Hoewel we gezien onze omvang geen OR hoeven in te stellen, is daar bewust voor gekozen met het volledige pakket aan rechten conform de WOR.



In 2016 hebben we onder andere over de volgende onderwerpen gesproken:

- Beoordelingssystematiek
- Structuurwijziging afdeling Klant & Wonen
- Wet flexibel werken
- Werkplan 2017
- Meerjarenbegroting 2017-2021
- Jaarverslag en jaarrekening 2015
- Arbeidsomstandigheden

We vragen soms veel van de leden van de OR, gezien de ontwikkelingen binnen de sector en de aanpassingen binnen de organisatie. Ondanks de veelheid van zaken en aanwezige dilemma's en onzekerheden, zijn we er ook in 2016 goed met elkaar uitgekomen. De OR remt soms om hen moverende redenen nieuwe veranderingen, wat ons als MT/bestuurder scherp houdt. Soms gaan we wellicht te snel, of moeten we het op een andere manier aanpakken. Daar ligt dan de uitdaging. Ondanks alle veranderingen gaan medewerkers met veel zin en passie aan het werk. De OR heeft hier een bijzondere taak in en voert dat naar eer en geweten uit.

## Kwaliteit

Naast onze interne metingen, waarover in het hoofdstuk Organisatie meer, hebben we meegedaan aan de Aedes Benchmark en een imago-onderzoek van KWH.

## Aedes Benchmark

De Aedes Benchmark levert een positie op in de hoogste categorie ('Koplopers'). Deze positie is bepaald niet zaligmakend, maar toont aan dat we goed onderweg zijn.

Tabel 1

Naam corporatie	Woningstichting Het Grootslag		
Benchmarkpositie	Koplopers		AA
	Uw score	Gemiddelde sector	Uw letter
Prestatieveld Huurdersoordeel			
Nieuwe huurders	8,2	7,5	A
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,4	A
Vertrokken huurders	7,0	7,2	C
Prestatieveld Bedrijfslasten			
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 740	€ 853	A

Figuur, print uit rapportage Aedes Benchmark 2016

Het onderdeel 'vertrokken huurders' uit het Prestatieveld Huurdersoordeel scoort ondermaats. Dit onderdeel is een belangrijk facet van het verhuurproces. In 2016 zijn we gestart met een andere manier van woningoplevering. De toegenomen aandacht voor dit proces moet tot een hogere klanttevredenheid leiden van zowel komende als vertrekkende huurders.

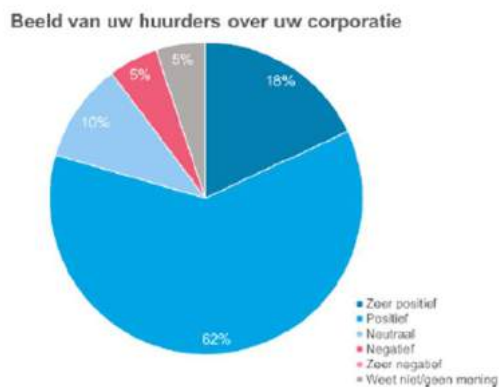


We maken gebruik van de mogelijkheid om tijdens kennissessies met andere corporaties aan de slag te gaan met de uitkomsten van de Aedes benchmark. Resultaten worden vergeleken en onderlinge verschillen worden verklaard met als doel van elkaar te leren.

### Imago-onderzoek KWH

We hebben in november 2016 deelgenomen aan het imago-onderzoek dat KWH uitvoerde voor haar leden. De resultaten van onze dienstverlening zijn daarbij vergeleken met het landelijke beeld. We worden door onze huurders vooral herkend op de termen klantvriendelijk, toegankelijk en komt afspraken na. We worden het minst herkend op de termen warm en neemt risico's.

In het onderzoek is ingezoomd op 5 kernwaarden die voor de meeste corporaties van belang zijn: betrouwbaarheid, transparantie, dicht bij de huurder, lokale betrokkenheid en financiële doelmatigheid. Op deze kernwaarden scoren we substantieel hoger dan de landelijke gemiddelden.



In ons ondernemingsplan 2016 – 2019 hebben we de volgende vier elementen als kernwaarden opgenomen voor onze organisatie, onder de noemer ‘*Waarom herkent u ons?*’:

- We zijn maatschappelijk georiënteerd
- We zijn een actieve netwerkpartner
- We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen
- We zijn een organisatie met korte lijnen

Figuur, beeld huurders over WST Het Grootslag

De kernwaarden die KWH belangrijk vindt komen overeen met onze kernwaarden. De gemiddelde score van onze resultaten komt overeen met een 8,0 en ligt op een substantieel hoger niveau dan de landelijke gemiddelden. Dit is goed om te lezen en een compliment waard voor onze organisatie.

KWH concludeert het volgende:

*“Woningstichting Het Grootslag heeft een erg positief imago onder haar huurders. Op alle stellingen en kernwaarden scoort Woningstichting Het Grootslag ruim boven het landelijk gemiddelde. Deze resultaten sluiten aan bij de resultaten van Woningstichting Het Grootslag voor de huurdersonderzoeken over de dienstverlening (resultaten zijn te vinden in het klantvizier). Medio december 2016 staat Woningstichting Het Grootslag voor de belangrijkste processen gemiddeld een 8,0 en heeft een A-positie voor prestatieveld Huurdersoordeel binnen de Aedes benchmark 2016.”*



Verder stelt KWH dat er geen noodzaak is om op imago te sturen. Als we willen verbeteren dan gaat het volgens de huurders om de volgende aandachtspunten:

- Doorgaan met vernieuwing in de wijk
- Meer onderhoud aan de woningen
- Controle op onderhoud uitvoeren

Deze aandachtspunten herkennen we uit ons overleg met huurdersvereniging De Driehoek. We zijn zeer actief wanneer het om het eerste aandachtspunt gaat. Dat heeft te maken met onze inbreng ten aanzien van het sociaal domein, maar zeker ook ten aanzien van onze investeringen binnen de bestaande woningvoorraad. We communiceren onze inspanningen op dit terrein kennelijk nog onvoldoende met de huurders.

Verder investeren we in het verbeteren van huurdersinformatie over de kwaliteit van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden. Hier hoort bij dat we aannemers vaker tussentijds controleren. Deze onderdelen werken we uit in overleg met de huurdersvereniging.

#### **Klachten en geschillen Huurcommissie**

---

We hanteren een intern systeem voor klachtenmanagement. Klachten die we ontvangen worden geanalyseerd en besproken met de uitvoerenden die hiermee te maken hebben. Dat betreft zowel werknemers van onze eigen organisatie als aannemers. Waar mogelijk zetten we de meldingen in om beleid en uitvoering te verbeteren.

We hebben in 2016 geen formele klachten ontvangen en er zijn ook geen geschillen voorgelegd aan de Huurcommissie.

#### **Risico's en risicomanagement**

---

De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt hoe beweeglijk de economie, de markt en de overheid zijn en welke impact dat met zich meebrengt. Zoals onder de kop implementatie Woningwet 2015 is aangegeven, hebben we nadrukkelijk te maken met de veranderende (politieke) omgeving. Veranderingen brengen risico's met zich mee. Risico's die te maken hebben met onzekere voorvallen nu en in de toekomst, kunnen waardevermindering van ons vastgoed en problemen binnen de bedrijfsvoering tot gevolg hebben. Het is zaak om mogelijke risico's uit te sluiten of de kans en impact daarvan te beperken.

#### **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.



**Business Risks**

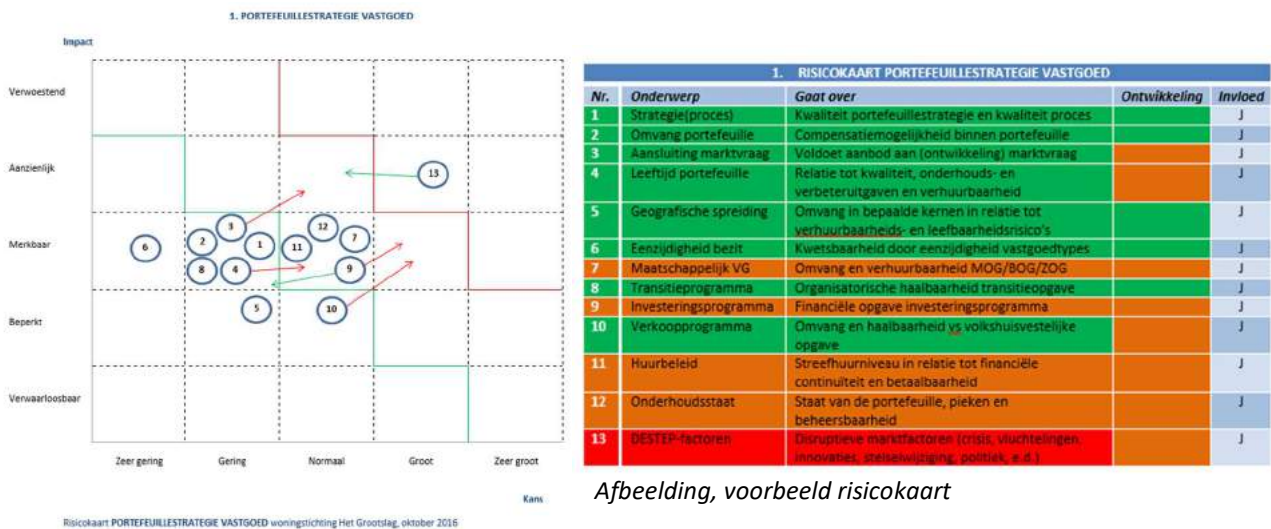


Hierbij houden wij rekening met wet- en regelgeving en het gewijzigde beoordelingskader van bijvoorbeeld het WSW. We hebben begin 2016 kennis gemaakt met het WSW-model voor de beoordeling van business risks. Dit model geeft een prima inzicht in de risico's die we lopen op het gebied van portefeuille strategie. We hebben deze systematiek als input gebruikt voor de professionalisering van het proces voor vastgoedsturing en risicomanagement.

*Figuur, beoordeling business risks WSW*

Binnen het breed MT (MT aangevuld met stafleden) wordt tweemaal per jaar gesproken over risico's en de ontwikkeling van de 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 risicomatregelen 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 RvT en huurdersvereniging wordt voorgelegd.



*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. De bestuurder informeert de RvT over afwijkingen en bijzonderheden.

### Risico's en maatregelen

---

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

- Portefeuillestrategie vastgoed
- Klant en imago
- Overheid en regelgeving
- Organisatie en bedrijfsvoering
- Treasury en financiële continuïteit

De elementen die bij deze thema's horen hebben we uitgebreid beoordeeld en toegelicht. Voor de elementen die we als actueel of potentieel risico hebben beoordeeld, hebben we beheersmaatregelen vastgesteld en in de organisatie uitgezet. Het beleid van Het Grootslag wordt gekenmerkt door een conservatieve en risicomijdende houding.

### Compliance

---

Risicobeheer en control vormen de ruggegraat van onze Governance. Het besef dat we verantwoord met maatschappelijk vermogen moeten omspringen heeft de laatste jaren -terecht- enorm veel aandacht gekregen. Bij alle landelijke 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. Dit dwingt tot zelfreflectie: 'doen we de goede dingen en doen we ze goed?' Onze insteek is dat we een maatschappelijke opdracht hebben en dat we ons daarnaar gedragen.

Op verschillende momenten en in verschillende samenstellingen is met MT breed<sup>6</sup> en RvT 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 vertalen van missie en visie naar uitvoering en regelmatig terugkijken of we conform de missie en de vastgestelde doelen handelen.

**Toezicht** - De toezichtrol van RvT en huurdersvereniging zijn de laatste twee jaar verder versterkt. De huurdersvereniging is veel sterker betrokken bij de beleidsontwikkeling en de effecten daarvan op ons dagelijkse werk. In 2015 heeft de RvT haar toezichtkaders vastgesteld en de Governancecode geactualiseerd. Daarnaast hebben we eind 2015 een Maatschappelijke

---

<sup>6</sup> Bestuur, managementteam, staffunctionarissen, leidinggevend en coördinatoren.



Advies Raad (MAR) opgericht. Dit helpt ons bij de beoordeling of onze prestaties voldoende aansluiten bij de maatschappelijke behoeften.

**Risicomanagement** - We hebben een model ontwikkeld voor risicobeheersing op strategisch, tactisch en operationeel niveau. We evalueren en verbeteren 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.

**Structuur** - Conform de eisen woont de controller de vergaderingen van de RvT bij. Financiën en control worden zoveel als mogelijk ontvlecht. Daarbij plaats ik de kanttekening dat dit gezien de geringe omvang van onze organisatie lastig is.

**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 omdat we met professionals werken. Meer bewegingsruimte gaat gepaard met een appèl op de verantwoordelijkheid van onze medewerkers, maar ook op ontwikkeling en persoonlijke groei.

### **Realisatie van onze maatschappelijke ambities**

---

Het werk en de resultaten van onze organisatie in 2016 bestrijken een breed terrein. De verantwoordingsverplichtingen vragen vooral om cijfers, heel veel cijfers. Hoewel het belang van ratio's en verantwoording niet ter discussie staat, behalve natuurlijk de hoeveelheid, gaat ons werk voor veel meer mensen toch vooral om onze maatschappelijke prestaties. Leveren we voldoende betaalbare woningen? Hoe is het met de kwaliteit van die woningen gesteld? Is het goed wonen in ons werkgebied? Kunnen kwetsbare groepen bij ons terecht en redden die zich wel?

Deze onderwerpen worden intern steeds vaker besproken. Als aandachtspunt en toetsingskader kijken we kritisch naar twee belangrijke pijlers:

1. De financiële continuïteit.
2. De sociale ambities (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid).

We hebben hierbij in een bijeenkomst met het MT en het bestuur van De Driehoek stil gestaan. Tijdens dit overleg is duidelijk geworden dat de financiële continuïteit en de sociale ambities goed met elkaar in balans blijven. De afspraak is dat ik als bestuurder in onze besluitvorming voortaan nadrukkelijk aandacht besteed aan de sociale ambities.

Met de RvT heb ik afgesproken dat zij jaarlijks een meerjaren investeringsprogramma ontvangen dat aansluit op het Strategisch Vastgoedbeleid. In dit programma staan de initiatieven van Het Grootslag voor de komende 5 jaar op het gebied van nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop en de realisatie van eventueel overig vastgoed. Dit programma is tevens



verantwoord in een financiële meerjarenprognose. Hierdoor heeft de raad niet alleen inzicht in de ontwikkelingen van de financiële positie voor de komende vijf jaar, maar het geeft ook een betrouwbaar beeld van de operationele en financiële doelstellingen. Daarbij wordt vanzelfsprekend gerapporteerd over de wijze waarop we voldoen aan de interne- en externe financiële ratio's.

### 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 verhuurderheffing en vanaf 2016 de VPB.

We prijzen ons gelukkig dat we met onze organisatie vanaf 2008 kostenbewuster 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. We hebben een afspraak gemaakt met de huurdersvereniging hoe we de verhuurderheffing gaan bekostigen. Namelijk door bezuinigingen, besparingen op de investeringen en verkoop uit bestaand woningbezit. 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 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 zien bij de huidige jaarverslaglegging dat deze keuze uitstekend is, hierdoor hebben we goed inzicht in onze (financiële) mogelijkheden. We hebben de externe ontwikkelingen vertaald naar onze meerjarenbegroting. Ons financieel sturingsmodel is in 2015 uitgebreid met eigen financiële ratio's. Deze liggen scherper dan die van het WSW en ILT/Aw. 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 2017 implementeren in ons beleid en besluitvormingsprocessen.

Financiële ratio's ultimo 2016			
Ratio	Norm WSW	Interne Norm	Werkelijk
Solvabiliteit	20%	30%	67,6%
ICR boekjaar	1,4	2,0	2,75
DSCR	1,0	1,4	1,76
LTV	75%	65%	50%
Dekkingsratio	50%	30%	22%
Externe financiering per vhe	-	€ 35.000	€ 30.170



## Marktwaarde

---

Vanaf jaarrekening 2016 is voorgeschreven dat we ons vastgoed waarderen volgens de marktwaarde in verhuurde staat. In de vorige jaarrekening hanteerden we nog de historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Als gevolg van deze wijziging is ons vermogen per eind 2015 toegenomen met € 138,8 miljoen, een stijging van 263%! Een groot deel van deze stijging is opgenomen in de herwaarderingsreserve, deze bedraagt per eind 2016 € 139,8 miljoen. In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardeinstijgingen opgenomen. Realisatie hiervan is alleen mogelijk door verkoop of aanpassing van de huren tot 'marktconform' niveau.

Gezien het verschil tussen de gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en het vastgoedbeleid van Het Grootslag, zal een zeer groot deel hiervan nooit gerealiseerd worden. Het verkopen van bezit na 15 jaar exploitatie vormt een wezenlijk onderdeel van de berekening van de marktwaarde, maar is binnen ons vastgoedbeleid uitzonderlijk te noemen. We houden in onze begroting rekening met een verkoop van gemiddeld 14 woningen per jaar, dat is ongeveer 0,5% van ons bezit per jaar. Het merendeel van ons vastgoed zullen wij blijven exploiteren tot einde levensduur (deze bedraagt tussen de 50 en 75 jaar, afhankelijk van de aard).

In de bedrijfswaarde wordt meer rekening gehouden met het door Het Grootslag gevoerde vastgoedbeleid. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde worden de verkopen buiten beschouwing gelaten en is het exploiteren tot einde levensduur het uitgangspunt. Ook wordt hierin het huurprijsbeleid van Het Grootslag gevolgd: beperkte jaarlijkse huuraanpassingen om de betaalbaarheid te waarborgen. Dit heeft als gevolg dat de bedrijfswaarde ruim lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2016 bedraagt de bedrijfswaarde van ons bezit € 166,3 miljoen. Dit is 137,5 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2016. Dat impliceert dat als gevolg van het sociale vastgoedbeleid van Het Grootslag bijna 98% van de herwaarderingsreserve nooit of pas op zeer lange termijn gerealiseerd zal worden.

## Jaarresultaat

---

Het jaarresultaat over 2016 komt uit op € 30,2 miljoen. Een belangrijk deel hiervan betreft de ongerealiseerde waardeverandering van onze vastgoedportefeuille, namelijk € 25,2 miljoen. Gecorrigeerd voor deze niet gerealiseerde onderdelen zou het resultaat uitkomen op € 5 miljoen. Hiervan is bijna € 1 miljoen het gevolg van verkoop van woningen (2015: € 900.000). De overige € 4 miljoen is het resultaat van onze 'core business', het verhuren en beheren van sociale huurwoningen (2015: € 5,3 miljoen). Omdat deze winst geen rekening houdt met de veroudering van ons bezit, geeft het een enigszins vertekend beeld. Tot 2015 schreven we ons woningbezit in 50 jaar af; dat betekende een jaarlijkse uitgave van ongeveer € 4,7 miljoen. Door de overgang naar marktwaarde zijn de afschrijvingen op de vastgoedportefeuille geheel komen te vervallen.



### **Voorstel resultaatbestemming**

---

Het resultaat over 2016 bedraagt € 30.227.000. De directeur bestuurder stelt voor, met goedkeuring van de RvT, het resultaat als volgt te bestemmen. Van het niet gerealiseerde resultaat wordt € 24.616.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Het overige resultaat over het boekjaar, € 5.611.000 wordt aan de overige reserves toegevoegd. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

J. Th. (Hans) Kröger,  
directeur bestuurder





---

## Deel II

# VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

---

**Jac Schaminee**



“Het Grootslag wil duidelijk meer zijn dan een bouwer of verhuurder van woningen”

**Al sinds de jaren zestig is Jac Schaminée bij de volkshuisvesting betrokken. Naast zijn werk bij de gemeente Wervershoof, was hij jarenlang voorzitter en later commissaris van woningvereniging St. Joseph in Wervershoof; rechtsvoorganger van Het Grootslag.**

Daarnaast was Jac Schaminée betrokken bij tal van maatschappelijke organisaties in Wervershoof en de regio, zoals het Parochiebestuur, Schoolbestuur, Rabobank, Educatiewerkgroep en de Katholieke Bond voor Ouderen. Jac Schaminée zat ook in de Maatschappelijke Adviesraad van Het Grootslag, maar moest er wegens gezondheidsproblemen mee ophouden. Een goed gesprek over wonen en zorg gaat gelukkig nog prima.

**U heeft veel ervaring in de volkshuisvesting. Hoe is dat zo gekomen?**

In de jaren zestig/zeventig was het niet ongebruikelijk dat bestuurders en ambtenaren van een gemeente in het bestuur van de lokale woningbouwvereniging plaatsnamen. Veel van die verenigingen draaiden vooral op vrijwilligers. Dat gold ook voor de St. Joseph. In die jaren was er grote woningnood. De zorg voor en de contacten met woningzoekenden leverden overvolle spreekuren op. Aan ons met name de taak om zoveel mogelijk nieuwe woningen te bouwen. Waar we in die jaren redelijk uniek in waren, was dat we van de gemeente de gelegenheid kregen om ook koopwoningen te bouwen en te verkopen. Met de verkoop van nieuwbouwwoningen konden we extra voordelen toerekenen aan de sociale huursector. Verder speelden in die tijd nieuwe zaken als huurderparticipatie, het van de grond krijgen van een Ledenraad en het informeren van inwoners/huurders via een eigen verenigingsblad. Een boeiende tijd dus.

**Hoe kijkt u tegen de huidige ontwikkelingen in de sociale huursector aan?**

Het is in ieder geval heel anders dan toen. Maar boeiend is het nog steeds. De behoefte aan inspraak was er toen ook al en participeren in de samenleving was



redelijk normaal. Zorgen voor je familie en burens? Dat deed je gewoon. Het was allemaal wat eenvoudiger. Nu zien we ontwikkelingen die breder zijn dan alleen de huursector. Daarom zouden woningcorporaties zich volgens mij verder moeten verbreden rondom wonen én zorg. Er zijn ontzettend veel (beroeps)organisaties die zich met deeltaken rondom zorg en wonen bezighouden, maar velen zitten gevangen binnen de eigen problemen, verantwoordelijkheden en financiële rompslomp. Ze bewaken hun eigen belangen en hun eigen zelfstandigheid. Ik denk dat veel zaken anders georganiseerd moeten worden. Breder. De vraag is: wie van deze organisaties gaat voorop lopen bij het nemen van maatschappelijke initiatieven en verantwoordelijkheden hieromtrent? Een club als Het Grootslag kan daarin een nog prominentere rol spelen. Dan loop je momenteel natuurlijk wel tegen bepaalde aspecten aan, zoals het feit dat de taken en bevoegdheden van woningcorporaties recentelijk nogal ingeperkt zijn. Maar dat mag niet betekenen dat je als woningstichting aan de zijkant moet gaan staan. Gelukkig doet het Grootslag dat ook niet. Zo ligt er een mooi ondernemersplan met als titel 'Wat werkelijk van waarde is': een prachtige samenvatting van veel goede voornemens. Het komt er nu op aan de zaken uit te werken in werkplannen en aan te sluiten bij de brede maatschappelijke ontwikkelingen. Ik vind dat Het Grootslag daar heel goed voor open staat. Zoals bijvoorbeeld blijkt uit de oprichting van de Maatschappelijke Adviesraad. Het Grootslag wil duidelijk meer zijn dan een bouwer of verhuurder van woningen en dat siert ze.

#### **Waar moet de nadruk op liggen?**

Door de wettelijke veranderingen met betrekking tot de sociale huurgrens, blijft een aanzienlijke categorie huurders/woningzoekenden in de kou staan. Namelijk de groep die (net) boven de grens zit. Daar moet Het Grootslag zich zonder meer wat van aantrekken. Ook gezien het belang van een goede doorstroming. Verder zie ik, even los van de wettelijke beperkingen, ook een rol voor woningcorporaties rondom mensen met een eigen huis die door de participatieontwikkelingen langer thuis moeten blijven wonen. Die hebben vaak wel de financiële middelen om zorgvoorzieningen te treffen, maar kunnen daarbij best wat voorlichting en praktische hulp gebruiken.

#### **Op welke wijze kan Het Grootslag zich met de samenleving verbinden?**

Daar ben ik bij de vorige vraag al wat op in gegaan. Verder denk ik aan het aanbieden van diensten waarvoor nu wellicht nog belemmeringen bestaan. Denk bijvoorbeeld aan milieu- en energiebesparende maatregelen. Als je die aanbiedt, en je betreft de mensen erbij, bijvoorbeeld door een informatieavond te organiseren, dan kunnen wijkbewoners in ieder geval eens met elkaar in gesprek komen. Dat is best nodig; het wij-gevoel in buurten kan wel een opkikkertje gebruiken. De sociale samenhang in een wijk is soms nogal ver te zoeken. Men kent elkaar amper nog. Misschien is daar met een meer toegesneden toewijzingsbeleid wat aan te verbeteren. Als er iets past bij een participatiemaatschappij, dan is het wel meer sociale cohesie in de wijk. Verder heb ik begrepen dat Het Grootslag zich sterk maakt rondom het aspect domotica. Die kennis overdragen naar een bredere groep dan alleen huurders, wordt mijns inziens steeds belangrijker en voorziet in een behoefte.

#### **Waar hebben huurders het meeste baat bij?**

Uiteraard primair bij een goede woning en een steeds aan de tijd aangepaste dienstverlening. Verder hebben mensen ook behoefte aan communicatie.



Mogelijk kan Het Grootslag daarin een zekere rol spelen, ook buiten de huursector. Er verandert zoveel: breng de huurders/bewoners goed op de hoogte van die veranderingen. Wellicht kan daarbij meer gebruik worden gemaakt van moderne communicatiemiddelen en ook van lokale bladen.

Hoe dan ook, duidelijk is dat Het Grootslag een model corporatie is met een bijzonder hoog aspiratieniveau. Ook landelijk hebben ze daar veel erkenning voor gekregen.

Tekst: Judith Munster

Foto: Marcel Rob



## Organisatie en bedrijfsvoering

### Inleiding

*“Woningcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Het publiek belang komt tot uiting in onze kerntaak: We bouwen, verhuren en beheren sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.*

*We doen er alles aan om deze visie om te zetten in maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering en we toetsen koers en uitvoering regelmatig bij onze belanghouders. Onze bedrijfsvoering is sober. Samenwerking met belanghouders en verantwoording van keuzes en resultaten krijgen meer aandacht.*

*Onze organisatie verandert mee met sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Deze verandering slaagt alleen als onze medewerkers begrijpen waarom verandering nodig is en zij de ruimte krijgen om daar zelf keuzes in te maken.”*

Bovenstaande tekst uit ons ondernemingsplan is de leidraad voor onze bedrijfsvoering. De bijbehorende speerpunten die we in ons werkplan van 2016 hebben opgenomen luiden:

<b>Speerpunten</b>	<b>Te meten resultaatgebieden</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Implementatie ondernemingsplan 2016-2019</li><li>2. Opstellen strategisch HRM-beleid</li><li>3. Doorontwikkeling samenwerkingssite</li><li>4. Implementeren accept e-mail</li><li>5. Opzet nieuwe kwaliteitsmetingen</li><li>6. Afwikkelen Slimmer Kopen®</li><li>7. Versterken team Klant</li><li>8. Uitwerken aanbestedingsbeleid</li><li>9. Oriëntatie op vervanging primaire automatiseringssysteem (ERP)</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ontwikkeling missie en visie</li><li>2. Goed werkgever- en werknemerschap</li><li>3. Effectieve samenwerking</li><li>4. Digitaliseren</li><li>5. Kwaliteitsbeleid</li><li>6. Doelmatige bedrijfsvoering</li><li>7. Bedrijfsvoering</li><li>8. Aanbesteden</li><li>9. Automatisering</li></ol>
<b>Maatschappelijk effect:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Duidelijkheid waarvoor wij staan / realisatie doelstellingen</li><li>2. Optimale prestaties</li><li>3. Doelmatig werken</li><li>4. Papierloos werken, efficiency, verlagen bedrijfslasten</li><li>5. Optimale dienstverlening</li><li>6. Verlagen bedrijfslasten en verhogen vastgoedrendement</li><li>7. Aansluiten op maatschappelijke ontwikkelingen/behoefte</li><li>8. Hoge kwaliteit eindproducten, weinig verspilling en een optimale logistieke afstemming</li><li>9. Effectievere bedrijfsvoering</li></ol>	



### Realisatie speerpunten:

1. Het ondernemingsplan staat centraal bij de bedrijfsvoering. De strategische keuzes ten aanzien van doelgroep, DAEB, kerntaken, kernvoorraad, werkgebied en cultuurwaarden bieden een duidelijke en werkbare leidraad. Daarnaast hebben we nadrukkelijk gekeken naar de organisatorische kanten van het ondernemingsplan. Om de ambities te kunnen realiseren, hebben we de structuur van de afdeling Klant & Wonen in 2016 gewijzigd en zijn we momenteel actief bezig om verschillende dienstverlening- en organisatieprocessen te optimaliseren. Dit lichten we in dit en volgende hoofdstukken toe.
2. We hebben nog niet gekozen voor integraal HRM-beleid. Het is inmiddels de vraag of we dat met onze omvang nodig hebben. Zoals in dit jaarverslag valt te lezen, ontwikkelen we ons actief. Dit vraagt op deelgebieden voortdurend om nieuwe en actuele personeelsinstrumenten waarmee we de organisatieontwikkelingen kunnen borgen. De systemen die we hiervoor gebruiken zijn toegerust op de omvang van onze organisatie. Het gaat daarbij vooral om sturing op hoofdlijnen en het bieden van maatwerk.
3. Er zijn afgelopen jaar meer samenwerksites bijgekomen. Gewerkt wordt aan de bewustwording bij de medewerkers wat leidt tot een efficiëntere werkwijze rondom het gebruik van samenwerksites. Binnen SharePoint is de site 'Workflow' gerealiseerd. Hierbinnen zijn verschillende workflows ontwikkeld waarmee standaard processen sneller en beter verlopen, bijvoorbeeld de workflows voor badkamerrenovatie, zandvergoeding, keukenvervanging en vloervervanging.
4. Door een combinatie van onvoldoende prioriteit, veel andere drukte en de komst van een nieuw ERP, is dit er nog niet van gekomen. Mogelijk komt dit aspect terug als onderdeel van het PvE voor een nieuw ERP.
5. We hebben afscheid genomen van KWH Huurlabel omdat dit niet meer aansloot op onze behoefte. De bestaande aftersalesmetingen van onze dienstverlening op het gebied van verhuur, badkamer- en keukenrenovatie continueren we. Daarnaast voeren we klanttevredenheidsmetingen over onderhoudswerkzaamheden uit via de cloud. Verder hebben we deelgenomen aan de Aedes benchmark en een imago-onderzoek van KWH.
6. We zijn gestopt met de verkoop onder Slimmer Kopen® voorwaarden. De contractueel overeengekomen terugkoop van Slimmer Kopen® en Koopgarant woningen is daarmee niet gestopt. We kopen deze woningen terug en verkopen die zonder voorwaarden door of nemen deze woningen terug in de verhuur.
7. We hebben ervoor gekozen om team Klant te splitsen in drie teams, te weten: KlantContactCentrum (KCC), Leefbaarheid en Verhuur. De invoering van een KCC is ingegeven door de keus om zoveel mogelijk bewonersvragen te kunnen afhandelen op één punt in onze organisatie. Hiermee creëren we tevens de noodzakelijke tijd en ruimte voor de teams Leefbaarheid en Verhuur om klanten persoonlijk te begeleiden bij woningverhuur en Leefbaarheidsprocessen. Bij leefbaarheidsvraagstukken (overlast, huurachterstanden, bewonersbegeleiding, e.d.) zoeken we bewoners nu vaker in hun thuissituatie op.
8. Het actualiseren van het aanbestedingsbeleid is doorgeschoven naar 2017. Daarmee sluiten we aan op de wijzigingen die we binnen de teams Wonen en Projecten doorvoeren in 2017.



9. In 2016 is de notitie 'Onderzoek ERP pakketten (fase 1)' opgesteld, waarin de kaders en doelstellingen zijn omschreven. Het contract met het NCCW voor het primaire automatiseringssysteem is voor 1 jaar verlengd. In principe is besloten is om in 2017 op zoek te gaan naar een ander systeem omdat het huidige systeem onze automatiseringsbehoefte onvoldoende ondersteund.

*Organisatie in cijfers ultimo 2016*

Omschrijving	Uitkomst
<b>Aantal fte 's</b>	24,9 excl. uitvoerend onderhoud (2015: 23,7 - 2014: 24,6 en 2013: 24,2)
<b>Gemiddelde leeftijd</b>	48,7 jaar (2015: 48,9)
<b>Duur gemiddelde dienstverband</b>	11,7 jaar (2015: 11,8)
<b>Ziekteverzuim</b>	4,3% (2015: 3,7% - 2014: 3,3% - 2013: 1,0% - 2012: 3,9%)
<b>Verzuimfrequentie</b>	1,0 (2015: 0,6 - 2014: 0,8 - 2013: 1,0)
<b>Scores after sales</b>	verhuurproces 8,7 (2015: 8,2 en 2014: 8,2 en 2013: 8,2) badkamerrenovatie 8,1 (2015: 8,3 en 2014: 8,4 en 2013: 7,7) keukenrenovatie 8,8 (2015: 8,1) en 2014: 7,9 en 2013: 8,3)
<b>Aantal medewerkers uit dienst</b>	2 (1 WAO, 1 pensioen)
<b>Aantal medewerkers in dienst</b>	6
<b>Aantal medewerkers dat een meerjarige studie volgt</b>	2 (hbo-niveau)
<b>Opleidingskosten, incl. loopbaanbudget</b>	€ 45.118 (2015: € 63.556 <sup>7</sup> - 2014: € 37.562 en 2013: € 55.622)
<b>Opleidingskosten in % van loonkosten</b>	2,06% (2015: 3,00%)
<b>Personeelskosten per woning</b>	€ 826 (2015: € 801)
<b>Verhuur- en beheerslasten</b>	€ 1.183 (2015: € 1.096)
<b>Overige exploitatielasten per woning</b>	€ 410 (2015: € 378)
<b>Aantal zaken onafhankelijke klachtencommissie</b>	Geen (2015: geen - 2014: geen)
<b>Aantal bezwaarprocedures Woonruimteverdeling</b>	Geen (2015: geen - 2014: geen)
<b>Aantal Huurcommissiezaken</b>	Geen (2015: geen - 2014: geen)

<sup>7</sup> Vanaf 1/1/2015 bouwen medewerkers die niet over het maximum bedrag aan Loopbaan Ontwikkelingsbeleid (LOB) beschikken, conform de CAO jaarlijks weer LOB op.

## Organisatieontwikkeling

---

Zoals de speerpunten 1 en 7 op de vorige pagina aangeven, hebben we in 2016 op verschillende niveaus van onze organisatie wijzigingen doorgevoerd die nodig zijn om de ambities van het ondernemingsplan (2016-2019) te kunnen realiseren. Bedoelde niveaus betreffen structuur, cultuur én processen.

### Structuur

---

Afdeling Klant & Wonen is gewijzigd van twee naar vier teams, te weten KCC, Verhuur, Leefbaarheid en Wonen. Verder zijn de teams dagelijks- en planmatig onderhoud volledig geïntegreerd tot team Wonen. Daarbij is 1 van de 2 coördinatiefuncties vervallen.

KCC is een nieuw team binnen deze opzet met als doelstelling dat dit team tenminste 80 procent van de huurdersvragen gaat beantwoorden. Zoals gesteld ontstaat daarmee voor de uitvoerende teams meer gelegenheid om klantcontacten te onderhouden.

### Cultuur

---

Het doel van de structuurwijzigingen is het vergroten van de slagvaardigheid van teams: sneller kunnen schakelen en doen wat nodig is op het moment dat het er toe doet. Dit proberen we te borgen doordat:

- onze medewerkers veel vrijheid krijgen om effectief en efficiënt te kunnen functioneren
- leidinggevend de gewenste ontwikkeling moeten faciliteren
- we beperkte en werkbare uitvoeringskaders hanteren



Bovenstaande is makkelijker gezegd dan gedaan.

Hoewel niemand op regels en kaders zit te

wachten, wordt dat snel gemist als het er niet is. Om dit proces te stimuleren, schuiven er regelmatig medewerkers aan bij de managementteam vergaderingen om de ontwikkelingen die spelen te bespreken. Deze werkwijze betekent dat we in staat zijn om snel te schakelen als we tegen bepaalde obstakels aanlopen of als gewenste resultaten uitblijven. Vertrekpunt is dat de teams zich committeren aan de ondernemingsdoelen, zelf de inzet bepalen die nodig is om deze doelen te bereiken en periodiek verslag doen van de resultaten aan bestuur en MT.

### Processen

---

Waar mogelijk besteden we tijd en aandacht aan het verbeteren en beschrijven van processen. We zijn bezig met het digitaliseren van procesbeschrijvingen en het actualiseren en vernieuwen van een aantal primaire processen, waaronder het verhuurproces. Verder zijn we eind van jaar gestart met het maken van workflows voor het KCC.

### Strategisch HRM beleid

---

Niets is zo ongelijk als de gelijke behandeling van ongelijken. Wat we binnen deze organisatie belangrijk vinden is dat de bedoeling helder is en medewerkers binnen beperkte kaders





zelfstandig kunnen werken. We bieden ondersteuning en faciliteren waar nodig. En vanuit de positieve kijk op het principe van ongelijkheid kiezen we voor maatwerk. Dit is dan ook het uitgangspunt van het HRM beleid.

Ontwikkelen is belangrijk voor zowel de duurzame inzetbaarheid van de medewerker als voor de wendbaarheid van de organisatie. HR faciliteert die wendbaarheid en daarbij horen korte lijnen.

### Werving en selectie

---

In 2016 maakte 1 medewerker gebruik van de vroegpensioenregeling. Dit soort momenten bieden een natuurlijke interventiemogelijkheid om taken en werkzaamheden soms net iets anders in te richten binnen een team en/of over teams of afdelingen heen. Het leidde tot de aanstelling van een nieuwe fulltime collega op de financiële afdeling. Dit is de enige vacature die wij dit jaar hebben geadverteerd.

Daarnaast namen we een allround vakman, 3 KCC medewerkers en een woonconsulent Leefbaarheid aan. Wij vonden hen allemaal via eigen netwerken. Dit is een trend binnen recruitment die ons prima is bevallen. Het leidde tot het aanstellen van nieuwe collega's vanuit diverse hoeken van de arbeidsmarkt. Het is niet alleen het grote aantal nieuwe collega's voor een organisatie van onze omvang, maar ook de achtergrond van de 6 kandidaten die leidt tot nieuwe dynamiek in de organisatie. Een mooie ontwikkeling.

### Ontwikkelen en opleiden

---

We geven minder uit aan opleidingen dan begroot. Waarom? Een betaalde opleiding, training of workshop is niet de enige manier om te ontwikkelen. Dat kan op zoveel andere manieren. We weten via uitwisseling steeds vaker kennis en vaardigheden buiten onze eigen organisatie te vinden. We halen het niet alleen op, maar leveren zelf ook waar we kunnen. Ook hier is een duidelijke netwerktrend zichtbaar. Wat verder goed bevalt is het organisatie breed organiseren van in company trainingen. Die trainingen zijn dan specifiek op de thema's afgestemd die bij ons spelen. Het geeft medewerkers handvatten voor de dagelijkse praktijk.

De verwachting is dat in 2017 meer gebruik gemaakt wordt van het opleidingsbudget. Een aantal nieuwe collega's en een aantal gewijzigde functies zorgt voor een autonome vraag naar ontwikkeling van (specifieke) kennis en/of vaardigheden.

### Arbeidsomstandigheden

---

We hebben regelmatig aandacht voor Arbo zaken. We hebben een preventiemedewerker die tijd krijgt om zich met deze belangrijke taken bezig te houden. De geldende RI&E is doorgenomen en we keken of de knelpunten van de laatste RI&E allemaal zijn opgepakt en verholpen. Dat was zo en er zijn geen nieuwe knelpunten gesignaleerd.

We hebben 4 BHV-ers die jaarlijks de benodigde opleidingen doorlopen. Verder huurden we een bedrijf in die voor medewerkers een training levensreddende handelingen verzorgde.



Daarnaast voerde Preventie en Werk een periodiek medisch onderzoek uit in ons kantoor. Medewerkers die volgens een 2-, 4- of 6 jaarlijkse cyclus hiervoor in 2016 in aanmerking kwamen, namen hieraan deel.

### Beoordelen / waarderen

---

In 2016 stond de evaluatie van de sinds 2012 in gebruik zijnde beoordelingssystematiek op de agenda. Mensen en organisatie zijn in die jaren veranderd en het is sowieso noodzakelijk om dit soort instrumenten eens in de zoveel jaar te evalueren. Een werkgroep adviseerde het bestuur hierover en aansluitend is beleid opgesteld hoe medewerkers te waarderen. In een consultatieronde met het volledige personeel leidde dit nieuwe systeem echter niet tot voldoende draagvlak in de organisatie.

### Bedrijfsvoering

---

Onze bedrijfsvoering is sober en doelmatig. We besparen op bedrijfskosten door processen en dienstverlening te digitaliseren en het onderhoud zo doelmatig mogelijk uit te voeren. Binnen het dagelijks- en planmatig onderhoud voeren we steeds meer werkzaamheden uit met onze eigen servicemonteurs. Onderhoudscycli kunnen worden opgerekt door het gebruik van duurzame onderhoudsarme materialen. Het circulair gebruik van materialen staat bij ons nog in de kinderschoenen, maar dat willen we veranderen. Als lid van MVO Nederland hebben we daar een maatschappelijke rol in te vervullen.

Naast circulair gebruik hebben we nadrukkelijk aandacht voor het nodeloos verbruik van middelen. Papierloos werken/vergaderen deden we al een paar jaar, maar nu hebben we dit uitgebreid door te werken met professionele software die het papierloos vergaderen ondersteunt. Ook het gebruik van mobiele apparatuur voor uitvoerende werkprocessen hebben we uitgebreid, zodat werkprocessen beter worden ondersteund en we databeheer dat we buiten ons kantoor doen, niet meer dubbel hoeven te doen.

In juni is digitale factuurverwerking opgeleverd. De interne factuurstroom verloopt geheel digitaal. Leveranciers worden aangespoord om facturen digitaal aan te leveren. Hiermee hebben we inmiddels forse tijdswinst en kostenbesparing gerealiseerd.

### Netwerkorganisatie

---

We zijn een echte netwerkorganisatie. We participeren in allerlei netwerken en samenwerkingsverbanden. Dit is noodzakelijk om maatschappelijk verbonden te blijven, wonen heeft immers raakvlakken met tal van belangrijke maatschappelijke terreinen als zorg, welzijn en leefbaarheid. Verbinding is voorts een voorwaarde om onze doelstellingen te kunnen realiseren.

Een aantal voorbeelden zijn onze deelname in/bij:

- de Maatschappelijke Adviesraad
- sociale wijkteam





- project vitale dorpen gemeente Drechterland
- deelname ontwikkelstudies Platform31
- platform woningcorporaties West-Friesland
- periodiek overleg met vluchtelingenwerk
- de zorgtransitie rondom Sorghvliet in Andijk
- social media (Facebook pagina Sorghvliet Andijk, Twitter, et cetera)

### **Informatisering**

---

Goede informatievoorziening is evident voor het goed 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 en de koers en het handelen van de organisatie wordt bediscussieerd.
- Wekelijkse MT-vergaderingen waarvan we de topics via intranet delen en waarbij zeer regelmatig 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 MT breed 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. Onderdeel daarvan is het verbeteren van onze website. Daarbij is veel aandacht besteed aan betere navigatiemogelijkheden. Ondanks de wens om zoveel mogelijk te digitaliseren, houden we oog voor de mensen die we op een andere manier moeten bereiken.

Vanaf eind 2015 hebben we te maken met 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.



In 2016 hebben we te maken gehad met een DDOS aanval op het gemeenschappelijke woningzoekendenportaal Woonmatch West-Friesland. Op maandag 9 mei zijn we vanaf verschillende locaties/botnets uit de Baltische regio bestookt. De websites van Woonmatch West-Friesland zijn gedurende de gehele aanval bereikbaar gebleven. De aanval was gericht op het IP-nummer van Woonmatch West-Friesland en niet op de site van één corporatie specifiek.

Omdat fors geïnvesteerd is in beveiliging en er een snelle reactie van de netwerkbeheerders en intensieve bewaking en follow-up was, heeft dit incident niet tot schade of vervolproblemen geleid. Het maakt eens te meer duidelijk dat waakzaamheid is geboden.

### **Kwaliteit en klanttevredenheid**

---

Werken aan kwaliteit is noodzakelijk om dienstverlening en producten te kunnen verbeteren en verspilling te voorkomen. Voorts is het een voorwaarde voor klanttevredenheid, wat op zijn beurt noodzaak is voor het onderhouden van goede relaties met huurders.

We hanteren een intern systeem voor klachtenmanagement. Ontevredenheidsuitingen worden intern en/of extern besproken met betreffende medewerkers of aannemers. Waar nodig worden maatregelen getroffen. Deze werkwijze zorgt ervoor dat we oog houden op de uitvoering en verbetermogelijkheden. In 2016 heeft dit systeem tot een tweetal ontslagen geleid bij een van onze aannemers. Pijnlijk, maar van wezenlijk belang voor de kwaliteit en klanttevredenheid.

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. Er zijn geen missers geweest die tot ernstige overlast hebben geleid of tot persoonlijk letsel.

### **Kwaliteitsmetingen**

---

Na bijna twintig jaar hebben we in 2016 afstand gedaan van het KWH Huurlabel. De manier van meten bij het Huurlabel sloot niet meer aan op onze informatiebehoefte. Dit laat onverlet dat informatie over onze dienstverlening nog steeds heel belangrijk is. We zetten daar de volgende instrumenten voor in:

- Quicksan dagelijks onderhoud (KWH). Direct na het gereed melden van een reparatieklus ontvangt de bewoner een korte enquête (vijf tot maximaal zeven vragen) via de cloud.
- 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. De tweede helft van het jaar hebben we het verhuurproces ingrijpend gewijzigd. Waar de woningoplevering voorheen meer afgestemd was op de vertrekkende bewoner(s) wordt het proces nu veel meer afgestemd op de komende bewoner(s). Grote winst is de



persoonlijke benadering en het afstemmen van de werkzaamheden op de wensen van de nieuwe bewoner(s). Hoezeer dit beantwoord aan de wens van bewoners, blijkt uit de gestegen tevredenheidsscore. De resultaten van de aftersales vanaf september liggen namelijk op een substantieel hoger niveau.

- 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 de 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.
- Aedes benchmark. We deden voor het derde jaar mee aan de Aedes benchmark. Met deze benchmark kunnen we onze prestaties op een aantal bedrijfsonderdelen vergelijken met branchegeenoten en analyseren wat onze verbetermogelijkheden zijn. De eindscore (AA) levert een uitslag op met het predicaat 'koploper'. De afgelopen twee jaren scoorden we respectievelijk AB en BA met het predicaat 'achter de koplopers'. Zie verder het bestuursverslag.

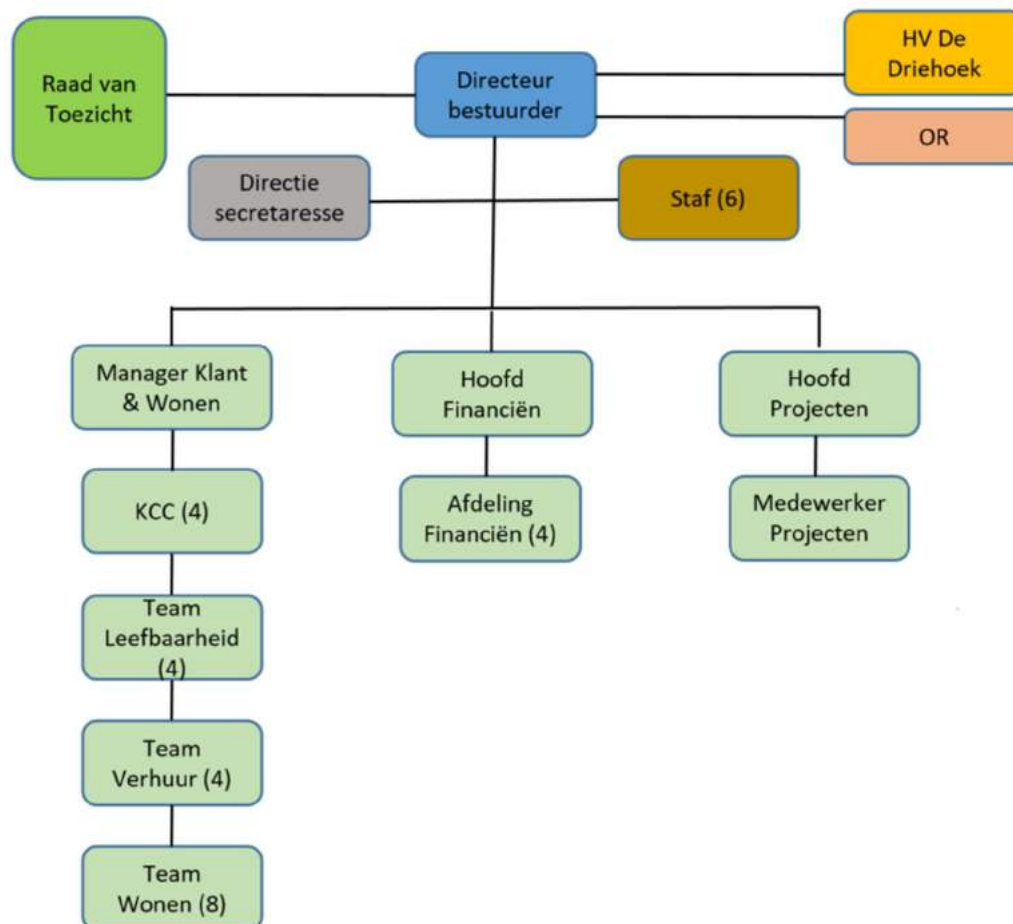
### **Geschillen**

---

We hebben in 2016 niet te maken gehad met geschillen of formele klachten over de woonruimteverdeling. Verder hebben we niet te maken gehad met meldingen bij de huurcommissie en er zijn geen formele klachten voorgelegd aan de algemene geschillencommissie.



## Organisatie



Organigram woningstichting Het Grootslag, ultimo 2016

## Miranda Zwart

Manager Vrijwilligerspunt  
West-Friesland  
& lid Maatschappelijke  
Adviesraad  
Woningstichting Het  
Grootslag



“Woningbouwverenigingen gaan over gebouwen, maar bij Het Grootslag gaat het over mensen. Dat vind ik mooi.”

**In tijden als deze, waarin we overgaan van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving, spelen vrijwilligers een steeds belangrijkere rol. De vraag naar hulp, en dus naar vrijwilligers, is nog nooit zo groot geweest. Met andere woorden: anno 2017 gaat het meer dan ooit om ‘wat werkelijk van waarde is’. Miranda Zwart, manager bij Vrijwilligerspunt, weet er alles van. Vrijwilligerspunt brengt al ruim dertig jaar vrijwilligers en organisaties/burgers die hulp of ondersteuning nodig hebben bij elkaar.**

### **Kun je iets meer vertellen over Vrijwilligerspunt en je rol binnen de organisatie?**

Vrijwilligerspunt bestaat sinds 1985 en is expert op het gebied van vrijwilligerswerk in West-Friesland. Kort gezegd zijn we de schakel tussen organisaties en vrijwilligers en bieden we ondersteuning op tal van gebieden. Als mensen of verenigingen vrijwilligers nodig hebben, kloppen ze bij ons aan. Wij zorgen dat er een match komt. Een belangrijk onderdeel hierbij is bijvoorbeeld onze vacaturebank. Verder geven we verschillende trainingen en opleidingen zodat vrijwilligers hun werk zo goed mogelijk kunnen doen, zoals een training hoe je fondsen en subsidies kunt werven of omgaan met ongewenst gedrag. Daarnaast doen we allerlei bekende projecten, zoals NL Doet, het organiseren van maatschappelijke stages voor scholieren, de Westfriese Beursvloer, Taalhuis West-Friesland en nog veel meer. Als manager stuur ik het team aan, dat inmiddels uit 25 medewerkers bestaat. Daarvan is de helft vrijwilliger. Daarnaast onderhoud ik de contacten met de West-Friese gemeenten en met tal van externe partijen, waaronder woningstichting Het Grootslag, scholen, zorginstellingen en het bedrijfsleven.



### **Hoe zie je de ontwikkelingen van de sociale huursector?**

Door de veranderingen in de samenleving moeten mensen langer thuis blijven wonen. Ook mensen die ziek of oud zijn. De zorg ligt meer bij bureaus, naasten en familie. En die zijn er niet altijd. Dat proberen wij op te vangen. Onder andere met het project Hulp Dichtbij. Met dit project willen we bereiken dat mensen die een hulpvraag hebben geholpen worden. Denk bijvoorbeeld aan een oudere dame die slecht ter been is en boodschappen nodig heeft. Of aan een alleenstaande moeder zonder netwerk die door omstandigheden hulp nodig heeft bij het naar school brengen van de kinderen. Zulke hulpvragen komen bij ons terecht en wij proberen daar zo snel mogelijk op in te springen. Wij zorgen ook dat de vraag terecht komt bij de juiste instantie. In het geval van de jonge moeder was dat de Omring. En als iemand bijvoorbeeld niet meer in staat is om zijn tuin bij te houden, dan leggen we die vraag neer bij een organisatie als WonenPlus. Als zij niet direct een vrijwilliger paraat hebben, gaan wij op zoek naar een vrijwilliger. Wat wij dus vooral doen is de vrijwilligers en de lokale organisaties met elkaar in contact brengen.

### **Is die lokale of kleinschalige hulpvraag de laatste jaren toegenomen?**

Zeker. Daarom zijn we ook met Hulp Dichtbij gestart, daar is echt behoefte aan. Er zijn zoveel organisaties en initiatieven die hulp bieden en er zijn zoveel diverse hulpvragen dat mensen soms door de bomen het bos niet meer zien. Er was behoefte aan een centraal punt die de coördinatie op zich kon nemen. In die zin hebben we de laatste jaren ook veel meer contact met woningstichting Het Grootslag. Als geen andere organisatie merken woningcorporaties de gevolgen van het feit dat mensen langer thuis moeten blijven wonen. Ze hebben vaker te maken met mensen die hun financiën niet op orde hebben, de tuin verwaarlozen, vereenzamen of het huishouden niet bij kunnen houden. Door de overheid wordt gezegd: probeer het zelf te regelen. Maar dat kan niet altijd. Mensen die geen vangnet hebben, komen nu bij ons terecht. Het is fijn dat Het Grootslag haar bewoners een warm hart toedraagt en heeft besloten om actie te ondernemen als ze dergelijke zaken signaleren. Zodat deze mensen de hulp krijgen die ze nodig hebben.

### **Waar moet de nadruk op liggen als het gaat om de sociale huursector?**

Je wilt dat niemand buiten de boot valt. Dus als je geen netwerk hebt, dan moet er wel een oplossing komen. Voorheen werd dat opgepakt door de overheid, maar nu niet meer. Maar we kunnen niet toestaan dat mensen verpieteren of vervuilen? Dat gun je toch niemand? Daarom is het heel belangrijk dat bewoners weten dat ze ergens terecht kunnen met hun hulpvraag. Daar kan Het Grootslag een belangrijke rol in spelen. Door bij hun huurders bekend te maken bij welke instanties men terecht kan. Verder moeten we met zijn allen heel goed de vinger aan de pols houden: kan het allemaal wel wat we bedacht hebben? Op dit moment zitten we midden in die ontwikkeling dat de overheid zich terugtrekt en we moeten er dus met zijn allen goed op letten of het allemaal wel goed gaat. Wat mij betreft ligt de nadruk op samenwerking tussen alle betrokken organisaties om mensen op te vangen als ze zelf geen vangnet hebben.

### **Krijgen jullie veel urgente vragen?**

Heel veel. Sommige vragen zijn zo urgent dat we ad hoc op de situatie moeten inspelen. Bijvoorbeeld een dochter die belt dat haar moeder morgen uit het





ziekenhuis wordt ontslagen, maar niet in staat is om haar moeder thuis te brengen. Of mensen die hun huis uit moeten en geen middelen hebben om te verhuizen. Vroeger kwamen dat soort vragen bij hulpinstanties terecht. Wij kregen nooit de vraag om vrijwilligers te regelen voor verhuizingen. Kennelijk was daar voorheen budget voor, maar nu niet meer. Als laatste redmiddel kloppen deze mensen nu bij ons aan en moeten we op stel en sprong alles regelen. We zien echt een sterke toename van dit soort last-minute vragen. Naast het regelen van hulp, hebben we uiteraard ook een signalerende rol. Als we een situatie echt zorgelijk vinden, gaan we naar de gemeente. Zo van: let op, daar gaat het niet goed. Uiteindelijk is de gemeente er verantwoordelijk voor dat iedereen mee kan komen. Als blijkt dat het op een bepaald vlak niet goed gaat, moet de regionale politiek dit doorkaarten aan de landelijke politiek en zo hoop je dat groepen burgers, die tussen de wal en het schip dreigen raken, uiteindelijk toch structurele hulp krijgen. Voor het tot eventueel nieuw beleid komt, moeten wij die signalerende taak heel serieus nemen. Zo'n signalerende rol zou Het Grootslag ook heel goed op zich kunnen nemen."

#### **Hoe vind je dat Het Grootslag tot nu toe met die sociale rol omgaat?**

Heel goed. Wat dat betreft is Het Grootslag een voorbeeld voor andere woningcorporaties. Sommigen trekken zich meer terug tot hun core-business: het verhuren van woningen. Dat is ook door de minister bepaald. Maar we hebben wel met mensen te maken, met eigen wensen en problemen, die kunnen we toch niet aan hun lot overlaten? Gelukkig denkt Het Grootslag er ook zo over en proberen ze dit op een creatieve manier op te lossen. Bijvoorbeeld door actief te zijn in wijkteams, maar ook door het oprichten van een Maatschappelijke Adviesraad.

#### **Wat zou er nog kunnen verbeteren?**

Wat ons betreft: wij moeten meer bekend worden, in de buurten, in de dorpen, bij de mensen. Men moet weten dat Vrijwilligerspunt er is. Daar kan Het Grootslag bij helpen. Vaak horen we dat mensen nog nooit van Vrijwilligerspunt gehoord hebben. Dan vragen wij: kent u wel de West-Friese Beursvloer of NL Doet? Dat kennen ze dan vaak wel. Maar ze weten niet dat wij daar achter zitten en ze weten niet dat wij nog veel meer doen. Daar moeten we mee aan de slag.

#### **Waar hebben huurders de meeste baat bij volgens jou?**

Bij een goede woning. Dat ze zorgeloos kunnen wonen. En dat ze weten waar ze terecht kunnen als ze ergens mee zitten. Als het met de tuin niet meer lukt of als vader vereenzaamt, dat ze dan de weg naar hulp weten te vinden. Voor huurders zou het mooi zijn als ze een band met hun buurt kunnen opbouwen. Dat ze, als ze ziek worden, bij hun burens durven aankloppen. Bijvoorbeeld om te vragen of iemand boodschappen wil doen of mee gaat naar de dokter. Misschien dat Het Grootslag dit buurgevoel nog wat kan aanwakkeren, bijvoorbeeld door bewonersverenigingen erbij te betrekken of door buurtinitiatieven aan te moedigen.

#### **Welke zaken kom je bij Vrijwilligerspunt nog meer tegen waarvan je zegt 'daar zou Het Grootslag een bijdrage aan kunnen leveren'?**

Zoals gezegd kan Het Grootslag wellicht helpen om Vrijwilligerspunt bij een breder publiek bekend te maken. Ook zouden ze in bepaalde situaties misschien met ons kunnen meedenken. Stel dat iemand zijn huis uit moet en wij op stel en sprong de verhuizing moeten regelen? Dan is het fijn als de verhuisdatum eventueel een paar dagen kan worden opgeschoven. Of als ze constateren dat iemand de tuin



verwaarloost: ga het gesprek aan. Heeft die bewoner alleen iemand nodig die zijn tuin opknapt of is er meer aan de hand?

**Je maakt deel uit van de Maatschappelijke Adviesraad. Wat verwachtte je ervan en zijn deze verwachtingen uitgekomen?**

Ik ging er heel open in, zonder verwachtingen. Ik moet zeggen dat ik het heel prettig vind dat er echt wordt geluisterd. Ze leggen hele relevante vraagstukken neer, zoals bij de plannen voor een nieuw zorghuis in Andijk. Dan wordt echt naar onze mening gevraagd. Je merkt dat het belang van de bewoners voorop staat en dat ze geïnteresseerd zijn in onze adviezen. Woningbouwverenigingen gaan over gebouwen, maar bij Het Grootslag gaat het over mensen. Dat vind ik mooi.

**Welke onderwerpen zou je zelf eventueel op de agenda willen zetten?**

Hoe we elkaar nog meer kunnen versterken. We zijn al heel gelijkwaardig aan elkaar, maar misschien kunnen we met alle partijen nadenken over hoe we elkaar nog beter kunnen vinden en kunnen helpen. In ons geval zijn we bijvoorbeeld altijd op zoek naar vrijwilligers. Of het nou voor de dierenambulance is, de bibliotheek of de buurthulp: iedereen is op zoek naar vrijwilligers. Wellicht kunnen de Adviesraad-leden hier bij hun achterban aandacht aan geven. Tot slot wil ik nog een speciaal project van Vrijwilligerspunt aanstippen, Het Taalhuis. Eén op de tien mensen in West-Friesland heeft moeite met lezen, schrijven en spreken. Voor deze mensen is het moeilijk om in de maatschappij mee te komen. Het doel van Taalhuis is om deze mensen te helpen de taalachterstand weg te werken. Ik denk dat Het Grootslag redelijk zicht heeft op de taaltoestand van bewoners. Denk aan het invullen van formulieren of brieven die niet begrepen worden. Het zou mooi zijn als ze deze mensen doorverwijzen naar Taalhuis. Op onze beurt kunnen wij de medewerkers van Het Grootslag trainen om laaggeletterden te herkennen.

Tekst: Judith Munster

Foto: Marcel Rob



## Huurders en woningzoekenden

### Inleiding

*Na de invoering van een inkomensplafond voor de toegang tot de sociale huursector<sup>8</sup> in 2011, was het in 2016 de beurt aan passend toewijzen<sup>9</sup>. De combinatie van deze maatregelen leidt tot segregatie en fysieke isolatie binnen onze samenleving. De groep die voldoende bestedings- en regelkracht heeft, komt immers bijna niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking.*

*Samengevat is er sprake van een situatie waarbij onze doelgroep sterk vergrijsd, individualiseert en problematiseert. We huisvesten nagenoeg alleen nog een- en tweepersoons huishoudens en een aanzienlijk deel daarvan bestaat uit ouderen. Daarnaast hebben we steeds vaker te maken met huurders die problemen hebben. De inkomensgrenzen in de huursector zorgen voor een eenzijdige instroom. Voeg daarbij ontwikkelingen als de ambulantisering van de zorg, etnische spanningen en GGZ-problematiek en het is duidelijk dat sommige buurten en wijken steeds minder aantrekkelijk worden. De kloof tussen arm en rijk, sterk en zwak en hoog- en laagopgeleid neemt fysiek toe. Daarmee groeit ook de weerstand en het onbegrip en komt onze samenleving verder onder druk te staan.*

*Wat mede dankzij de sociale huursector in decennia is opgebouwd (sociale samenhang binnen een pluriforme samenleving) wordt zo binnen enkele jaren tenietgedaan.*

### Speerpunten voor 2016

We hebben deze onderwerpen als speerpunt opgenomen in het werkplan van 2016.

<b>Speerpunten</b>	<b>Te meten resultaatgebieden</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Passend toewijzen</li><li>2. Actualiseren verhuurproces</li><li>3. Vernieuwing website /uitbreiding mogelijkheden huurdersportaal</li><li>4. Integrale schuldhulpverlening</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tenminste 95% conform de norm</li><li>2. Implementatie nieuwe verhuurproces</li><li>3. Toegenomen gebruiksgemak / meer deelnemers huurdersportaal</li><li>4. Incassoproblematiek / huurachterstand</li></ol>
<b>Maatschappelijke effecten</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Voorkomen dat huurders met lage inkomens te duur wonen.</li><li>2. Aandacht gaat meer uit naar nieuwe huurders ipv vertrekkende huurders (versterkt doelmatigheid proces en zorgt voor grotere klanttevredenheid)</li><li>3. Hogere nieuwsaarde en digitalisering en 24/7 dienstverlening</li><li>4. Waarborgen van de individuele betaalbaarheid van huurders en voorkomen/oplossen van problematische schuldsituaties</li></ol>	

<sup>8</sup> De regeling verplicht woningcorporaties ten minste 90% van vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een gezamenlijk fiscaal jaarinkomen tot € 34.085 (peildatum 1-1-2011).

<sup>9</sup> Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot de bijbehorende aftoppingsgrens.



### **Realisatie speerpunten:**

1. Eind 2015 hebben we het toewijzingsproces toegesneden op de wetgeving Passend toewijzen. Van de 196 verhuringen aan mensen met een laag inkomen in 2016, zijn er 191 passend toegewezen (97,4%). Hiermee voldoen wij ruim aan de ondergrens van 95 procent. Daarnaast zorgen we voor een zeer gematigde huurprijsontwikkeling.
2. Team Verhuur heeft het verhuurproces mede in overleg met huurdersvereniging De Driehoek gemoderniseerd. De nadruk ligt nu op de wensen van de komende bewoners. We stemmen het onderhoud dat rondom de oplevering van de woning nodig en gewenst is op elkaar af. We hebben hierbij meer persoonlijk contact met zowel de vertrekkende als de komende bewoners. De aftersales resultaten van de eerste maanden na wijziging laten zien dat de huurders de nieuwe aanpak waarderen.
3. In 2016 heeft de projectgroep website samen met de webdeveloper de basis voor de website vastgelegd in een grafisch, technisch en interactie ontwerp. Dit wordt begin 2017 opgeleverd. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met lopende onderzoek naar een andere ERP leverancier. Het huurdersportaal heeft koppelingen met het ERP systeem. We waken voor desinvesteringen. Uitbreiding van de portaalfunctionaliteit is om die reden uitgesteld.
4. We hebben ons op verschillende manieren bezig gehouden met schuldenproblematiek van onze huurders. Er is veel overleg geweest met gemeenten en schuldhulp organisaties over verbetermogelijkheden. Daarover is inmiddels bestuurlijk overleg gaande. We ondersteunen vrijwilligersprojecten als schuldhulpmaatje. Het aantal incassozaken en ontruimingsaanzeggingen zijn in 2016 scherp gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Dit is een prima ontwikkeling voor onze huurders.

### *Klant & Wonen in cijfers ultimo 2016*

Omschrijving	Uitkomst
<b>Aantal verhuringen bestaande woningvoorraad</b>	256 woningen - 8,92% (2015: 7,53% en 2014: 10,0% en 2013: 8,8% en 2012: 10,3%)
<b>Aantal woningen aansluitend verhuurd</b>	32% (2015: 34% en 2014: 38% en 2013: 36% en 2012: 55%)
<b>Aantal verhuringen nieuwbouw</b>	25 woningen (2015: 27 en 2014: 41)
<b>Aantal vergunninghouders dat we hebben gehuisvest (taakstelling)</b>	Drechterland 19 ( 2015: 20 en 2014: 11 en 2013: 3) Medemblik 15 (2015: 20 en 2014: 15 en 2013: 11)
<b>Aantal woningen dat we voor de taakstelling hebben geleverd</b>	Drechterland: 11 Medemblik: 6
<b>Aantal verkochte woningen</b>	21 woningen (2015: 23 en 2014: 20 en 2013: 7)
<b>Huurderving in een percentage van de jaarhuur wegens leegstand</b>	0,28% waarvan 0,18% door sloop en verkoop (2015 respectievelijk 0,37% en 0,22% en 2014 respectievelijk 0,45% en 0,17%)



<b>Huurderving in een percentage van de jaarhuur wegens oninbaar</b>	0,04% (2015: 0,10% en 2014: 0,14% en 2013: 0,19 en 2012: 0,24%)
<b>Verhuringen binnen de EU-norm</b>	96,2% (2015: 93,7% en 2014: 97,6% en 2013: 93,9%)
<b>Passend toewijzen</b>	97,4%
<b>Aantal urgentieaanvragen verhuur</b>	21 aanvragen, waarvan 18 gehonoreerd (2015: 19 om 16 en 2014: 24 om 21 en 2013: 15 om 11)
<b>Huurachterstand woningen (saldo actieve en passieve contracten)</b>	0,73% (2015: 0,78% en 2014: 0,74% en 2013: 0,91% en 2012: 0,68%)
<b>Aantal lopende huurincassodossiers deurwaarder (op 31-12)</b>	22 (2015: 28 en 2014: 33 en 2013: 40 en 2012: 22)
<b>Gemiddelde doorlooptijd afgehandelde deurwaarderdossiers</b>	7½ maand
<b>Gemiddeld uitstaande incasso</b>	€ 779 (2015: € 891 en 2014: € 1.298 en 2013: € 1.730 en 2012: € 1.489)
<b>Ontruimingsaanzeggingen</b>	5 (2015: 14 en 2014: 15 en 2013: 13 en 2012: 28)
<b>Aantal ontruimingen</b>	2 (2015: 2 en 2014: 3 en 2013: 2 en 2012: 5)
<b>Aantal actieve woningzoekenden werkgebied</b>	1.045 (in hele regio: 12.953) (in 2015: 1.085 om 13.182 en 2014: 1.025 om 12.709 en 2013: 1.051 om 12.670 en 2012: 1.123 om 12.922)
<b>Leden huurdersvereniging De Driehoek</b>	1.324 (2015: 1.436 en 2014: 1.320 en 2013: 1.281 en 2012: 1.283)
<b>Bewonerscommissie woongebouwen (BC)</b>	9 bewonerscommissies (2015: 8)
<b>Bewonerscommissie herstructurering</b>	geen
<b>Bijdrage bewonerscommissies</b>	€ 6.925 (2015: € 8.281 en 2014: € 6.609 en 2013: € 6.925)
<b>Bijdrage huurdersvereniging De Driehoek</b>	€ 17.427 (2015: € 17.311 en 2014: € 18.203 en 2013: € 14.599)
<b>Aantal gebruikers Mijn Grootslag</b>	1.017 (2015: 876 en 2014: 752 en 2013: 515)

### **Woningtoewijzing en passendheidtoets**

Sinds 2016 hebben we te maken met regels voor passend toewijzen. Een maatregel waarmee de betaalbaarheid van de huur wordt geborgd en de uitgaven van de huurtoeslag worden beperkt. Zoals gesteld komt deze maatregel naast de bestaande inkomensnorm (EU norm).

Tot en met 31 december hebben we 261 nieuwe huurcontracten getekend. In het kader van de EU norm zien we het volgende resultaat:

- 251 huurcontracten met een inkomen tot € 35.739,00 (96,16%)



- 5 huurcontracten met een inkomen gelegen tussen de € 35.739,00 en € 39.874,00. (1,92%)
- 5 huurcontract met een inkomen boven de € 39.874,00. (1,92%)

Minstens 90 procent van verhuringen moet worden toegewezen aan woningzoekenden met een maximum inkomen van € 35.739. Daar voldoen we met 96 procent royaal aan. Slechts bij 10 verhuringen hadden de huurders een hoger inkomen.

Van de 261 verhuringen in 2016 zijn 196 woningen verhuurd aan huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag (75 procent). 5 van de 196 verhuringen zijn niet passend toegewezen. Hiermee voldoen we ruim aan de norm van 95 procent (97,45%).

	inkomen tot max.	huur tot €586,68		huur tot € 628,78		huur tot €710,68		Totaal
		aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	
1 persoonshuishouden	€ 22.100	88	100%					88
2 persoonshuishoudens	€ 30.000	25	92,59%			2	7,41%	27
3 en meer persoonshuishoudens	€ 30.000			17	94,44%	1	5,56%	18
<b>Ouderen huisvesting:</b>								
1 persoonshuishouden	€ 22.100	40	95,24%			2	4,76%	42
2 persoonshuishoudens	€ 30.050	21	100%					21
3 en meer persoonshuishoudens	€ 30.050			0	0%			0
<b>Totaaltellingen</b>		<b>174</b>	<b>88,78%</b>	<b>17</b>	<b>8,67%</b>	<b>5</b>	<b>2,55%</b>	<b>196</b>

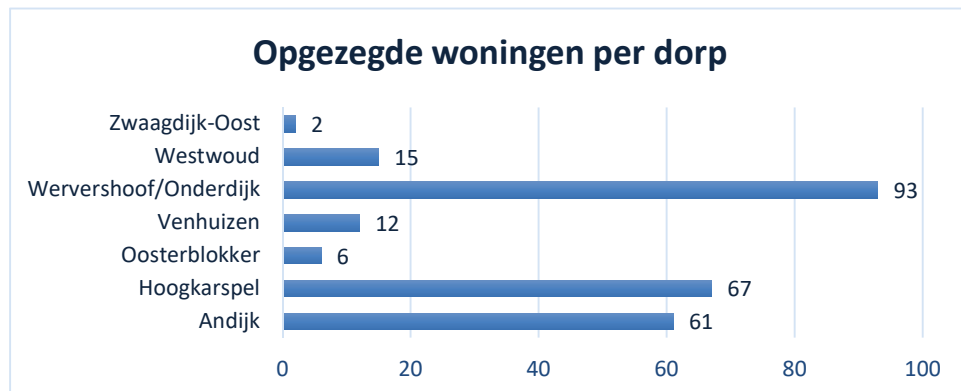
Tabel, overzicht passend toewijzen 2016

## Verhuurinformatie

Van de 261 woningen die we hebben verhuurd waren 25 nieuwbouwwoningen. De nieuw opgeleverde woningen betreffen:

- 8 meergezinswoningen in het centrum van Andijk met een huur beneden de laagste aftoppingsgrens
- 5 eengezinswoningen voor starters in het centrum van Andijk met een optie van koop met een huurprijs tussen de hoogste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
- 6 meergezinswoningen in bestemmingsplan Fruittuinen in Andijk met een huur tussen de laagste en hoogste aftoppingsgrens
- 6 gestapelde woningen (drie begane grondwoningen en drie bovenwoningen) in bestemmingsplan Reigersborg-Noord in Hoogkarspel, waarvan drie woningen met een huurprijs onder de jongerengrens huurtoeslag en drie daarboven

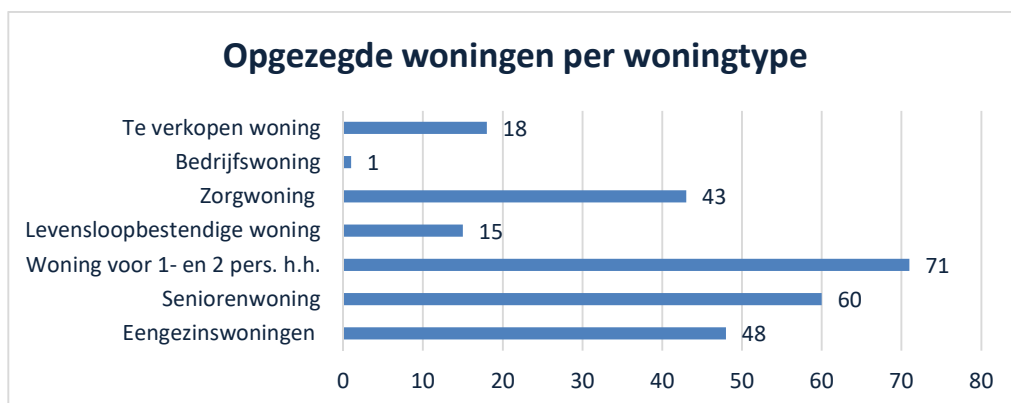
Van 256 woningen is de huur opgezegd in 2016. 60 daarvan wegens overlijden van de bewoner. Dit is een fors aantal en correspondeert met de toenemende gemiddelde leeftijd van onze huurders.



Tabel, opgezegde woningen naar dorp

De mutatiegraad lag iets onder de 9 procent. Dit ligt in de lijn van de laatste jaren, met een bandbreedte tussen de 8 en 10 procent. De meeste woningen komen in de hoofdkernen vrij. Logisch omdat de omvang van de huurvoorraad daar ook een stuk groter is.

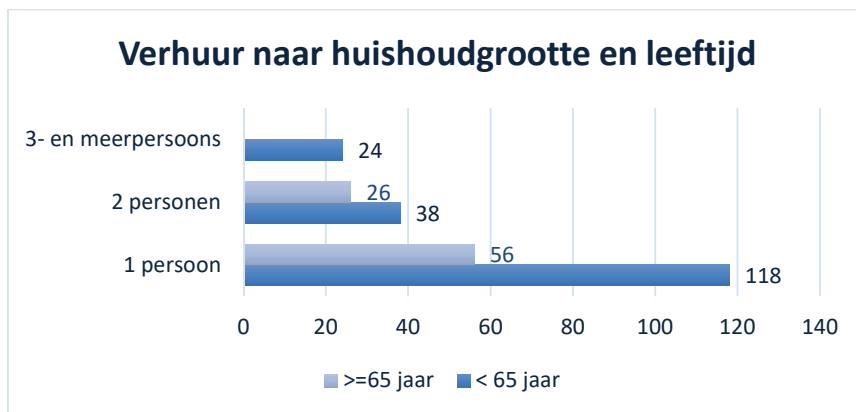
Het gros van de 256 leeggekomen woningen zijn kleine woningen: seniorenwoningen, woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en zorgwoningen. We hebben steeds meer van dat soort woningen en de woonduur van deze woningen is gemiddeld korter dan bij eengezinswoningen. Meer dan 90 procent van de toewijzingen vindt plaats aan een- en tweepersoonshuishoudens. Dit beeld past helemaal bij de demografische en sociaal maatschappelijke trends die we waarnemen: vergrijzing en individualisering.



**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 of voor de taakstelling aanwijzen (directe bemiddeling). Tenslotte komen er rond de jaarwisseling woningen leeg die in het volgende jaar worden verhuurd.



Via Woonmatch<sup>10</sup> zijn 176 woningen verhuurd. 12 woningen daarvan zijn via een urgentieverklaring van de Regionale Urgentiecommissie verhuurd. Het gaat in die gevallen om financiële, sociaal maatschappelijke (bijv. echtscheiding) of medische redenen. Zorgwoningen en woningen voor de taakstelling worden verhuurd via directe bemiddeling.



We verhuurden slechts 24 vrijkomende woningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens (9,2%). In 2015 waren dit er 31. Hiermee is geen sprake van een trend, maar feit is dat we bijna geen gezinnen huisvesten en als dat het geval is, dan gaat het bijna altijd om onvolledige gezinnen. De verhuur van vrijkomende woningen aan 65 plussers is met 31,3 procent ongeveer gelijk gebleven (2015: 30,7%).

## Respons

De respons op ons woningaanbod varieert sterk. De toch al niet grote vraag naar senioren- en zorgwoningen is sinds het begin van de crisis in 2007 afgenomen. Aanvankelijk lag de oorzaak vooral in de prijsval van het vastgoed en de problematische verkoop. Vanaf 2011 hebben senioren echter te maken met de ingevoerde inkomensnorm (EU-norm). Hiermee is een aanzienlijk deel van de ouderen afgesneden van de mogelijkheid om nog een sociale huurwoning te huren.

Tegelijkertijd neemt de druk op andere woningsegmenten bij ons toe. Het aantal woningzoekenden groeit en dat geldt eveneens voor het aandeel bijzondere doelgroepen dat is aangewezen op de sociale huursector. Denk aan de ambulantisering in de GGZ, de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, langer zelfstandig wonen door ouderen en de gestegen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.

Recent hebben we onderzoek uitgevoerd om het benodigde aandeel van de kernvoorraad in gemeente Medemblik te kunnen bepalen voor de toekomst. Hieruit blijkt dat het aantal reacties op vrijkomende woningen gemiddeld met 20 tot 30 procent is toegenomen in de

<sup>10</sup> Woonmatch is de naam voor het regionale samenwerkingsverband van verhuurders voor de verhuur.





periode 2014 - 2016. De toenemende marktdruk is eveneens zichtbaar door de toename van de zoekduur en logischerwijs, de vermindering van het aantal woningweigeringen.

In de zeven kernen waarin we in 2016 actief waren, hebben zich in 2016 682 huishoudens ingeschreven als woningzoekende en 329 uitgeschreven (in 2015 respectievelijk: 883 ingeschreven en 350 uitgeschreven). Alle ontwikkelingen bevestigen hetzelfde beeld: er is een groeiende vraag naar huurwoningen.

Gemiddelde wachtduur				
Dorp	Woningaanbod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in maanden)	Gemiddelde actieve zoektermijn (in maanden)	Gemiddelde respons
Andijk	45	49	26	160
Wervershoof/Onderdijk	57	67	24	170
Zwaagdijk	1	48	48	17
Hoogkarspel	50	84	29	217
Westwoud	11	74	28	137
Oosterblokker	5	97	48	486
Venhuizen	7	108	17	37

Tabel, gemiddelde wachtduur voor een huurwoning

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemiddelde actieve zoekduur twee tot tweeënehalf jaar bedraagt met een uitzondering voor Oosterblokker en Venhuizen. Voor de goede orde, het gaat hier om gemiddelden. De actieve zoekduur is de periode tussen de eerste reactie op een woning en het moment van woningacceptatie. Als we deze cijfers zouden corrigeren met de verhuurcijfers van seniorenwoningen, dan neemt de zoekduur voor eengezinswoningen en woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens fors toe.

In de eind 2016 ondertekende prestatieafspraken zijn we samen met de collega-corporaties en gemeenten Drechterland en Medemblik overeengekomen dat een actieve zoekperiode van maximaal twee jaar acceptabel is. Daar zitten we inmiddels ruim boven en het ziet er niet naar uit dat dit de komende jaren spontaan zal afnemen. Het is eerder de verwachting dat de druk verder zal toenemen. Het is voor jongeren lastiger geworden om te kopen, de voortschrijdende individualisering betekent vaak een lager inkomen, er is onvoldoende nieuwbouw en mensen moeten langer zelfstandig wonen. In de prestatieafspraken met de gemeenten hebben we afspraken gemaakt over de wachttijden en de omvang van de kernvoorraad.

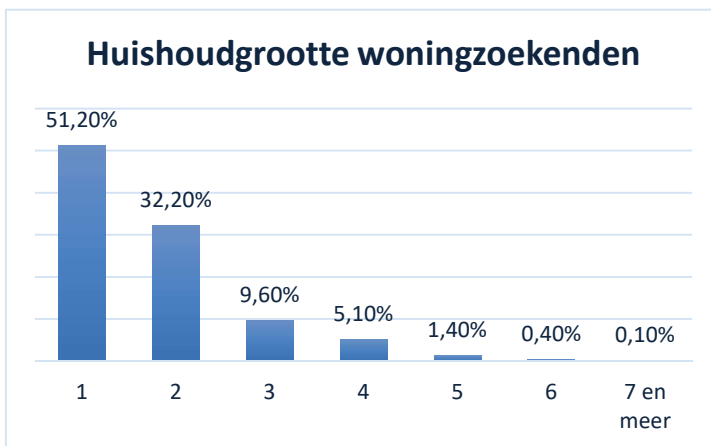
Omdat woningzoekenden veel minder honkvast zijn dan pakweg vijftien jaar geleden, bewegen verhuisstromen zich vooral regionaal. Ongeveer de helft van de nieuwe huurders komen uit hetzelfde dorp. De prijs-/kwaliteitverhouding, het woningaanbod, de aanwezigheid van voorzieningen en de druk op de lokale markt zijn de belangrijkste redenen om over de



dorpsgrenzen te verhuizen. De groep senioren is het sterkst gehecht aan de huidige woonplaats.

### Woningzoekenden

We hebben in onze regio meer dan 68.000 woningzoekenden. Er zijn twee belangrijke redenen voor dat enorme aantal. Ten eerste kan men zich in onze regio gratis inschrijven en ten twee bepaalt de inschrijfduur de volgorde bij de woningtoewijzing. Het is dus belangrijk om zoekduur te sparen. En als dat gratis kan...



Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens dat staat ingeschreven bedraagt ruim 83 procent.

In de dorpen waar we ons woningbezit hebben, zochten 1.045 huishoudens actief naar een woning in 2016.



Het is opvallend hoe groot het aandeel lage inkomens is dat actief een woning zoekt. 69 procent heeft een inkomen lager dan € 22.100. Slechts 11,5 procent heeft een inkomen boven de € 30.000. Deze cijfers tonen aan hoe belangrijk betaalbaarheid is.

Jongeren tot en met 30 jaar zijn het best vertegenwoordigd onder de woningzoekenden. De groep senioren vanaf 56 jaar is beperkt actief met nog geen 13 procent. De groep 31 - 55 jaar is ook goed vertegenwoordigd. Slechts een zeer beperkt percentage daarvan zijn gezinnen.



Aan woningzoekenden wordt gevraagd welke voorkeur ze hebben voor een woningtype. Van de woningzoekenden die dit hebben ingevuld geeft 80 procent aan dat ze maximaal een driekamerwoning willen.

Genoemde marktinformatie vormt de basis voor het strategisch vastgoedbeleid (SVB). Hieruit nemen we de maatregelen waarmee we de toekomstige vastgoedportefeuille samenstellen. Op basis van demografische- en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen en de vraag van woningzoekenden, stellen we vast dat we daarmee op de goede weg zijn. Aandachtspunten blijven de investeringskosten en de betaalbaarheid.

### 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 aandacht vragen.
- 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.



## Vergunninghouders

---

Het kabinet heeft in 2015 het 'Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom' vastgesteld. Daarin wordt de versnelde opvang van vluchtelingen en vergunninghouders geregeld. Belangrijkste element was een aanzienlijke uitbreiding van het aantal personen dat moest worden opgevangen. Verder stelt het akkoord allerlei voorwaarden en mogelijkheden rondom de crisisnoodopvang, 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 hierover in het bestuursverslag.

Hoewel de achterstanden op de taakstelling landelijk bijna is ingelopen, geldt dit nog niet voor onze gemeenten. De praktijk wijst uit dat het moeilijk, zo niet onmogelijk is om aan de taakstelling te voldoen binnen het geringe aandeel van de sociale huursector (in ons werkgebied 22,5 procent van de woningvoorraad). Daarom hebben we recent besloten om in de loop van 2017 ook kamergewijze verhuur in te zetten. We stellen daar wel een aantal voorwaarden aan, onder andere met betrekking tot begeleiding en integratie. We hebben hier in 2016 zelf al veel energie in gestoken. Zie daarvoor ook het hoofdstuk over leefbaarheid.

Het SCP<sup>11</sup> en de WRR<sup>12</sup> hebben het belang van integratie in verschillende rapporten beschreven. De strekking is wat ons betreft dat een woning in een veilige omgeving, zonder perspectief op integratie nog steeds een miserabel bestaan betekent. Ons aandeel in de huisvesting in gemeente Drechterland en gemeente Medemblik bedroeg respectievelijk 11 en 6 woningen waarin respectievelijk 15 en 19 vergunninghouders zijn gehuisvest. De achterstand in de taakstelling eind 2016 bedroeg in Drechterland 27 personen en in Medemblik 25 personen. Het zijn geen grote aantallen, maar op basis van de mogelijkheden lastig in te vullen. We werken hierin samen met de collega corporaties uit betreffende gemeenten.

## Urgente doelgroepen volgens de Huisvestingswet

---

De positie van urgente doelgroepen is geregeld in de Regionale Huisvestingsverordening 2015. We hebben in 2016 23 dossiers voorgelegd aan de regionale Urgentiecommissie (2015: 19). 3 verzoeken zijn afgewezen en 2 zijn aangehouden. Regionaal zijn er 314 urgentieverzoeken gedaan (2015: 319 en 2014: 232). 116 aanvragen zijn afgewezen (37%) en 34 dossiers zijn aangehouden. Onze scores liggen op een aanzienlijk beter niveau. We besteden er simpelweg meer aandacht aan.

Het grootste deel van de urgentieverzoeken gaat over sociale omstandigheden (overlast, inwonende kinderen met problemen, et cetera). Dat is opvallend omdat in de jaren voor 2016 echtscheiding verreweg de grootste categorie was.

---

<sup>11</sup> SCP Rapport 15 december 2016: 'Integratie in zicht?

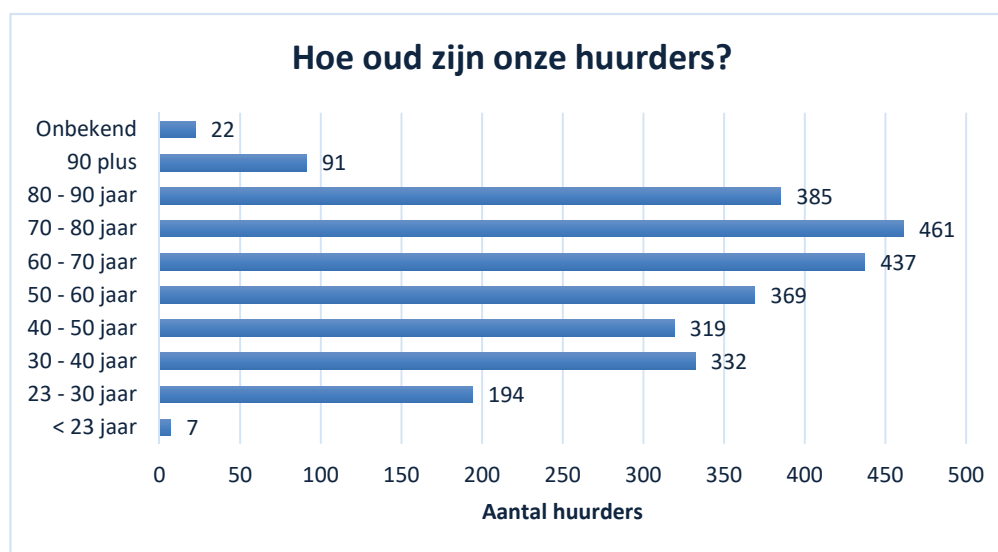
<sup>12</sup> WRR rapport 18 december 2015; 'Geen tijd verliezen: van opvang naar integratie van asielmigranten



Er is regionaal 39 keer bezwaar aangetekend tegen de uitspraak van de Urgentiecommissie. Daarvan zijn 15 bezwaarmakers alsnog in het gelijk gesteld en 5 bezwaren lopen nog. De overige bezwaren zijn afgewezen.

## Ouderen

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. Met name onder die groep is toegankelijke huisvesting belangrijk om langer zelfstandig te kunnen wonen.



Intramurale voorzieningen 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 concreet in Andijk. De vraag is wat er gebeurt met bewoners van in- en aanleunwoningen als alarmering, welzijn, maaltijdvoorziening en andere diensten wegvallen die cruciaal zijn voor zelfstandig wonen. Zie verder hoofdstuk Leefbaarheid en Maatschappelijke opgaven.

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

## Huurders met een GGZ-indicatie, maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Ook voor de GGZ-cliënten geldt scheiden van wonen en zorg en dus zelfstandig wonen in de wijk. Landelijk zorgt dit mede voor een oplopend aantal incidenten. Veel van deze personen met verward gedrag hebben te maken met verschillende beperkingen (verstandelijk beperkt,



dementie) en verschillende problemen (verslaving, schulden, dakloosheid, illegaliteit). Met hun gedrag kunnen zij een (acuut) gevaar vormen voor zichzelf en hun omgeving. In 2016 kwamen er landelijk bijna 75.000 meldingen binnen, een stijging van zo'n 14 procent ten opzichte van een jaar eerder. Volgens politievertegenwoordigers bestaat tevens de indruk dat de ernst van de incidenten toeneemt.

Volgens het landelijke 'aanjaagteam verwarde personen' moet door gemeenten en partners worden geïnvesteerd in onder andere preventie, vroegtijdige signalering, humaan vervoer en een juiste opvang om daarmee de juiste ondersteuning en zorg te bieden. Voor een succesvolle aanpak is verder nodig dat partners uit de zorg en ondersteuning 24/7 bereikbaar en beschikbaar zijn in wijken en buurten. Én dat er goede en herkenbare meldpunten zijn. We delen deze visie van harte.

Zoals het bestuursverslag aangeeft zorgt de doorstroming van BW en MO regionaal voor hoofdbreken. Er zijn meer woningen nodig om de noodzakelijke doorstroming te realiseren. Het is de bedoeling dat er in de toekomst maatwerk geboden gaat worden via een centraal loket, de zogenaamde Brede Centrale Toegang (BCT). Het gaat daarbij om brede afspraken over het aantal woningen, ondersteuning en begeleiding en zaken als dagbesteding, welke nodig zijn voor bijzondere huisvesting. Daarmee willen we voorkomen dat de problemen in de wijk verder toenemen.

## **Verkoop**

---

In 2016 kwamen 14 woningen leeg met het label 'te verkopen woning'. Daarnaast ontvingen we van vier huishoudens die zo'n woning bewonen het verzoek om de woning te mogen kopen. Bestuur en MT besloten om:

- 4 woningen te verkopen aan de zittende huurder (tegen een marktconforme prijs)
- 6 woningen via de makelaar te verkopen
- 8 woningen door te verhuren (het gaat daarbij met name om woningen in Drechterland waar de marktdruk het grootst is en om invulling van de taakstelling)

Uiteindelijk hebben we in 2016 21 woningen uit bestaand bezit verkocht, waarvan 13 uit het oudere bezit en 8 woningen uit bestemmingsplan Matjador, waarvoor de bewoners bij aanvang van hun huurovereenkomst in 2013 een koopoptie kregen.

De woningen die we verkopen zijn als zodanig aangemerkt in ons SVB, of zijn hier op basis van actuele beheeroverwegingen door bestuur en MT aan 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.

## **Betaalbaarheid**

---

Betaalbaarheid vormt samen met voldoende beschikbare woningen en verduurzaming de belangrijkste opgaven voor de komende jaren.

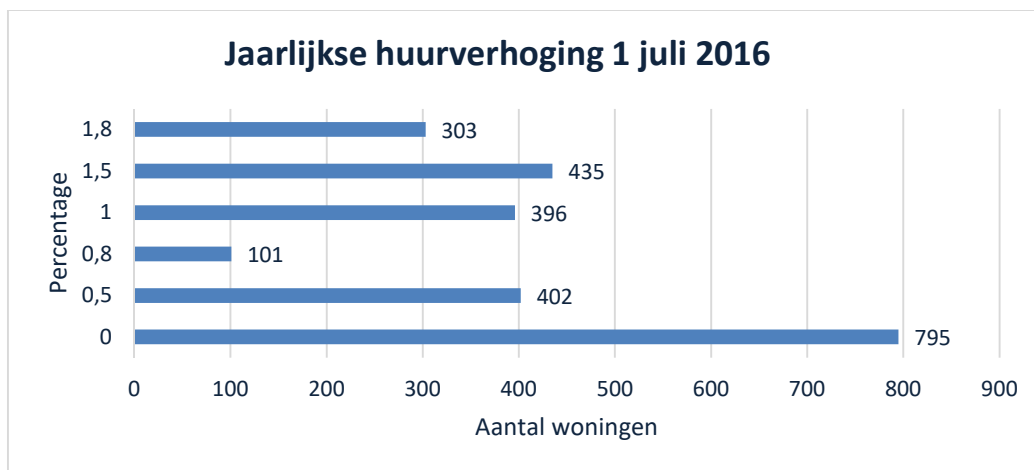


De huren zijn via de huursombenadering aangepast. In totaal zijn er 2.634 woningen in de huursombenadering meegenomen. Er zijn verschillende verhuurobjecten buiten de jaarlijkse huuraanpassing gehouden:

- huurvast- en huurzekeercontracten (aangepast op basis van contractafspraken)
- nieuwbouwwoningen 2016 (niet aangepast ivm oplevering in voorjaar 2016)

De gemiddelde aanpassing bedroeg 0,8 procent (landelijk 1,0%). De individuele huuraanpassing lag tussen de 0 en 2,1 procent. 795 huurders hebben geen huuraanpassing gehad. Het gemiddelde percentage van maximaal toegestaan bedraagt 63 procent.

We hebben opnieuw geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huuraanpassing toe te passen.



Ook landelijk wordt de betaalbaarheid van het wonen in de huursector gezien als een van de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. Zeker voor huurders met een smalle beurs is het steeds moeilijker de maandelijkse vaste lasten op te brengen.

Uit PBL-onderzoek 'Betaalbaarheid van het wonen in de huursector, uit 2016, blijkt dat de huurtoeslag nog steeds het efficiëntste middel is om de betaalbaarheid van de woonlasten te verbeteren. Verder kunnen corporaties volgens het PBL zelf huurders tegemoetkomen door af te zien van huurverhogingen en door geen dure huurwoningen meer toe te wijzen aan woningzoekenden met een laag inkomen. "Het effect daarvan op de betaalbaarheid van de maandelijkse woonlasten is echter minder groot dan het effect van de huurtoeslag."

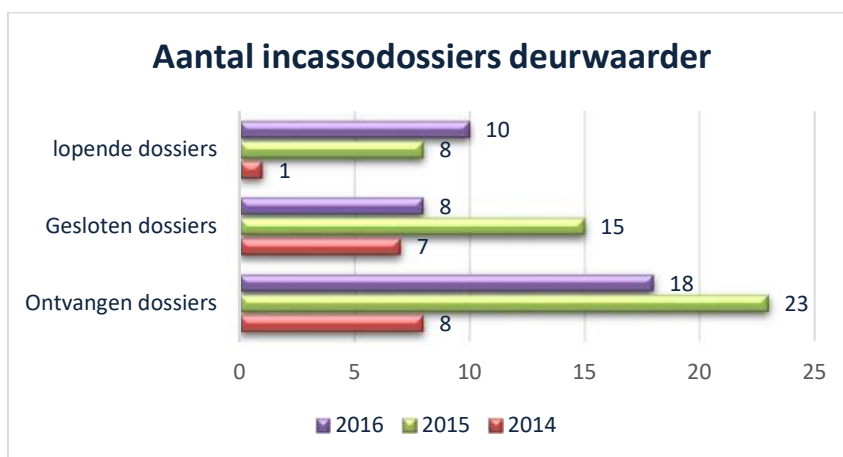
De huurtoeslag heeft een nadeel: de relatief hoge en oplopende uitgaven voor de Rijksoverheid. Daarom mogen we vanaf 2016 geen dure huurwoningen meer toewijzen aan woningzoekenden met een laag inkomen. Tegelijkertijd wordt momenteel nagedacht over een andere huurtoeslagsystematiek. Daarmee ontstaat spanning tussen de twee rijksdoelstellingen: enerzijds het vergroten van de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag en anderzijds het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen voor lagere



Inkomensgroepen. Wij leveren onze bijdrage via geringe huuraanpassingen en verlaging van woonlasten door verduurzaming.

### Huurachterstanden

De huurachterstanden zijn al jaren redelijk stabiel. Eind 2016 bedroeg de huurachterstand bij de woningen 0,73 procent van de jaarhuur. Het gaat daarbij om zowel actieve als niet-actieve huurcontracten (huurders die inmiddels zijn verhuisd). Het aantal huishoudens met huurachterstand bedroeg eind 2016 141. Bij de bedrijfsmatige verhuur (praktijkruimten GOED, en dergelijke) bedroeg de achterstand 0,05 procent van de jaarhuur.



Uit de tabellen blijkt dat we kort op huurachterstanden zitten. Het aantal lopende dossiers, ontruimingsaanzeggingen, de gemiddeld uitstaande huurachterstand en met name de gemiddelde looptijd, zijn in 2016 sterk gedaald. Een prima ontwikkeling!

Incasso in cijfers			
Jaar	2016	2015	2014
Aangezegde ontruiming	7	14	15
Uitgevoerde ontruiming	2	2	3
Gemiddelde looptijd afgesloten deurwaarderdossiers	72 dagen	227 dagen	121 dagen
Gemiddeld uitstaande huurachterstand	€ 779	€ 891	€ 1.298

Tabel, huurincasso in cijfers

Het aantal ontruiming is gelukkig beperkt gebleven tot twee. Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een voorgenomen huisuitzetting (bijvoorbeeld in het geval van huurachterstand, woonfraude of overlast), vindt er vooraf altijd contact plaats met de gemeente. We doen al een paar jaar een klemmend beroep op de gemeenten om de samenwerking bij problematische schuldsituaties te versterken. Dat kan volgens ons prima via de uitwerking van het 'beleidsplan integrale schuldhulpverlening West-Friesland'. Hierin worden prima suggesties gedaan, zoals een duidelijke rolverdeling, inspanningsverplichtingen, overleg, aanpak, begeleiding en nazorg. Het





is in onze ogen onbegrijpelijk waarom aan dit beleidsstuk nog steeds geen gevolg is gegeven door gemeenten. Het kan niet zijn omdat er onvoldoende aandacht is voor het belang van goede schuldhulpverlening. Inmiddels proberen we hier op bestuursniveau aandacht voor te krijgen.

#### **Gratis bijeenkomst Grip op Geld**

**'Aan het eind van mijn geld houd ik altijd een stukje maand over'. Herkent u deze uitspraak? Velen van ons wel. Wat zou het fijn zijn om ook dat stukje maand zorgeloos door te komen...**

**Huurders van Het Grootslag kunnen gratis deelnemen aan een bijeenkomst over omgaan met geld. Deze avond zet u de eerste stap naar het verbeteren van uw financiële situatie. Van een financieel deskundige leert u een handige methode voor het bijhouden van uw administratie.**

*Advertentietekst workshop 'Grip op geld'*

Met bovenstaande tekst hebben we begin 2016 getracht om huurders te lokken naar een thema-avond over het omgaan met geld. We hebben een aantal huurders daar ook persoonlijk voor uitgenodigd. Uiteindelijk hebben we deze bijeenkomst door gebrek aan belangstelling laten vervallen. Dit laat onverlet dat we op heel veel andere manieren in contact met huurders aandacht besteden aan betalingsproblemen en het voorkomen van escalatie.

## **Diversen**

---

### **Vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten 2016**

---

De wettelijke minimum vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten is in 2016 verhoogd tot € 5.892. We hebben een Sociaal Plan voor sloop en herhuisvesting en daar is in 2016 gebruik van gemaakt voor de herhuisvesting van bewoners van Sorghvlietlaan 2 t/m 48 in Andijk.

### **Leegstandwet 24 wooneenheden Sorghvlietlaan**

---

In 2016 zijn we gestart met de herhuisvesting van 24 huishoudens in verband met de voorgenomen sloop van 24 wooneenheden in het centrum van Andijk. Volgens planning worden deze verouderde woningen in 2019 gesloopt om plaats te maken voor een woonzorgcluster van Omring. Dit hangt samen met de voorgenomen sloop van verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk. Zie verder het hoofdstuk leefbaarheid en maatschappelijke opgaven.

In 2016 zijn de eerste twee huishoudens verhuisd.



### Huurvast- en Huurzekercontracten

---

De laatste jaren zijn een aantal tientallen Huurvast- en Huurzekercontracten geëindigd. Er resteren twee Eindeloos contracten. Deze contracten lopen door tot het moment dat deze huurders overlijden of verhuizen naar een zorginstelling.

### **Sjon Kuipers**

Locatiemanager Sorghvliet  
Andijk

“Als we allemaal een stukje van de puzzel doen, komen we heel ver”



**Sorghvliet is een traditioneel verzorgingstehuis en al jaren een vaste waarde in Andijk. Echter, met het oog op de veranderingen in de woonzorg is besloten het oude verzorgingshuis over drie à vier jaar te slopen. In plaats daarvan zal er een kleinere eigentijdse woonzorgvoorziening komen. Het plan voorziet ook in een gemeenschapsruimte en een parkachtige tuin, bestemd voor alle wijkbewoners. Doel hiervan is om de ‘gewone’ Andijkers met de mensen die zorg nodig hebben te verbinden.**

Vanaf het prille begin werden de Andijkers bij de plannen betrokken. Daardoor wordt het ‘nieuwe Sorghvliet’ inmiddels breed gedragen. Al zijn er nog genoeg uitdagingen. Want hoe gaan waardevolle diensten die altijd vanzelfsprekend zijn geweest - denk aan maaltijdvoorziening of dagbesteding - in de nieuwe setting vorm krijgen? Als locatiemanager van Sorghvliet is Sjon Kuipers nauw bij de ontwikkelingen betrokken. Hij heeft er alle vertrouwen in dat het goed komt.

#### **Kun je iets meer vertellen over Sorghvliet en je rol binnen de organisatie?**

Sorghvliet is één van de zorglocaties van Omring. Als locatiemanager ben ik verantwoordelijk voor het reilen en zeilen binnen Sorghvliet.

#### **Hoe zie je de huidige samenwerking tussen zorginstellingen als Omring en woningcorporaties?**

Over het algemeen werken we al heel goed samen. Dat moet ook wel, want we hebben veel met elkaar te maken. Woningstichtingen zorgen voor de gebouwen en wij zorgen voor de zorg. In het geval van Sorghvliet gaat dat niet helemaal op, want dit gebouw is eigendom van Omring. Maar de aanleunwoningen aan beide zijden van het gebouw zijn wel van Het Grootslag en wij verlenen daar, indien nodig, de zorg. Met de huidige samenwerking zit het dus al goed, maar ik denk dat goed samenwerken in de toekomst veel belangrijker wordt.

#### **Hoe ziet voor jou de ideale samenwerking tussen zorginstellingen en woningcorporaties eruit?**

Mensen moeten steeds langer zelfstandig blijven wonen. Dat betekent dat er vaker een beroep op de thuiszorg zal worden gedaan. Ook de zorg die voorheen in verzorgingshuizen werd gegeven, de complexere zorg, moet nu in de thuissituatie worden verleend. Dat vraagt om aanpassingen in de woonsituatie.



Huizen moeten zo worden uitgerust dat zorg makkelijk en efficiënt kan worden verleend. Dan denk ik aan zaken als: alles gelijkvloers, brede gangen, brede deuren, geen drempels en een ruime douche en toilet. Ook het toepassen van domotica helpt om langer thuis te kunnen wonen.

Als we met zijn allen vinden dat mensen langer thuis moeten blijven wonen, moeten we ook zorgen dat aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan. Behalve gemeentes, woningcorporaties en zorgaanbieders, speelt ook de samenleving zelf - familie, vrienden, burens – daar een belangrijke rol in.

Wat we uiteindelijk allemaal willen is een comfortabele woning, in een veilige omgeving en de beste zorg binnen handbereik.

### **Hoe kijk je tegen de ontwikkelingen omtrent Sorghvliet aan?**

Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en zeker niet aan de eisen van de toekomst. De kamers van de bewoners bevinden zich aan lange smalle gangen met lage plafonds. Bovendien slapen en leven de bewoners in één en dezelfde kamer, met nauwelijks ruimte voor visite. Daarom is ervoor gekozen om een nieuw kleinschalig zorgcomplex aan de rand van het terrein te bouwen, helemaal toegespitst op de woon- en zorgwensen van de toekomst. Zaken als domotica en techniek kunnen meteen in de bouw worden meegenomen. We willen graag dat mensen wonen zoals thuis, met het comfort van thuis, en dat ze samen kunnen blijven. Het plan is dat het zorgcomplex uit 32 zorgwoningen zal bestaan. Die zijn niet alleen geschikt voor ouderen met een zorgvraag, maar bijvoorbeeld ook voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking of met een psychische stoornis. Al met al vind ik het mooie ontwikkelingen. Maar er gaat natuurlijk wel iets veranderen. Nu organiseren we nog allerlei activiteiten. Dans, zang, toneel, spelletjes, de mensen kunnen hier eten, ze kunnen kleine boodschapjes doen. Dit soort diensten zitten straks niet meer in ons pakket en zullen dus op een andere manier moeten worden ingevuld. Dat is wel een hele uitdaging. Niet alleen voor ons, maar voor heel Andijk.

### **Kun je iets meer vertellen over hoe de plannen tot stand zijn gekomen?**

Het balletje is gaan rollen doordat Omring en Het Grootslag in gesprek zijn gegaan over de toekomst van Sorghvliet. Daarna is er een ideeënfestival georganiseerd waarvoor alle bewoners van Andijk waren uitgenodigd. De opkomst was groot; zo'n honderdzestig mensen. De mededeling was: we gaan slopen, we gaan bouwen en we gaan herinrichten. Willen jullie hierover meedenken? Ook op scholen zijn we langs geweest met deze vraag. Vervolgens heeft een werkgroep zich met al die ideeën drie dagen opgesloten en daar is een tekening uit ontstaan. Die tekening hebben we vier dagen later aan de geïnteresseerden gepresenteerd. De snelheid waarmee het ging en de mogelijkheid om inspraak te hebben werden enorm gewaardeerd in het dorp.

### **Hoe zien de plannen eruit? Wat kunnen de mensen verwachten?**

Pas als de nieuwbouw helemaal klaar is, gaan de bewoners over. Ze hoeven dus maar één keer te verhuizen; dat vonden we heel belangrijk. Daarna wordt het huidige Sorghvliet gesloopt. De aanleunwoningen aan beide zijden blijven staan. Op de open plek komt een soort kas omringd door een mooie wandeltuin en waterpartijen. De 'kas' kan door inwoners uit het hele dorp voor allerlei doeleinden worden gebruikt. Een modeshow, een marktje, een bijeenkomst, bedenk het maar. Die functie heeft ons huidige restaurant ook, maar je ziet dat de drempel te hoog is:



mensen komen niet zomaar binnen. Met het nieuwe open gebouw hopen we die verbinding tussen bewoners en het dorp wel te bewerkstelligen.

**Je vertelde al dat veel waardevolle diensten komen te vervallen, zoals het restaurant. Is daar een oplossing voor?**

Die dingen zullen op een andere manier vorm moeten krijgen. De plannen zijn nog in een heel pril stadium, maar vanuit Omring zal er geen restaurant op het terrein terugkomen. Onze belangrijkste taak is het verlenen van zorg. Dus alle andere taken moeten herverdeeld worden. Ik denk dat de gemeenten daar een rol in moeten spelen, maar ook de wijkteams, woningcorporaties, vrijwilligersorganisaties, GGD, RIBW, Wings of Change (dagbestedingsorganisatie) en de buurtbewoners. Er zijn zoveel instanties die iets kunnen betekenen. De kunst is om iedereen bij elkaar te brengen. Uiteraard denken en doen wij ook graag mee. Ik verwacht wel dat bijvoorbeeld verenigingen en ondernemers een aantal dingen gaan oppakken. Een toneelvereniging die workshops gaat geven, een gymvereniging die gymlessen gaat geven, vrijwilligers die een spelletjesmiddag organiseren, dingen die vanuit de geloofsgemeenschappen worden georganiseerd, dat soort zaken. In Medemblik is een soortgelijke situatie en daar heeft een groepje vrijwilligers het eetgebeuren opgepakt. Ze koken om de beurt en de mensen kunnen in het Wapen van Medemblik terecht om het op te eten. Zo iets kan ik me hier ook voorstellen.

**Welke aspecten zijn werkelijk van belang bij het langer zelfstandig thuis blijven wonen?**

Domotica, zoals beeldzorg, beveiliging en andere technische hulpmiddelen. Bij de bouw van nieuwe woonzorgappartementen moeten zoveel mogelijk van die zaken worden meegenomen. In Hoorn is een voorbeeld-belevensruimte ingericht vol domotica. Gordijnen die automatisch dicht en open gaan, lichten die automatisch aan- en uitgaan, dat soort dingen. Maar er zitten bijvoorbeeld ook slimme bewegingssensoren in. Stel dat een bewoner elke ochtend om acht uur opstaat, maar op een dag gebeurt dat niet, dan wordt er automatisch een seintje verstuurd, bijvoorbeeld naar zoon of dochter en die kan dan actie ondernemen. Denk bijvoorbeeld ook aan een stukje zorg die je via de tablet kunt organiseren. De communicatiemogelijkheden met huisartsen, ziekenhuizen en wijkteams worden steeds beter. En wat te denken van het veiligheidsaspect: dat mensen op een schermje zien wie er voor de deur staat. Je kunt bijna niet geloven hoeveel er al mogelijk is.

**Hoe kan Het Grootslag zich het beste met de samenleving verbinden?**

Ik vind dat Het Grootslag zich al heel goed met de samenleving verbindt. Het voorbeeld bij uitstek is natuurlijk het ideeënfestival dat ze hebben georganiseerd. Een mooi initiatief waarmee ze echt laten zien dat ze de samenleving willen betrekken bij wat ze doen. Het Grootslag doet niet zomaar wat. Ze gaan in gesprek en komen zo te weten wat er leeft en waar behoefte aan is. Het zou mooi zijn als andere organisaties hier een voorbeeld aan nemen. Als we allemaal een stukje van de puzzel doen, komen we heel ver. Als ik bijvoorbeeld kijk naar de ontwikkelingen hier bij Sorghvliet, hoe naar elkaar wordt geluisterd, hoe wordt samengewerkt om dingen mogelijk te maken, dan word ik daar blij van. Het Grootslag, Omring, maar ook de gemeente, de Rabobank, de dorpsbewoners: iedereen wil het beste voor de huidige en toekomstige bewoners. Dat is mooi om te zien. Maar we moeten wel met



elkaar in contact *blijven*. Veel is al geregeld, maar er zijn ook open eindjes. Dus we moeten blijven overleggen: hoe gaan we dat doen? Wie gaat dat doen?

**Waar hebben huurders over het algemeen de meeste baat bij, volgens jou?**

Gezelschap. Dat ze niet alleen hoeven zijn. En dat ze (nog) iets kunnen betekenen voor een ander. Er zijn natuurlijk altijd mensen die met rust gelaten willen worden, maar verreweg de meesten houden van een beetje aanspraak en gezelligheid. Als ik kijk naar Sorghvliet dan vind ik het belangrijk dat de mensen naar buiten kunnen, dat ze nog iets van beweging krijgen, dat er dingen voor ze worden georganiseerd. En ik vind dat mensen meer 'gemixt' moeten worden. Gewone gezinnen, ouderen, mensen met een beperking: laat ze allemaal maar door elkaar wonen. Dat die scheidslijn vervaagt, vind ik een mooie ontwikkeling.

Tekst: Judith Munster

Foto: Marcel Rob



## Leefbaarheid, Wonen en Zorg

### Inleiding

*“We presteren binnen de kaders van de maatschappelijke opdracht die we hebben en bewegen mee met sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Daarvoor maken we verbinding met verschillende belanghouders in onze omgeving, zoals bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen. Naast professionele netwerkpartners, trekken we regelmatig op met vrijwilligersorganisaties zoals WonenPlus, ouderenbonden, dorpsraden en verenigingen. Overleg over keuzes en verantwoording van resultaten krijgt meer aandacht.”*

*Aldus de inleiding van ons werkplan over dit thema. We mogen gerust stellen dat we bovenstaande intenties volledig hebben waargemaakt in 2016.*

### Speerpunten voor 2016

We hebben deze onderwerpen als speerpunt opgenomen in het werkplan van 2016.

Speerpunten	Te meten resultaatgebieden
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ontwikkeling MVO-beleid</li><li>2. Integratie vergunninghouders</li><li>3. Stimuleren van duurzaamheid en participatie</li><li>4. Wonen in een geschikte woning</li><li>5. Meer naar huurders toe</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Aantal MVO-interventies/initiatieven</li><li>2. Maatschappelijke acceptatie</li><li>3. Leefbaarheid</li><li>4. Aantal ouderen dat huisvestingsregels en mogelijkheden kent</li><li>5. Aantal contacten achter de voordeur</li></ol>
<b>Maatschappelijke effecten:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Duurzame bedrijfsvoering met oog voor mens en milieu</li><li>2. Deelname aan samenleving en bevorderen maatschappelijke acceptatie</li><li>3. Gezondere en vitalere samenleving, voorkomen van eenzaamheid</li><li>4. Langer zelfstandig wonen van ouderen</li><li>5. Meer preventie en meer inzicht, betekent meer kunnen doen voor bewoners die dat nodig hebben</li></ol>	

### Realisatie speerpunten

1. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) betekent dat bij alle bedrijfsbeslissingen niet alleen het effect op de winst telt, maar dat ook de gevolgen voor mensen binnen en buiten het bedrijf en het milieu een zwaarwegende rol spelen. MVO kenmerkt zich door innovatie en maatschappelijke legitimatie. Dat laatste uit zich door een grote betrokkenheid met huurders, aannemers en leveranciers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden. Voorbeelden hiervan in 2016 zijn:
  - Bijdragen op het terrein van Leefbaarheid (onder andere het Beste Buurt Idee dat volledig wordt beheerd door huurdersvereniging De Driehoek).
  - De ondertekening van het manifest incasso door de deurwaarders waarmee wij zaken doen. Dit manifest dat door MVO-partners is ontwikkeld, bevat tien regels om klanten



met betalingsachterstanden te helpen en om te voorkomen dat er financiële problemen ontstaan. Alle ondertekenaars gebruiken het manifest als uitgangspunt om hun werkwijze op af te stemmen en om elkaar aan te kunnen spreken. Voorbeelden van regels zijn een begripvolle benadering, duidelijke informatie en een eerlijke behandeling.

- Participatie in het tuinproject van Bosmanstaete in Venhuizen: vrijwilligers voorzien de tuin en de directe omgeving van verzorgingshuis en Bosmanstaete van mooie aangeklede wandelroutes, het opknappen van de vijver, realisatie van een kinderboerderij, et cetera. Dit project komt tot stand door samenwerking met vrijwilligers, zorgorganisatie Wilgaerden, huurdersvereniging De Driehoek en gemeente Drechterland.
- Deelname aan het project Vitale dorpen van gemeente Drechterland. We hebben contact met verschillende alliantiewerkgroepen op het terrein van wonen en leefbaarheid.
- Achtergelaten fietsen in complexen en woningen worden opgeknapt door cliënten van Esdégé-Reigersdaal (LVG) als vorm van dagbesteding
- Het beschikbaar stellen van kantoorfaciliteiten aan zorgorganisatie Wilgaerden in Venhuizen en WonenPlus en Wijkteam Oost van de gemeente Medemblik in Wervershoof.
- Het organiseren van een ontwerpestival om een stedenbouwkundige opzet en een sociaal perspectief te ontwikkelen voor het centrum van Andijk voor de situatie dat verzorgingshuis Sorghvliet wordt gesloopt.
- Het organiseren van themabijeenkomsten voor huurders, bewonerscommissies, vrijwilligers en professionals rondom zaken als schuldhulpverlening en integratie van vergunninghouders.

2. We hebben ons op verschillende manieren ingezet voor de integratie van vergunninghouders:

- We hebben ons verdiept in de achtergrond van vergunninghouders en kennis opgedaan over de huisvestingsprocedure die een vluchteling doorloopt wanneer die een verblijfsvergunning krijgt.
- We hebben een bijeenkomst georganiseerd voor de gemeente Drechterland en de vrijwilligers die vergunninghouders begeleiden. Doel van de bijeenkomst: kennismaken en begrip vragen voor de problemen waar vrijwilligers en wij tegenaan lopen bij de huisvesting en de begeleiding. Dit om de samenwerking te versterken en problemen op te lossen.
- We hebben eenzelfde bijeenkomst georganiseerd voor gemeente Medemblik, coördinator van vluchtelingenwerk en de vrijwilligers.
- We houden aftersales gesprekken over het verhuurproces ism de begeleider van vluchtelingenwerk (Medemblik) of vrijwilligers (Drechterland).
- We hebben deelgenomen aan de training interculturele communicatie. Een activiteit die daaruit voortvloeit is het ontwerpen van een pictogrammenoverzicht voor de bediening van basale apparaten als een thermostaat, enzovoorts.
- Eind 2016 organiseerden we de conferentie 'Gastvrij West-Friesland' met als doel



samenwerken aan de integratie van statushouders. Bezoekers van deze conferentie waren: wijkagenten, medewerkers van het COA, collega's van omliggende corporaties, vluchtelingwerk, vrijwilligers, huurdersvereniging De Driehoek, vrijwilligers van de bibliotheek Hoogkarspel, medewerkers van gemeente Drechterland en gemeente Medemblik, medewerkers van Werksaam en onze eigen medewerkers.

- Met kringloopwinkel Noppes maakten we de afspraak dat vergunningshouders 20 procent korting krijgen bij hun aankopen. In voorkomende gevallen leveren we gebruikte boedel uit huurwoningen aan Noppes.
- Tijdens de jaarlijkse bewonerscommissie dag in 2016 hebben we een presentatie laten verzorgen door een jonge Syriër die in zijn leven al een aantal keren op de vlucht moest voor oorlogsgeweld.



*Impressie van de door ons georganiseerde conferentie 'Gastvrij West-Friesland'*

3. Stimuleren van duurzaamheid en participatie. We ervaren iedere dag hoe bijzonder de maatschappelijke opdracht is die we hebben. Het aandeel kwetsbare huishoudens blijft maar toenemen. En als ze kwetsbaar zijn, dan is er vaak sprake van een opeenstapeling van problemen. Onze aanpak is vooral gericht op woon gerelateerde zaken, maar we gaan verder dan dat. Simpelweg omdat we mensen niet aan hun lot willen overlaten en als we dat wel doen, de maatschappelijke schade veelal veel groter is. Voorkomen is beter dan genezen. Vroegtijdige signalering en samenwerking met andere maatschappelijke partijen zijn daarbij cruciaal. Stimuleren van duurzaamheid en participatie is afhankelijk van goede informatieoverdracht en de mate waarop we in staat zijn om te verbinden. Dit is de reden waarom we bijvoorbeeld participeren in de sociale wijkteams van gemeente Medemblik. Daarnaast bieden we faciliteiten aan zorg- en welzijnsinstellingen in ons kantoor, waarmee we investeren in optimale relaties.



Voorbeelden zijn:

- Het stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven met het Beste Buurt Idee.
  - Het verstrekken van individuele ondersteuning via het Grootslag Ondersteuning Bijdrage.
  - Een lucratief aanbod voor het aanbrengen van PV-panelen waarmee we de opwekking van hernieuwbare energie stimuleren en de woonlasten verlagen.
  - Het ondersteunen van bewonerscommissies. Bij verschillende woongebouwen is een bewonerscommissie actief. Zij zijn onze ogen en oren en verrichten ook op het terrein van leefbaarheid goed werk. We ondersteunen deze commissies met raad en daad en een financiële tegemoetkoming voor bewonersactiviteiten.
  - Het ontwikkelen van beleid voor het plaatsen van PV-panelen op woongebouwen, waarmee de servicekosten op een duurzame manier worden verlaagd. De eerste panelen hiervoor worden in 2017 geplaatst.
4. Wonen in een geschikte woning. In het najaar hebben we voor ouderen een excursie gehouden langs een aantal woongebouwen met toegankelijke seniorenappartementen. Met de ouderen die daar belangstelling voor hadden zijn vervolgesprekken gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten is ook aandacht besteed aan de toewijzingsregels en informatie over vrijkomende woningen. Daarnaast bouwen we meerfasewoningen en appartementen op centrumlocaties waarmee we een aandeel leveren in de verruiming van het aantal toegankelijke woningen.
5. We onderhouden steeds meer persoonlijke contact met huurders. Dat gebeurt op het moment van het verhuurproces en bij de persoonlijke woningoplevering, maar ook op de momenten dat het niet goed gaat. Dan bezoeken we huurders thuis om de problemen door te spreken. Waar nodig vragen we onze samenwerkingspartners om specifieke inzet.

*Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven in cijfers ultimo 2016*

Omschrijving	Uitkomst
<b>Beste Buurt Idee (BBI)</b>	€ 3.210 (2015: € 1.283 en 2014: € 2.837 en 2013: € 3.248)
<b>Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)</b>	€ 3.744 (2015: € 5.156 en 2014: € 5.129 en 2013: € 5.378)
<b>Ondersteuning bewonerscommissies</b>	€ 8.424
<b>Overige leefbaarheidsbijdragen</b>	€ 207.780 (2015: € 189.280)



## Leefbaarheid

Platform31 heeft recent met twaalf case studies<sup>13</sup> aangetoond dat de ruimtelijk-fysieke vernieuwing in veel wijken vrijwel volledig is stilgevallen. Doordat corporaties geen middengroepen meer mogen bedienen staan gemengde wijken onder druk. Hoewel de problematiek in onze gemeenten door de geringe omvang misschien iets minder ernstig is, speelt deze ontwikkeling hier net zo zeer.

Platform31 wijst op ontwikkelingen als extramuralisering, instroom uit de maatschappelijke opvang, de toewijzing van woningen aan vergunninghouders en het niet meer mogen bedienen van middeninkomens door woningcorporaties. Hierdoor nemen de concentraties van kwetsbare huishoudens toe en groeit de druk op het sociale domein. Gemeenten zijn bezig met een zoektocht hoe zij dit lokaal het beste kunnen vormgeven. De landelijke discussie over verwarde personen en de achteruitgang van wijken, spreekt voor zichzelf. Het aantal incidenten met verwarde personen nam in 2016 wederom sterk toe. Bij ons neemt het aantal ernstige incidenten ook toe. Dit leidde al tot aanzienlijke kosten door woningvernietiging en brandstichting en persoonlijk drama.

Dit laat onverlet dat inwoners van de gemeenten waar wij actief zijn, gemiddeld tevreden tot zeer tevreden zijn over de leefbaarheid in hun dorp/gemeente. Deze tevredenheid richt zich niet zozeer op het voorzieningenniveau of de bereikbaarheid dat met name in kleinere kernen onvoldoende scoort of over werkgelegenheid dat in de hele regio matig scoort. De tevredenheid ligt veel meer in omstandigheden als een positief leefklimaat, rust en ruimte. Als mensen op zoek zijn naar dynamiek, meer voorzieningen of werk, dan zijn ze in onze regio beperkt en dat weten ze. Als ze ruimte zoeken en dorpsleven, dan zitten ze hier goed. Het laatste jaar komt steeds meer data beschikbaar over de staat van gemeenten. In 2016 is de site 'Waar staat je gemeente.nl' gelanceerd. Van iedere gemeente is een dashboard beschikbaar met lokale cijfers. Gegevens van verschillende bronnen, zoals CBS, GGD en de burgerpeiling, maar ook vanuit de eigen gemeente aangeleverde data zijn geïntegreerd. Niet iedere gemeente beschikt over een volledig dashboard. Dit geldt ook voor Medemblik. Dat zal de komende jaren veranderen omdat we steeds meer willen weten en steeds meer informatie beschikbaar komt. Onderstaande tabel geeft een dwarsdoorsnede van elementen die van invloed zijn op de leefkwaliteit.

Elementen leefkwaliteit			
	Drechterland	Medemblik	Nederland
Waardering buurt (score)	8,02		7,87
Schone buurt	78%		66%
Voldoende groen	85%		86%
Voldoende parkeergelegenheid	73%		59%
Nabijheid winkels	77%		82%

<sup>13</sup> Kwetsbare wijken in beeld, maart 2017



Geweldsmisdrijven per 1.000 inw.	2,9	3,7	5,8
Overlast	4%		6%
Voelt zich veilig	90%		85%
Diefstal uit woning per 1.000 inw.	3,4	3,1	4,1
Buurtbewoners staan voor elkaar klaar	67%		60%
Verbondenheid buurt (score)	7,5		7,3
Actief in verenigingsleven	66%		58%
Weerbare inwoners	40%		38%
Kwetsbare inwoners	23%		27%
Banen per 1.000 inw.	498	670	722
Huishoudens in bijstand	2,0%	2,6%	5,7%
Werkloosheid per 1.000 inw.	0	36	48
Waardering gezondheid (score)	7,74		7,64

Tabel, overzicht leefbaarheidskenmerken (Bron: Waar staat je gemeente.nl)

Op bijna alle onderdelen scoren Drechterland en Medemblik (nog) positiever dan de landelijke scores. Het overzicht correspondeert inhoudelijk met het beeld zoals we dat kennen.

### Wijkteam Oost en Team Inzet

Drechterland en Medemblik hebben de aansturing binnen het sociaal domein op verschillende manieren vormgegeven. Drechterland heeft een Team Inzet geïnstalleerd om de coördinatie en aanpak op professioneel niveau aan te sturen en Medemblik gebruikt het model van Sociale wijkteams waarmee ze op bewonersniveau actief zijn.

### Gemeente Medemblik

We participeren in wijkteam Oost 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 een wijkteam van gemeente Medemblik, kunnen we onze signalen daar snel kwijt.

Hoewel we nog steeds enthousiast zijn over het werk van het wijkteam, ervaren we dat de gemeente de wijkteams onvoldoende prioriteit geeft. Te vaak wisselt de coördinatiefunctie binnen de gemeente van persoon, wat niet bevorderlijk is voor de continuïteit en de wijkteams zijn te vaak onvoldoende op de hoogte van (beleids)ontwikkelingen bij de gemeente. Dit bemoeilijkt het werk van de wijkteams en gaat ten koste van de effectiviteit én de inzet van partners.

We zijn vanuit het wijkteam in 2016 gestart met het voorbereiden van huiskamergesprekken in Zwaagdijk. Deze gesprekken zijn er op gericht om met buurtbewoners in gesprek te gaan over onderwerpen die spelen in de wijk of het dorp. Doelen van deze huiskamergesprekken:



- Buurtbewoners meer zien en spreken, kortom in gesprek gaan over onderwerpen die er echt toe doen (gerelateerd aan het samen leven in het dorp).
- Vanuit het Wijkteam meer op maat gesneden ondersteuning kunnen bieden daar waar het volgens de buurtbewoners nodig is.
- Buurtbewoners weten beter wat ze aan elkaar hebben en vraagverlegenheid wordt verminderd.
- Betere toegang tot andere netwerken, zorg en andere hulpbronnen. Via het Wijkteam kunnen bewoners hier makkelijker gebruik van maken.

Er vinden gespreksavonden bij buurtbewoners thuis plaats waarbij twee wijkteamleden en ongeveer tien buurtbewoners met elkaar in gesprek gaan. Een buurtbewoner uit het gezelschap organiseert de volgende avond. Zo breidt de cirkel zich steeds verder uit, als een zwaan-kleef-aan principe. Inmiddels heeft het eerste gesprek plaatsgevonden en het tweede gesprek staat gepland voor 20 april 2017. In dat gesprek zitten veel jonge gezinnen. We hebben ingezet op drie huiskamergesprekken. De laatste doelgroep waarop we ons richten levert hopelijk jong volwassenen op (de starters).

De uitkomsten van de gesprekken presenteren we aan bewoners en de dorpsraad. We hopen het project voor de zomer van 2017 af te ronden. Het kan zijn dat er geen actiepunten uit de gesprekken naar voren komen of dat de inwoners van Zwaagdijk dat zelf oppakken. Als er behoefte bestaat aan ondersteuning, dan kijken we daar serieus naar en steunen. Eventuele kosten worden uit de pot leefbaarheid van de gemeente Medemblik betaald.

### Gemeente Drechterland

Drechterland werkt niet met sociale wijkteams. De coördinatie en de uitvoering is daar op een ander niveau geregeld door team Inzet. Team Inzet is niet zoals dat in Medemblik mogelijk is direct te benaderen door inwoners, maar wordt pas ingezet na actie/melding van professionele hulpverleners. In Medemblik maken we feitelijk deel uit van het loket en in Drechterland kunnen we ons slechts melden bij dat loket. Dit is een werkwijze die in praktijk voor problemen zorgt. De kern van het probleem is dat we pas echt contact hebben met de juiste hulpverleners en/of loketten als het (bijna) te laat is. In die situaties kost het vervolgens veel meer moeite, tijd en geld om problemen op te lossen.

Inhoudelijk hebben wij behoefte aan goede werkafspraken met Team Inzet, gericht op een sluitende aanpak van (multi) problematiek en het voorkomen van ontruiming. We hebben dit verschillende keren aangekaart bij de gemeente en uiteindelijk ook op bestuursniveau. Begin 2017 is er door de gemeente een begin gemaakt met herstelafspraken.

Bij beide gemeenten is de aanpak van schuldhulpverlening onder de maat en dit leidt tot veel leed. Onbegrijpelijk omdat er sinds 2014 een regionaal 'beleidsplan voor de integrale schuldhulpverlening in West-Friesland' ligt. Een uitstekend stuk waarin gepleit wordt om afspraken op te stellen tussen de verschillende ketenpartijen voor onder andere regie,



uitvoeringstaken, rollen, kwaliteit en nazorg. Aan dit beleidsstuk is nog geen gevolg gegeven door gemeenten, ondanks dat we hier al jaren om vragen.

### **Beste Buurt Idee (BBI), Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB), ondersteuning van bewonerscommissies 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, Wonen*Plus*, 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 beoordeelt sinds 2016 geheel zelfstandig alle aanvragen in het kader van het Beste Buurt Idee. De aanvragen worden aan hen voorgelegd en zij doen een uitspraak of betreffende aanvraag gehonoreerd moet worden en in welke mate.

We hebben in 2016 € 223.158 uitgegeven voor deze activiteiten (Beste Buurt Idee (BBI), Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB), ondersteuning bewonerscommissies en leefbaarheidsbijdragen). Dit is € 81 per verhuureenheid.

### **Woningwet 2015: nieuw beleid voor leefbaarheidsinvesteringen**

---

Na de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 hebben we ons sponsorbeleid en de ondersteuning van leefbaarheidsinitiatieven daarop afgestemd. Een aantal sponsorafspraken lopen nog door tot in 2017. In 2016 hebben we 6 verenigingen ondersteund voor een bedrag van € 2.200. Ook andere vrijwilligersorganisaties die bijvoorbeeld gemeenschapsveilingen of een Sinterklaasintocht regelen, hebben bericht ontvangen dat wij deze ondersteuning staken.

### **Beste Buurt Idee**

---

We hebben in totaal € 3.210 verstrekt aan het BBI. Daarmee hebben we drie initiatieven gehonoreerd:

- Verwijzingsborden vernieuwd bij woongebouwen
- Bekleding entree woongebouw Om de Noord vernieuwd



- Woongebouw Keizerskroon, deurmatten vernieuwd

Daarnaast hebben we aan huurdersvereniging De Driehoek een voorschot verstrekt van waarmee ze leefbaarheidsinitiatieven kunnen bekostigen.

### Grootslag Ondersteuning Bijdrage

---

We hebben in totaal € 3.744 betaald in het kader van het GOB. Daarmee hebben we verschillende bewoners ondersteuning kunnen bieden en hebben we de uitgaven in het kader van de kerstboomactie 2015 bekostigd. Deze actie is erop gericht dat mensen in de omgeving van huurders die het moeilijk hebben, een aanvraag kunnen doen voor ondersteuning waarmee het leven een beetje vrolijker wordt.

### Ondersteuning bewonerscommissies

---

Bewonerscommissies (BC's) vervullen een aantal taken binnen woongebouwen of wooncomplexen. Ze zijn allereerst onze ogen en oren bij complexmatige aangelegenheden die van bouwkundige aard zijn of bij leefbaarheidsvraagstukken. Verder zijn een aantal commissies actief als er sprake is van 'lief of leed' binnen hun gebouw of complex.

In principe hebben we tweemaal per jaar een overlegvergadering met de afzonderlijke BC's. Daarin wordt de gang van zaken met elkaar doorgesproken en bijzonderheden gedeeld en besproken hoe we onze dienstverlening kunnen verbeteren. Daarnaast houden we eenmaal per jaar een Bewonerscommissie dag waarin we actuele thema's met de BC's bespreken. Dit jaar ging dat onder meer over de huisvesting van vergunninghouders en eigenregie bij servicekosten.

Per aangesloten huisadres ontvangen de BC's een bijdrage van € 25 per jaar om daarmee de kosten van bewonersvergaderingen en/of bewonersactiviteiten te bekostigen. In totaal is er € 8.424 uitgegeven.

### Leefbaarheidsbijdragen

---

We hebben een totaalbedrag van € 223.158 uitgegeven aan doelen die met leefbaarheidsactiviteiten te maken hebben, waarvan:

- Jaarlijkse bijdrage instandhouding cultureel centrum Pancratius (dit is per 2017 beëindigd)
- Kosten project Community planning Andijk (wordt nader toegelicht in dit hoofdstuk)
- Gemeente Drechterland, bijdrage buurtaanpak Anemonenlaan
- Gemeente Drechterland, renovatie speeltuin Oosterblokker
- MEE en Wering, bijdrage WonenPlus
- Seniores Piores, bijdrage seniorencentrum Westwoud
- St. Jozefschool Zwaagdijk-Oost, renovatie speeltuin
- Gymnastiekvereniging VVW, bijdrage lessen voor bijzondere doelgroepen
- Extra schoonmaakactiviteiten woongebouwen



- Extra onderhoud tuinen in het kader van leefbaarheidsaanpak
- Schuldhulpmaatje, bijdrage training vrijwilligers
- Bijdrage bewegingstuin verzorgingshuis Sint Jozef Wervershoof

### Afboeking lening Stichting tot Behoud kerk Oosterblokker

---

In 2007 heeft woningstichting Het Grootslag een lening verstrekt van € 300.000 aan de Stichting tot Behoud kerk Oosterblokker, tegen 1,5 procent rente met een betaling in annuïteiten. Deze laagrentende lening was bedoeld voor het behoud van de kerk en daarmee het cultureel centrum Pancratius.

De kerk fungeert als cultureel centrum in Oostblokker. We hebben de lening in overleg met het college van de gemeente Drechterland verstrekt om de stichting die de kerk exploiteert de noodzakelijke financiële ondersteuning te geven. Daarnaast betaalt we jaarlijks € 10.000 om de exploitatie van de Stichting rond te krijgen. De gemeente draagt daaraan € 20.000 bij.

In 2009 en 2010 heeft het CFV om een toelichting gevraagd bij deze lening. Die hebben we gegeven. Eind 2015 hebben we van de Aw een brief ontvangen, waarin werd aangegeven dat de lening in strijd is met de Beleidsregels verantwoord beleggen en om die reden als onrechtmatig is te kwalificeren. In deze brief is ons gevraagd een plan van aanpak op te stellen voor de afbouw van deze niet toegestane belegging. Hierop zijn we in goed overleg met alle partijen tot een oplossingsrichting gekomen.

#### **Plan van Aanpak**

Met het bestuur van Stichting tot Behoud kerk Oostblokker is op 26 januari 2016 het volgende overeengekomen:

1. De jaarlijkse bijdrage van € 10.000 wordt beëindigd omdat deze bijdrage binnen de nieuwe Woningwet niet meer is toegestaan.
2. Het bestuur van Stichting tot Behoud kerk Oostblokker ziet af van een juridische procedure waarmee zij ons dwingt om de overeengekomen lening te blijven verstrekken dan wel te eisen dat we garant blijven staan voor de lening van 1,5 procent.
3. Vanaf 1 januari 2017 hoeft het bestuur van Stichting tot Behoud kerk Oostblokker geen aflossing en rente meer te betalen over de lening.

Dit voorstel is geaccordeerd door bestuur en RvT van Het Grootslag. Ook de gemeente heeft hiermee vervolgens ingestemd. Daarna is het plan van aanpak voorgelegd aan de Aw.

#### **Overwegingen Aw**

Volgens het Aw hebben we voldoende duidelijk gemaakt dat Stichting tot Behoud kerk Oostblokker financieel niet bij machte is om de aflossing en rente te betalen als onze jaarlijkse bijdrage van € 10.000 wordt beëindigd. Om die reden is besloten dat de Stichting tot Behoud kerk Oostblokker de annuïteiten niet meer hoeft te betalen, hetgeen neer komt op het kwijtschelden van de lening.

Omdat de lening onrechtmatig is (in strijd met de Beleidsregels verantwoord beleggen), de leningovereenkomst geen mogelijkheden geeft tot tussentijds opzeggen, we hebben gekeken welke oplossing de minste inbreuk heeft op het maatschappelijk gebonden vermogen en de





Stichting tot Behoud kerk Oostblokker na het stoppen van de jaarlijkse bijdrage van € 10.000 niet meer in staat is de annuïteit te betalen, is in deze de afboeking van de lening door Het Grootslag niet als onrechtmatig gekwalificeerd door Aw.

### **Wonen, Zorg en Welzijn**

---

Drie van de vier kabinetsprioriteiten voor de volkshuisvesting hebben te maken met de combinatie wonen, zorg en welzijn, namelijk:

- Voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen voor de doelgroep en van beleid.
- De zorg voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- De zorg voor huisvesting van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

We hebben een gedifferentieerde vastgoedportefeuille, met daarin een substantieel aandeel woningen dat bij uitstek geschikt is voor bovenstaande taken. Daarmee is onze vastgoedportefeuille in behoorlijke mate toekomstbestendig en zijn we in staat om een belangrijk aandeel te leveren in deze maatschappelijke opdracht. Tegelijkertijd betekent hoe specifiek de vastgoedportefeuille, hoe groter het verhuurrisico. Dit heeft vooral te maken met de zorgtransitie waarbij strategische keuzes van zorgpartners effect (kunnen) hebben op ons vastgoed. Waar mogelijk proberen we die risico's uit te sluiten of te beperken. Zo realiseren we binnen de nieuwbouw zelfstandige wooneenheden die geschikt zijn voor scheiden van wonen en zorg en waarvan de indeling bij specifieke zorgclusters zoveel flexibiliteit waarborgt dat eventuele herstructurering relatief eenvoudig is.

Verder werken we nauw samen met onder andere zorgpartijen bij de bouw en verhuur van wooneenheden waar zorg wordt geleverd of in de toekomst kan worden geleverd. Datzelfde geldt voor de samenwerking met partijen als *WonenPlus*. Zij leveren met hun vrijwilligers een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen van onze huurders. Met het oog op het aandeel oudere ouderen binnen onze woningen en mensen met een beperking, is dit van cruciaal belang.

### **Transformatie verzorgingshuis Sorghvliet Andijk**

---

Begin van het jaar werden we geconfronteerd met de mededeling van zorginstelling Omring dat zij geen toekomst meer ziet voor verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk. Door het scheiden van wonen en zorg en productieafspraken in de ouderenzorg verandert de doelgroep drastisch. Alleen mensen met een zware zorgindicatie krijgen nog toegang tot het verzorgingshuis. Met toenemende zorgzwaarte ontstaat ook een andere huisvestingsbehoefte bij bewoners en zorginstellingen. Reden voor Omring om haar huisvestingsstrategie te veranderen. Renovatie van het huidige verzorgingshuis blijkt onmogelijk met het oog op het toekomstige programma van eisen voor huisvesting. Dit laat geen ander perspectief dan de sloop voor het verzorgingshuisdeel van Sorghvliet en nieuwbouw van een cluster volgens het principe van 'beschermde wonen' voor mensen met een intensive en specialistische zorgvraag.



Foto, krantenbericht NHD  
voorgenomen sloop (8  
maart 2016)

## Community planning Andijk

Sloop betekent een enorme impact voor bewoners van in- en aanleunwoningen en overige extramuraal wonende ouderen die voor diensten als alarmering, zorg en maaltijdvoorziening, dagverzorging en welzijn afhankelijk zijn van de aanwezigheid van het verzorgingshuis. Omdat Omring daar geen betaaltitels voor heeft, vervallen deze diensten na sloop. Dit was voor ons reden om de samenleving van Andijk te betrekken bij de plannen. Hoe zien zij hun toekomst en wat kan de samenleving hierin zelf betekenen?

We hebben ISMaatwerk opdracht gegeven om een ontwerpfestival te houden met als doel:

1. Een ruimtelijk perspectief voor nieuwbouw op deze centrumlocatie
2. Een perspectief voor goed oud worden in Andijk

Op 24 juni 2016 bezochten meer dan 150 mensen (bewoners, omwonenden, vrijwilligers, ouderenbond, dorpsraad, kinderen en mantelzorgers, werknemers, e.d.) het ontwerpfestival in Sorghvliet om mee te praten over de toekomst.

Dat het ontwerpfestival in een grote behoefte voorziet bij de deelnemers is duidelijk. Er zijn vooral zorgen over de toekomst. We staan aan de vooravond van een forse vergrijzingsgolf in West-Friesland. Het aantal 75-plussers verdrievoudigt de komende decennia, er is een grote vraag naar beschermd wonen door ouderen en er bestaat angst voor vereenzaming.

## Herontwikkeling centrumgebied

Op basis van de input van de deelnemers is onderstaande ruimtelijke schets opgesteld. We zijn momenteel met Omring, gemeente Medemblik bezig om strategische keuzes te formuleren voor het vervolg. We houden de festivalbezoekers daarvan op de hoogte.



*Situatieschets, ruimtelijk beeld herontwikkeling Sorghvlietlaan*

### **Nieuwbouw Bangert en Oosterpolder in Zwaag**

In het centrum van bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder in Zwaag (gemeente Hoorn) zijn we gestart met de realisatie van onze grootste wooncomplex, 56 appartementen. We realiseren dit project in samenwerking met DEEN supermarkten, zorginstelling Wilgaerden en zorginstelling Leekerweide. Het is de bedoeling dat ouderen en mensen met een beperking hier zelfstandig gaan wonen en zo nodig ondersteuning van elkaar of van genoemde zorginstellingen krijgen. De appartementen worden boven de nieuwe DEEN supermarkt gerealiseerd. De aanwezigheid van winkels voor de dagelijkse levensbehoeften, een kleinschalig gezondheidscentrum om de hoek en de multifunctionele accommodatie De Kreek levert een prima mogelijkheid op voor zelfstandig wonen met de mogelijkheid van ambulante gezondheidszorg en dagbesteding. Inmiddels ontvangen we verschillende aanvragen van jonge gezinnen die in deze wijk wonen en die graag hun ouders op korte afstand van hun woning gehuisvest willen zien.



*Impressie nieuwbouw Bangert en Oosterpolder*



## 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.

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%

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

De regionale woonvisie die in 2017 wordt vastgesteld, voorziet in beperkte mate in een oplossing door de prioriteit meer levensloopbestendige woningen te bouwen. Naast nieuwbouw van meerfasewoningen bouwen we op centrumlocaties (Bangert en 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. Deze aspecten nemen we nadrukkelijk mee bij de contacten met bewoners en overige belanghebbenden bij voornoemde projecten.

## 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 (SCC)
- Buurtsuper Onderdijk
- Sociaal restaurant dat onderdeel uitmaakt van een kleinschalige woon-/zorgcluster in Wervershoof
- Bedrijfsverzamelgebouw voor gezondheidsdiensten (GOED) in Wervershoof en vier praktijkruimten voor gezondheidswerkers (GOED) in Hoogkarspel
- Buurtkamer 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.

**Maaïke Zweep**

Programmadiirecteur zorg bij Wilgaerden



“Een fijne oude dag bestaat uit meer dan een schoon lijf en een mooi huis”

**Met elkaar ben je tot grotere dingen in staat dan alleen. Neem de samenwerking tussen Het Grootslag en Wilgaerden. Samen werken ze aan projecten waarbij de verbinding tussen verzorgingshuis en samenleving centraal staat. “Het nieuwbouwproject in Bangert en Oosterpolder en het tuinproject bij woonzorgcentrum Bosmanstaete zijn het levende bewijs dat samenwerken tot mooie dingen kan leiden”, vertelt Maaïke Zweep, programmadiirecteur zorg bij Wilgaerden. “Als het aan mij ligt, is dit pas het begin.”**

**Kun je iets meer vertellen over Wilgaerden en je rol binnen de organisatie?**

Wilgaerden is een ouderenzorgorganisatie met zestien woonzorglocaties in West-Friesland. Als programmadiirecteur zorg ben ik verantwoordelijk voor het zorggedeelte van het zogenaamde programmaplan. Het programmaplan is 3,5 jaar geleden opgesteld. Het zorglandschap veranderde en om daar goed op in te spelen, hebben we een driejarenplan opgesteld. Het plan bestaat uit een zorgdeel en een deel bedrijfsvoering. Alle onderdelen die met zorg te maken hebben; daar ga ik over. Zoals de kwaliteit van zorg, de kwaliteit van leven, de organisatie van de zorg, het meer zelf-organiseren door de teams, dat soort dingen.

Daarbij stellen we de wensen en behoeften van de mensen altijd voorop. Maar het is niet meer ‘u vraagt, wij draaien’ zoals we vroeger deden. Onze opdracht nu is om de



beste zorg te bieden en tegelijkertijd de zelfredzaamheid van mensen zoveel mogelijk te stimuleren.

### **Hoe kijk je terug op alle veranderingen in de zorgsector de afgelopen jaren?**

We zitten in het laatste jaar van het programmaplan. Dit is het 'borgingsjaar' zoals dat heet. Dat betekent dat de veranderingen die we de afgelopen jaren hebben doorgevoerd dit jaar echt gemeengoed moeten zijn geworden. Ik kan je vertellen: het was een hele kunst om dat voor elkaar te krijgen. Als je gewend bent om op een bepaalde manier te werken, als het al twintig jaar hetzelfde gaat, dan kun je dat niet van de ene op de andere dag veranderen. En dan heb ik het niet over een paar kleine aanpassingen, maar over een omschakeling in denken én doen. 'Zorgen voor' werd 'Zorgen dat'. Als je voor dit vak gekozen hebt omdat je graag voor mensen zorgt, dan is het moeilijk om het zorgen los te laten. Maar dat werd dus wel van onze medewerkers gevraagd. In plaats van de koffie in te schenken en langs te brengen, is het de bedoeling dat ze bewoners gaan begeleiden bij het zelf halen of zelf zetten van de koffie. Dat lijkt een klein verschil, maar vergis je niet, in de beleving van bewoners en medewerkers heeft dat een enorme impact.

### **Hoe zie je de samenwerking tussen zorginstellingen en woningcorporaties?**

Als je de transitie van het zorglandschap doorvertaalt naar de woonomgeving, dan was het in de oude situatie zo dat mensen vrij 'jong' in een verzorgingshuis gingen wonen. Daar werden ze tenslotte goed verzorgd, hadden ze voldoende aanspraak en als hun gezondheid achteruit ging, zaten ze alvast op de goede plek.

Nu is het zo dat uitsluitend mensen die heel veel zorg nodig hebben in aanmerking komen om in een woonzorgcentrum te wonen. Ouderen met een kleine zorgvraag kunnen gewoon zelfstandig thuis blijven wonen. Dat betekent dat er huizen moeten komen die niet alleen levensloopbestendig zijn, maar zelfs 'laatste levensfase bestendig', zoals ik dat noem. De komende veertig jaar is er behoefte aan appartementen die gelijkvloers zijn, met brede deuren, brede gangen, voorzien van handige technische snuffjes. Hoe fijn is het, dat als mensen wegens ouderdom of gezondheid kleiner moeten gaan wonen, ze in een appartement komen dat aansluit op alles wat zou kunnen gebeuren? Dit levert aardige discussies tussen zorginstelling en woningbouwvereniging op. De woningbouwvereniging wil graag mooie woningen bouwen en heeft daar een bepaalde visie bij. Bijvoorbeeld om badkamer en toilet van elkaar te scheiden, omdat het niet meer van deze tijd is dat de visite in de badkamer naar de wc gaat. Vanuit onze visie zeggen wij echter: als iemand zorg nodig heeft en naar het toilet geholpen moet worden, is het veel handiger om het toilet in de ruime badkamer te plaatsen. Dit soort discussies vindt momenteel plaats en dat is mooi."

### **Hoe is de toilet discussie afgelopen?**

Uiteindelijk is gekozen voor een ruime badkamer met toilet en nog een extra toilet. Dat is een prachtige oplossing, die echter wel kosten met zich meebrengt. Aan de andere kant: als je bouwt voor mensen die zorg nodig hebben, en je wilt het goed doen, dan moet je soms concessies doen. Een ander voorbeeld: hoe maak je optimaal gebruik van de ruimte in een niet al te groot appartement? De woningstichting zegt: door schuifdeuren te plaatsen. Dit klinkt inderdaad als de perfecte oplossing. Maar dat is het niet. Er komen namelijk steeds meer mensen met een vorm van dementie en die mensen snappen schuifdeuren niet. Ze krijgen ze niet (makkelijk) open. Toen de mensen van Het Grootslag dit hoorden, moesten ze even



slikken. Maar ze namen het wél mee in de plannen. Dat je elkaar op die manier kunt helpen is heel fijn. Vijf jaar geleden waren dit soort gesprekken niet denkbaar. En moet je nu eens kijken. Projecten samen ontwikkelen heeft grote meerwaarde voor alle partijen.

### **Vertel eens over het project Bangert en Oosterpolder**

Dat is een bijzonder samenwerkingsproject van Deen Supermarkten, Het Grootslag, Leekerweide en Wilgaerden. Boven de nieuwe Deen-supermarkt in de wijk Bangert en Oosterpolder in Zwaag worden 56 nieuwe zorgappartementen gebouwd. Deels bestemd voor ouderen, deels voor mensen met een beperking. De vraag bij dit project was 'hoe kunnen we de woningen zo vormgeven dat wonen, zorg, welzijn en ondernemerschap op een goede manier bij elkaar wordt gebracht?' Vlak achter het nieuwe complex staat 'De Kreek', een multifunctioneel gebouw waar van alles gebeurt. Er is een sporthal, een kinderdagverblijf, basisschool, wijkcentrum, café, kookruimte en meer. In ons gebouw komt dus geen activiteitenruimte, maar we willen wel dat de bewoners optimaal van de mogelijkheden in De Kreek gebruik gaan maken. We komen geregeld met de werkgroep bij elkaar om te bespreken hoe we de bewoners het beste met de wijk kunnen verbinden en de wijk met de bewoners.

### **Over wat voor soort dingen hebben jullie het in de werkgroep?**

Dat het appartementencomplex in feite zo gebouwd moet worden dat mensen worden gestimuleerd om naar buiten of naar De Kreek te gaan. We realiseren een koffiecruiser in de supermarkt, die als een soort centrale plek kan dienen. Een plek waar de wijkverpleegkundige of de wijkagent buurtbewoners te woord kan staan. Dit is in de plaats gekomen van een zorgpost in het gebouw zelf en heeft als doel het contact met de wijk zoveel mogelijk te stimuleren. Verder hebben we al heel wat telefoontjes van mensen uit de wijk gehad die een zorgappartement voor hun ouders willen reserveren. Die mensen willen hun ouders graag in de buurt hebben. Kinderen die in de buurt wonen kunnen makkelijker mantelzorg verlenen. Bovendien brengen kinderen en kleinkinderen reuring met zich mee en dat is goed voor de sfeer. Ook hebben we besproken wat de mogelijkheden zijn voor de Leekerweide-cliënten. Wellicht kan bij De Kreek een werkplaats worden ingericht waar ze fietsen, rollators, rolstoelen, skeelers en dergelijke kunnen repareren. Of misschien kunnen ze andere klusjes bij De Kreek verrichten. In principe is alles mogelijk. De bedoeling is dat de woningen begin volgend jaar worden opgeleverd, dus we hebben nog even de tijd om over de sociale invulling na te denken. Het is in ieder geval heel fijn om dit met elkaar vorm te kunnen geven en om echt vernieuwend bezig te zijn. Ik vind dat Het Grootslag daarin zeer goed benaderbaar is en echt goed meedenkt.

### **Wat kun je vertellen over het tuinproject bij verzorgingshuis Bosmanstaete in Venhuizen?**

In dit geval zijn we samen met Het Grootslag bezig om de tuin te renoveren en als park in te richten. We krijgen hierbij hulp van vrijwilligers. Doel is om meer openheid te creëren, om de tuin meer onderdeel van het dorp te laten zijn. De parkachtige tuin moet een plek worden waar bewoners en dorpingen graag vertoeven en zodoende makkelijk met elkaar in contact komen. De achterliggende gedachte is dat als de dorpsbewoners eenmaal in contact komen met de bewoners, dat ze uiteindelijk ook makkelijker het woonzorgcentrum binnenkomen.

Met andere woorden: als je in de tuin af en toe een praatje maakt, wordt het gemakkelijk om iets te vragen of aan te bieden. "Heeft u trek in een kopje koffie?",





“Kan ik een paar boodschappen voor u doen?” Dat soort dingen. Een ander aspect van dit project is dat het ontwerp van de tuin samen met de hele buurt tot stand is gekomen. Veel mensen helpen met de aanleg. De tuin is van iedereen, dat brengt een soort saamhorigheid met zich mee. Bovendien voelt men zich verantwoordelijk om de tuin mooi te houden.

### **Dat klinkt heel mooi**

Dat is het ook. Het is fijn om samen op te trekken, het is fijn om doelgroep overstijgend bezig te zijn. Ik merk dat het loslaten van doelgroepen ook bij Het Grootslag meer voet aan de grond krijgt. Dat het gaat om ‘bouwen voor mensen met een hulpvraag’ en dus niet alleen voor dementerende ouderen of mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Als het gaat om wonen verschillen ze niet veel van elkaar. Vanuit zorg hebben ze natuurlijk wel een andere benadering nodig, maar vanuit wonen en welzijn is er weinig verschil. Door het zo te bekijken, kun je duurzaam bouwen. Want we zitten nu weliswaar midden in de vergrijzing, maar over veertig jaar is de situatie weer heel anders. De woningen moeten geschikt zijn voor verschillende groepen bewoners. We moeten dus stoppen met hokjesdenken. Daar is Het Grootslag gelukkig al heel ver in.

### **Hoe zit het met de betaalbaarheid?**

De betaalbaarheid wordt wel een issue. De huidige standaard is geloof ik zeventig vierkante meter. Dat is redelijk groot en daardoor kun je een bredere doelgroep huisvesten. Maar is het ook voor iedere doelgroep betaalbaar? Als we naar dit gebied kijken dan komen er de komende twintig jaar best veel mensen bij met enkel AOW of misschien met een klein pensioen. Daar kunnen ze waarschijnlijk de huur wel mee betalen. Maar als ze ziek worden, moeten ze ook een eigen bijdrage voor de zorg betalen. En dan is het nog maar de vraag of ze het allemaal redden. Dat vind ik zorgelijk. Daarom moeten we vanuit het woningaanbod goed kijken naar diversiteit. Er moeten verschillende woningen komen voor diverse portemonnees. Als we bijvoorbeeld naar Bangert-Oosterpolder kijken: daar zijn alle appartementen even groot en wellicht even duur. Maar er bestaan geen standaard mensen. Er zijn nou eenmaal maatschappelijke verschillen. Die zou je terug moeten zien in het woning- en zorgaanbod.

### **Heb je nog meer samenwerkingsprojecten op het oog?**

Ja, eigenlijk wel. Wat we nu bijvoorbeeld veel om ons heen zien, zijn mensen op leeftijd die in grote boerderijen vereenzamen. Zij willen hun boerderij wel verkopen, maar op sommige plekken is er helemaal geen vraag naar die boerderijen. Dus die mensen zitten vast. Ze kunnen het onderhoud niet meer aan. Ze vereenzamen steeds verder en er is weinig sociale controle. En de boerderij raakt in verval. Dit gaan we de komende jaren veel zien gebeuren. Ik zou graag eens met Het Grootslag en wellicht met andere partijen kijken wat we hieraan kunnen doen. Misschien kunnen we een aantal boerderijen zo verbouwen dat er drie of vier gezinnen of oudere echtparen in kunnen wonen. Boerderijen zijn heel gezichtsbepalend voor dit gebied. Dat mogen we niet verloren laten gaan. Als we niks doen, gebeurt dat wel. Daar ligt mijn inziens echt een maatschappelijk opdracht.

### **Hoe kan Het Grootslag zich nog beter met de samenleving verbinden?**

Ik vind dat ze het al heel goed doen. Als woningstichting heb je een maatschappelijke rol te vervullen en die vervult Het Grootslag met verve. Waar we



voor op moeten passen is dat het niet zo wordt: 'De woningstichting zorgt voor de stenen en de zorgpartij voor de zorg. Klaar'. Dat is niet genoeg. Een fijne oude dag bestaat uit meer dan een schoon lijf en een mooi huis. Af en toe een praatje maken, samen dingen doen, er op uit kunnen gaan... dát maakt het leven waardevol. Dat begrijpt Het Grootslag gelukkig heel goed. Het mooie is: door samen te werken, door samen onze schouders eronder te zetten, zijn een heleboel zaken ineens haalbaar geworden. Zo heb ik nog een leuk idee voor onze locatie Noorderlandhuis in Hoogkarspel waar ik graag eens met Het Grootslag over wil bomen...

Tekst: Judith Munster

Foto: Marcel Rob



## Vastgoed, onderhoud en projecten

### Inleiding

*'We bouwen en beheren duurzaam, onderhoudsarm en kiezen voor woningen met een hoge toekomstwaarde. De nieuwbouw stemmen we af op demografische ontwikkelingen.'* Aldus de eerste twee zinnen uit het hoofdstuk over vastgoed en onderhoud uit het werkplan 2016.

*Deze uitgangswaarden zijn hartstikke logisch maar ze staan onder druk. Er is een toenemende vraag naar huurwoningen, maar de urgentie daarvan wordt niet door alle partijen zo gevoeld. We hebben te maken met een spanningsveld tussen de lokale politiek (welke reële lokale behoefte is er?), het WSW (is er sprake van adequate vastgoedsturing) en de financiële mogelijkheden: aan de ene kant Verhuurderheffing en belastingen en aan de andere kant een behoorlijke nieuwbouwopgave en de toenemende noodzaak van het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.*

### Speerpunten voor 2016

We hebben deze onderwerpen als speerpunt opgenomen in het werkplan van 2016.

Speerpunten	Te meten resultaatgebieden
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Volkshuisvestelijk bod 1 juli 2016</li><li>2. Nieuwe prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisatie</li><li>3. Vaststelling kernvoorraad- en niet kernvoorraad en implementatie gevolgen</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ontwikkeling vastgoedbeleid</li><li>2. Werkbare prestatieafspraken</li><li>3. Strategisch vastgoedbeleid (complexbeheerplannen)</li></ol>
<b>Maatschappelijke effecten:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Overlegkader voor prestatieafspraken</li><li>2. Duidelijkheid over welke partij welke prestaties levert; integrale benadering volkshuisvestelijke vraagstukken</li><li>3. Effectief vastgoedbeheer, duidelijkheid voor bewoners, doorontwikkeling duurzaamheid</li></ol>	

### Realisatie speerpunten:

1. We hebben we ons volkshuisvestelijk bod tijdig bij gemeente Drechterland en gemeente Medemblik uitgebracht. Ons bod heeft met name tot vervolgoverleg geleid over de omvang van de kernvoorraad. In gemeente Drechterland is de nieuwbouwbehoefte voor de sociale huursector naar boven bijgesteld en in Medemblik loopt momenteel extern onderzoek naar de toekomstige omvang van de kernvoorraad. Dit wordt vervolgd.
2. In goed overleg tussen gemeenten, huurdersbelangenorganisaties en collega-corporaties zijn in de loop van het jaar prestatieafspraken opgesteld. Deze afspraken bieden heldere praktische kaders voor samenwerking en verbetering. Het samenwerken heeft tot doel om gezamenlijk, in een veranderende context waarin sprake is van afnemende middelen en meer wet- en regelgeving, het maximale te bereiken op het terrein van wonen. Voor de samenwerking zijn onder andere de volgende uitgangspunten opgesteld:



- Transparant en open zijn naar elkaar, ook over ieders mogelijkheden en financiële middelen
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen over de onderwerpen in deze prestatieafspraken
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken

Voor de uitwerking van deze prestatieafspraken worden in 2017 werkgroepen gevormd in gemeente Medemblik. Er komt een werkgroep sociaal domein / leefbaarheid en een werkgroep volkshuisvesting / openbare ruimte. Het voortouw ligt bij de afdelingen maatschappelijk beleid en ruimtelijke ordening van de gemeente. Huurdersorganisaties nemen deel aan deze werkgroepen.

3. We hebben in 2015 een concept kernvoorraad samengesteld op basis van marktontwikkeling, onderhoudsperspectief, wooncomfort en verduurzamingsnoodzaak en -omvang. Wat daar nog aan ontbrak is een rendementsberekening waarmee we zeker kunnen stellen dat we de juiste keuzes maken voor onze toekomstige wensportefeuille. In 2016 is een systeem voor rendementsberekening opgesteld en goedgekeurd door bestuur en RvT. De uitwerking vindt in 2017 plaats. Inmiddels hebben we de keus gemaakt voor een dynamisch systeem van vastgoedsturing. Dit betekent dat we zowel de vastgoedontwikkelingen als de vastgoedprestaties integraal en continu monitoren in de toekomst.

*Vastgoed, onderhoud en projecten in cijfers ultimo 2016*

Activiteit	Uitkomst
<b>Woningportefeuille</b>	744 eengezinswoningen 461 woningen voor een- en tweepersoons huishoudens 651 seniorenwoningen 231 meergezinswoningen 187 zorgwoningen (in- en aanleunwoningen) 65 eenheden voor verzorgd wonen 4 geliberaliseerde woningen 340 verkoop gelabelde woningen 31 overige verhuureenheden Totaal 2.714 eenheden, waarvan 2.683 wooneenheden (wooneenheden 2015: 2.675 en 2014: 2.538 en 2013: 2.575)



<b>Overige verhuureenheden</b>	29 overige verhuureenheden, waaronder: 1 garage 1 dorps huis 4 multifunctionele accommodatie 1 buurtsuper 1 sociaal restaurant 1 Kantoor Het Grootslag 19 werkeenheden voor eerste- en tweedelijns gezondheidswerkers (GOED, teamposten en tandarts)
<b>Aantal woningen per prijsklasse (exclusief intramuraal vastgoed)</b>	383 goedkoop < € 409,92 (2015: 382 en 2014: 308 en 2013: 319) 2.188 betaalbaar € 409,93 <> € 586,68 (2015: 2.137 en 2014: 2.021 en 2013: 2.088) 81 duur € 586,68 <> € 710,68 (2015: 125 en 2014: 179 en 2013: 157) 4 geliberaliseerd >= € 710,68 (2015: 4 en 2014: 3 en 2013: 11)
<b>Aandeel huurwoningen Drechterland (exclusief Venhuizen)</b>	1.000 (18,1% van de totale woningvoorraad in de drie kernen waar wij actief zijn)
<b>Aandeel huurwoningen Medemblik</b>	1.552 (23,0% van de totale woningvoorraad in de vier kernen waar wij actief zijn)
<b>Gemiddelde WOZ-waarde woningen</b>	€ 128.268 (2015: € 127.024 en 2014: 129.285 en 2013: € 139.745)
<b>Gemiddelde financiering per woning</b>	€ 30.170 (2015: € 31.316 en 2014: 30.813 en 2013: € 31.095)
<b>Gemiddelde huurprijs woningen</b>	€ 515 (2015: € 500 en 2014: € 492 en 2013: € 478 en 2012: € 458)
<b>Gemiddelde WWS-score</b>	159 punten (2015: 158 en 2014: 159 en 2013: 148)
<b>Gemiddeld percentage van maximaal toegestaan</b>	63% (2015: 63% en 2014: 60% en 2013: 65%)
<b>Gemiddelde huurverhoging 1 juli</b>	0,8% (2015: 1% en 2014: 3,5% en 2013: 2,3%)
<b>Effect huurharmonisatie (op basis van rekenmethode 2017)</b>	0,38% (2015: 0,41%)
<b>Realisatie planmatig onderhoud t.o.v. begroting</b>	97% (2015: 93%)
<b>Realisatie dagelijks onderhoud t.o.v. begroting</b>	112% ( 2015: 104% en 2014: 67%)
<b>Aantal onderhoudsmeldingen dagelijks onderhoud (service- en klachtenonderhoud)</b>	4.553 (2015: 4.550 en 2014: 4.049 en 2013: 3.245 en 2012: 3.648 en 2011: 3.529)



<b>Gemiddelde kosten dagelijks onderhoud per verhuureenheid</b>	€ 325 (2015: € 316 en 2014: € 321 en 2013: € 306) Dit bestaat uit de volgende onderdelen en kosten: mutatieonderhoud € 646 per mutatiewoning (2015: € 1.088 en 2014: € 947 en 2013: € 1.133 en 2012: € 1.511) preventief onderhoud € 75 per beurt (2015: € 67 en € 2014: € 79) reparatie- en serviceonderhoud € 133,50 per reparatie (2015: € 128 en 2014 € 116 en 2013: € 117)
<b>Preventief onderhoud uitgevoerd</b>	857 wooneenheden (2015: 444 en 2014: 544 en 2013: 150 en 2012: 612)
<b>Opgeleverd nieuwbouw</b>	25 woningen (2015: 27 en 2014: 41 en 2013: 6)
<b>Stichtingskosten nieuwbouw per woning</b>	€ 176.504 (2015: € 191.955 en 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. De druk op adequate vastgoedsturing is de laatste jaren toegenomen. Dat heeft ten eerste te maken met de financiële noodzaak van effectief en efficiënt portefeuillebeleid en het voorkomen van vastgoedrisico's maar ook de noodzaak om maatschappelijk optimale prestaties te leveren.

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). Begin 2016 lag er een definitief concept. Omdat er geen overeenstemming kon worden bereikt tussen gemeenten over de bouwstromen (aantallen en gemeente/locatie), is er nog steeds geen definitieve versie. Begin 2017 wordt een nieuwe poging gedaan. Het vaststellen van een regionale koers wordt hoog tijd omdat de regionale woonvisie de basis vormt voor lokale (prestatie)afspraken. De gemeenten beogen onder meer het volgende met de Woonvisie:

- duidelijkheid over de regionale koers op het terrein van woningbouw
- 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
- basis voor lokale woonvisies

Zoals gesteld is de Woonvisie de basis voor de prestatieafspraken met woningcorporaties. De regionale Woonvisie moet daarvoor worden vertaald naar 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.” De belangrijkste inhoudelijke elementen voor ons vastgoedbeleid zetten we op een rij.

### Demografische ontwikkelingen

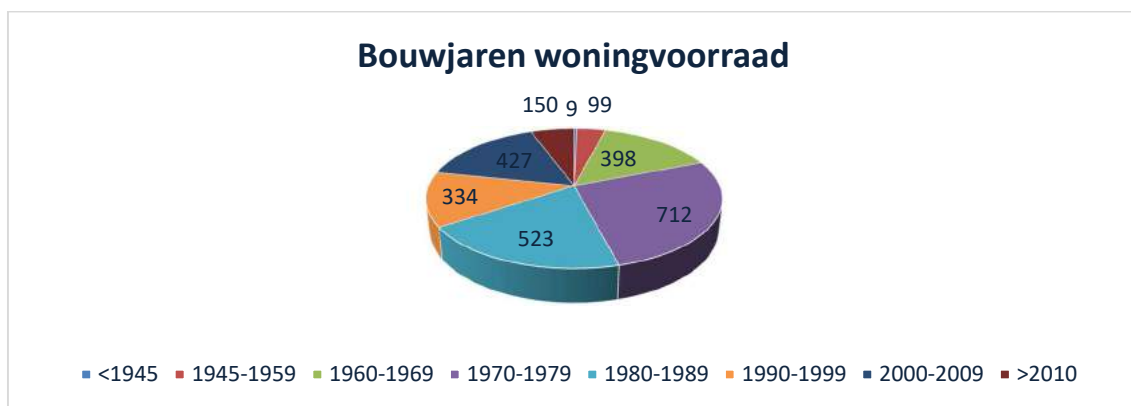
In West-Friesland neemt het aantal huishoudens in de periode 2015-2030 toe met circa 9.300 (+10%). Na 2025 vlakt dit af. Hetzelfde gaat op voor de woningbehoefte in West-Friesland. In Drechterland neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2030 met circa 1.100 toe (14 procent) in Medemblik wordt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

Door vergrijzing neemt het aantal 75-plushuishoudens 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 2015-2025. 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 is voltooid, met het oog op de afnemende en op langere termijn stilvallende huishoudensgroei. Natuurlijk blijft er nog een uitbreidingsbehoefte door de gezinsverdunning, maar dat is procentueel zeer gering. Een veel grotere opgave ligt in het verbeteren van de samenstelling en de kwaliteit van de oudere woningvoorraad. Die is in belangrijke mate afgestemd op de noden 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.

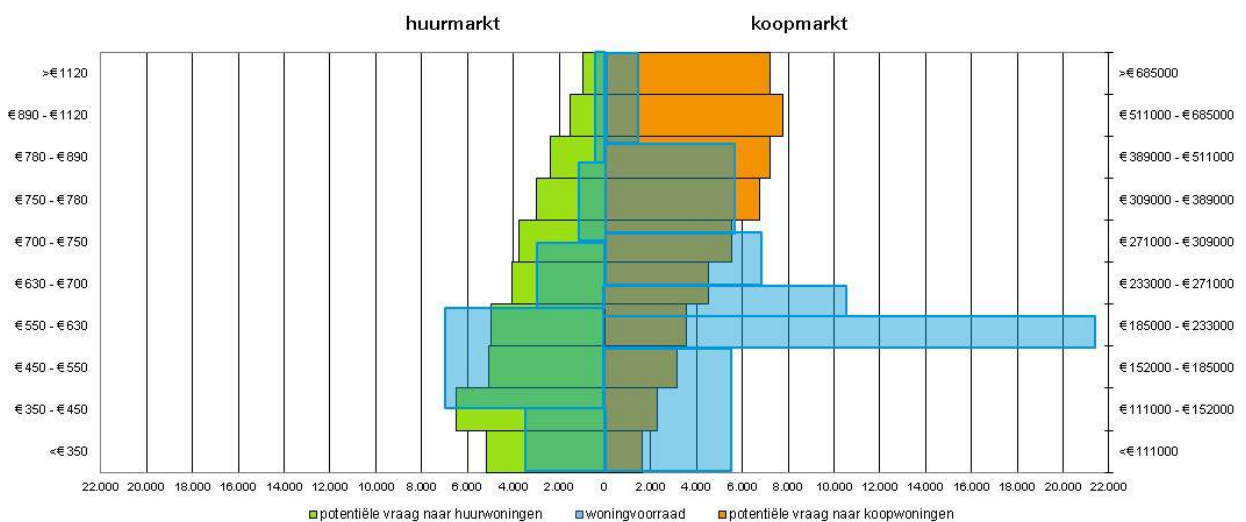
Van de huidige regionale woningvoorraad is circa 69 procent een koopwoning, ongeveer 8 procent particuliere huur en 26 procent sociale huur. 81 procent is een eengezinwoning en dat steekt ver uit boven het landelijk gemiddelde (51 procent).



46 procent van onze woningportefeuille is gebouwd voor 1980. 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

Volgens onderstaand vraag-/aanbodmodel wijkt de huidige woningvoorraad fors af van de gewenste voorraad. Er is vooral een forse overmaat aan betaalbare koopwoningen. In de huur bestaat volgens dit model behoefte aan goedkope woningen (tot € 410) en aan duurdere woningen voor middeninkomens.



Figuur, vraag-/aanbodsituatie huidige woningvoorraad (Bron: concept regionale Woonvisie 2016)

### 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 dat deze speerpunten overeenkomen met de opgaven die wij voor onszelf hebben geformuleerd in ons SVB.





## Onze keuzes

---

In het SVB 2014 maakten we de volgende keuzes voor de transformatie van ons vastgoed:

- Bij nieuwbouw bouwen we vooral 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 SVB 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 2015 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. Zoals gesteld vindt vóór definitieve vaststelling nog een rendementstoets plaats.

## Duurzaamheid

---

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

De uitkomst van de EPA-labeling, eind 2016, levert een gemiddelde Energie-Index voor onze woning-portefeuille op van 1,51. Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector mag de EI eind 2020 maximaal 1,40 bedragen. We gaan ervan uit dat we dat realiseren.



#### Energielabeling woningportefeuille (ultimo 2016).

	zeer zuinig				zeer onzuinig				
<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>0</b>	<b>26</b>	<b>623</b>	<b>448</b>	<b>997</b>	<b>493</b>	<b>77</b>	<b>11</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.

\* Er ontbreken in bovenstaande energieregistratie 7 woningen ten opzichte van de totale woningvoorraad.

In ons ondernemingsplan hebben we voor de verduurzaming van het vastgoed gekozen voor een elementenaanpak. De basis daarvan 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 efficiënte methode van verduurzaming omdat we hiermee forse kapitaalvernietiging voorkomen.

Deze methode staat echter onder druk omdat er redenen zijn om de realisatie van onze duurzaamheidsambitie te versnellen. Oorzaken zijn de maatschappelijke en politieke druk om het milieu te ontzien en te voldoen aan internationale milieufspraken (milieuakkoord Parijs 2015, een hoog ambitieniveau van huurdersvereniging De Driehoek, onze wens om de woonlasten te verlagen en de wens om maatschappelijk verantwoord te ondernemen. Zodra we definitief hebben vastgesteld wat onze kernvoorraad is, stellen we een integraal plan op voor de verduurzaming van onze woningvoorraad.

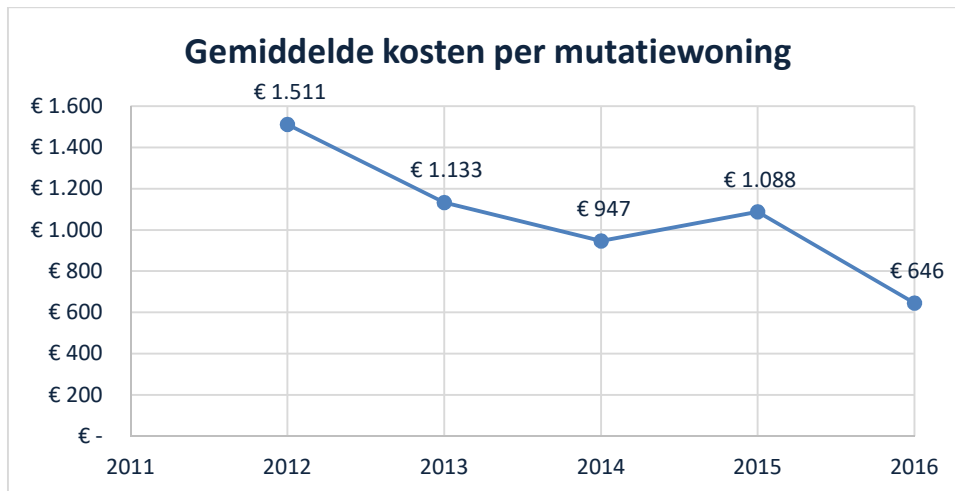
#### Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen de volgende werksoorten:

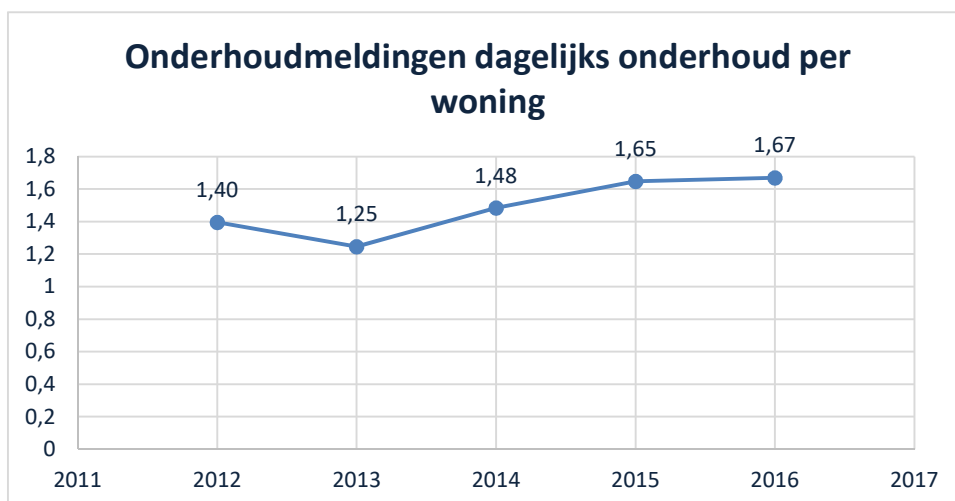
- reparatie- en serviceonderhoud
- mutatieonderhoud
- preventief onderhoud

De uitgaven voor klachten en service onderhoud zijn lager uitgekomen dan begroot. Reden is een betere toerekening van de uitgaven voor de onderhoudsabonnementen aan de Overige directe bedrijfskosten. Verder zijn de kosten voor mutatie onderhoud circa € 100.000 lager uitgevallen dan begroot. De onderhoudsmeldingen liggen op hetzelfde niveau als in 2015.

Het grotere aantal woningen waar preventief onderhoud is uitgevoerd wordt veroorzaakt doordat een achterstand van vorig jaar ingehaald moest worden (857 t.o.v. 444 in 2015).



Het mutatieonderhoud per woning is substantieel lager uitgevallen dan begroot. Er zijn minder woningen waar ingrijpend onderhoud nodig was dan in voorgaande jaren. Verder zijn er minder kosten geweest door het nieuwe verhuurproces. Meer afstemming met nieuwe huurders voorkomt onnodig en standaard mutatiwerk. Mede gezien de hogere klanttevredenheid die het nieuwe proces oplevert, is dit een prachtig resultaat. Dit mooie resultaat biedt echter geen garantie voor de toekomst omdat nooit duidelijk is wat voor soort woningen in een volgend jaar worden opgezegd. Duidelijk is wel dat we de ingezette proceswijziging continueren en optimaliseren.



#### Serviceabonnement

We hebben met ingang van 1 juli 2015 een serviceabonnement ingevoerd. Met dit abonnement hebben we afscheid genomen 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 hen. Verder kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds van € 1 per maand voor het risico van glasbreuk en lekkage van isolerende beglazing.

Het aantal huishoudens dat deelneemt aan het serviceabonnement bedraagt ultimo 2016 2.607 (97 procent).

### **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 permitteren.

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. Dit pakken we in 2017 opnieuw op.

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

---

Een andere ambitie die we voor 2015 hadden gesteld is reparatieverzoeken rechtstreeks door huurders in de agenda's van medewerkers en aannemers te laten plannen. Dit is destijds doorgeschoven naar 2016. Reden was de te grote differentiatie aan werkzaamheden waarvoor afspraken met een te groot aantal disciplines/aannemers moest worden gemaakt. Dat was organisatorisch te lastig omdat we met (te) kleine aannemersbedrijven werken die onvoldoende mensen beschikbaar hebben om -vrij- in te roosteren.

In 2016 is besloten om deze mogelijkheid helemaal te laten vervallen. Het blijkt namelijk geen realistisch streven te zijn. Het aantal reparatiemeldingen is te klein om daarmee agenda's te kunnen vullen bij onze aannemers.

### **Planmatig onderhoud**

---

De kosten van het planmatig onderhoud bedragen € 2.054.000. Begroot is € 1.864.000. Deze overschrijding wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door houtrotherstel, meer schilderwerk en hogere VVE-bijdragen.

Een overzicht van de belangrijkste activiteiten:

### **Buitenschil**

---

Onder andere de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Dakrenovatie bij 28 woningen verdeeld over 4 complexen
- Er is houtrotherstel uitgevoerd bij verschillende complexen die dit jaar zijn geschilderd



- Bij 5 complexen is het rabathout op de gevel vervangen. Dit is vervangen door onderhoudsarm materiaal

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

---

Onder andere de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Onderhoud cv ketels en andere installaties
- Vervangen cv ketels bij 72 woningen
- Bij de 3 woningblokken van voorheen de Bosmanstichting is het collectieve verwarmingssysteem vervangen door individuele de cv installaties
- Liftonderhoud
- Vervangen mechanische ventilatie bij 37 woningen

### Mutatie- en binnenwerk

---

Er zijn voor deze post bijna geen kosten gemaakt in 2016 omdat er weinig mutatiewoningen waren met bijzonder of grootschalig onderhoud.

### Renovatie badkamers

---

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Renovatie van 23 badkamers in de meeste gevallen in combinatie met toiletruimte op de begane grond
- Renovatie van 3 toiletruimtes

### Schilderwerk

---

Onder andere 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

---

Onder andere de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Herstraten achterpaden bij 9 complexen
- Tuinonderhoud
- Onkruidbestrijding achterpaden
- Legen trottoirkolken

## Keukenrenovatie

---

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Het vervangen van 57 keukens inclusief nieuw tegelwerk. Daarnaast is driemaal een vergoeding verstrekt aan huurders die zelf hun keuken hebben (laten) vervangen.

## Nieuwbouw

- opgeleverd -

---

We hebben 25 woningen opgeleverd in 2016. 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 tweepersoonshuishoudens. 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 vond begin 2016 plaats.

### P. Kistemakerstraat in Andijk, 8 meergefasewoningen

---

In mei hebben we deze meergefasewoningen opgeleverd. De woningen zijn pal achter dorpshuis het centrum in Andijk gebouwd op korte afstand van het winkelcentrum.



Foto, oplevering nieuwbouw P. Kistemakerstraat, Andijk

---

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

---

In het voorjaar zijn deze starterswoningen 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 aanboden aan woningzoekenden met een leeftijd tot 35 jaar. De woningen zijn na oplevering getaxeerd en de bewoners hebben 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.

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

---

Deze levensloopbestendige woningen zijn eind 2016 opgeleverd in bestemmingsplan Fruittuinen op korte afstand van het centrum van Andijk. Het gaat om identieke woningen als die we in 2015 opleverden in hetzelfde bestemmingsplan.



*Foto, nieuwbouwwoningen NJ Grootstraat, Andijk*

### **Nieuwbouw**

*- gestart -*

---

In 2016 zijn we met de bouw van ons grootste woningcomplex gestart. Dit complex wordt gerealiseerd in de gemeente Hoorn, waar we nog niet actief waren.

### **Bangert en Oosterpolder in Zwaag, gemeente Hoorn, 56 appartementen**

---

In overleg met zorginstellingen Wilgaerden en Leekerweide en supermarkt Deen, realiseren we 56 appartementen op winkels in bestemmingsplan Bangert en 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 (mogelijkheid van zorg voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking). De oplevering staat gepland voor begin 2018.

## **Nieuwbouw**

*- in ontwikkeling -*

---

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

### **6 meergefasewoningen uitbreidingsplan Reigersborg-Noord fase 3D in Hoogkarspel**

---

In dit uitbreidingsplan starten we begin 2017 met de bouw van deze 6 woningen. Dit woningtype, behoudens enkele detailwijzigingen, hebben we eerder gebouwd aan de P Kistemakerstraat te Andijk en aan de Kaasfabriek te Hoogkarspel.

### **16 meergefasewoningen uitbreidingsplan Westrand in Wervershoof**

---

In dit uitbreidingsplan starten we voorjaar 2017 met de bouw van deze 16 woningen. Dit woningtype, behoudens enkele detailwijzigingen, hebben we eerder gebouwd aan de P Kistemakerstraat te Andijk en aan de Kaasfabriek te Hoogkarspel. De voltooiing van uitbreidingsplan Westrand is enkele jaren vertraagd ten gevolge van de woningmarktcrisis maar is door de aantrekkende woningmarkt weer opgepakt.

### **2 meergefasewoningen aan de Molenweg in Andijk**

---

Aan de Molenweg, schuin tegenover de enkele jaren geleden gebouwde 6 woningen, starten we voorjaar 2017 met de bouw van deze 2 woningen. Dit woningtype, behoudens enkele detailwijzigingen, hebben we eerder gebouwd aan de P Kistemakerstraat te Andijk en aan de Kaasfabriek te Hoogkarspel.

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

---

Tegenover het gemeentehuis bouwt supermarkt Deen een aantal winkels. Daarboven realiseren wij 20 driekamer appartementen. Deze nieuwbouw sluit goed aan op ons SVB: meer mogelijkheden op centrumlocaties. De start van de bouw wordt verwacht omstreeks mei 2017.

### **27 appartementen voor zorg aan de Streekweg, nabij het centrum van Hoogkarspel**

---

Met zorginstelling Leekerweide bereiden we de nieuwbouw voor van 27 appartementen volgens het principe scheiden van wonen en zorg. Het zijn kleinere tweekamerappartementen van circa 60 m<sup>2</sup> voor mensen met een verstandelijke beperking. Er is sprake van begeleid zelfstandig wonen. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De sloop van de oude opstallen op de bouwlocatie is eind 2016 gestart. In aansluiting daarop vindt uitgebreid archeologisch onderzoek plaats. De start van de bouwwerkzaamheden wordt, afhankelijk van voornoemd onderzoek, voorzien in het voorjaar van 2017.





### **Circa 10 meergefasewoningen uitbreidingsplan Reigersborg-Noord fase 3F in Hoogkarspel**

---

In de noordwesthoek van dit uitbreidingsplan ontwikkelen we circa 10 meergefasewoningen. deze woningen zijn identiek aan de 12 woningen die in 2015 zijn opgeleverd in de noordoosthoek (Pimpelmees, fase 3A) van dit uitbreidingsplan. Omwille van de bouwsymmetrie in dit plan is gekozen voor het zelfde woningtype. De start van de bouw voorzien wij in het najaar van 2017.

### **29 appartementen voor zorg aan het Jacques Bloemhof in Hoorn**

---

Met zorginstelling Philadelphia bereiden we nieuwbouw voor van circa 29 appartementen volgens het principe scheiden van wonen en zorg. Het zijn kleine tweekamer appartementen van circa 55 m<sup>2</sup> voor mensen met een verstandelijke beperking. De bouwlocatie is eind 2016 aangekocht van de gemeente Hoorn. Op dit terrein was jarenlang een semipermanent schoolgebouw aanwezig dat eind 2016 door ons gesloopt is. Om nieuwbouw mogelijk te maken moet een uitgebreide procedure worden doorlopen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. De start van de bouw wordt hierdoor niet eerder verwacht dan begin 2018.

### **4 eengezinswoningen in Zwaagdijk-Oost**

---

We laten het komende jaar vier sociale huurwoningen bouwen in Zwaagdijk-Oost. Dat mag best bijzonder genoemd worden omdat in deze kleine kern heel lang niet is gebouwd. Deze vier woningen worden naar verwachting eind 2018 opgeleverd.



## Financiële continuïteit

### Hebben we onze doelen in 2016 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 raken. Het raakt ons niet direct, al hebben we wel veel extra administratieve werkzaamheden erbij gekregen en een nieuwe autoriteit die extern toezicht houdt op ons werk en handelen. Dit betekent dat de rapportages weer aangepast moeten worden. De verandering van de jaarverslaglegging en de marktwaarde heeft veel extra werk betekend bij de samenstelling van de jaarrekening 2016*

*Het financieel beleid van Het Grootslag is gericht op een positieve bedrijfsvoering van het te exploiteren bezit. Hiermee wordt de continuïteit van Het Grootslag geborgd zodat we onze voornemens en plannen kunnen uitvoeren. De doelstellingen van het financieel beleid zijn:*

- *Het waarborgen van financiering, dit vereist in ieder geval een positief oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de kredietwaardigheid van Het Grootslag.*
- *Het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over de financiële positie van Het Grootslag leidt niet tot interventie maatregelen die zich richten op het waarborgen van de continuïteit.*
- *De ontwikkeling van liquiditeits- en solvabiliteitsratio's over de komende 5 jaar is zodanig dat de financiële continuïteit gewaarborgd is.*

### Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze ambitie en volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Onze kerntaak 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 nieuwbouw. We blijven ook in de toekomst in staat om met een kwalitatief goede vastgoedportefeuille onze ambities en volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

### Bedrijfsvoering

Onze interne bedrijfsvoering en specifiek de financiële sturing is gebaseerd op kostenbewustzijn, kasstromen en een verantwoord treasurybeleid. Ieder jaar stellen we 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 onvoorziene inflatie- en renteschommelingen en mogelijke extra nieuwbouw.



## Externe toezichthouders

---

Alle woningcorporaties staan onder financieel toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (ILT/Aw). Het WSW staat borg voor de door Het Grootslag aangetrokken leningen. Met het WSW en de Aw hebben wij regelmatig contact. Zowel bestuur als het management heeft contact over de gang van zaken bij Het Grootslag, de beoordeling over het afgelopen jaar en het oordeel over het meerjarenplan 2016-2020. De financiële beoordeling 2016 door de Aw leidde niet tot opmerkingen of het doen van interventies.

Het WSW geeft jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid van een woningcorporatie. Op basis van de Prospectieve informatie (dPi) 2016-2020 heeft het WSW in 2016 aangegeven dat Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is. Tevens heeft zij het borgingsplafond vastgesteld voor de jaren 2016-2017. Dit is het bedrag waarvoor een corporatie maximaal leningen mag aangaan onder WSW-borging.

## Jaarresultaat

---

We sluiten 2016 af met een positief jaarresultaat van € 30,2 miljoen. We hadden een verlies van € 4,2 miljoen begroot. Dit zeer grote verschil is ontstaan doordat we nu op een andere wijze ons vastgoed moeten waarderen in de jaarstukken, namelijk tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het resultaat wordt sterk beïnvloedt door de jaarlijkse actualisatie van deze waarde. Ter vergelijking kan men denken aan de stijging van de WOZ waarde. Daarmee wordt de woning op papier meer waard, maar er verandert niets aan de woning. De waardeverhoging van ons vastgoed levert ons dus geen extra middelen op.

## Marktaandeel

---

Het Grootslag waardeert haar bezit in de jaarrekening op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Hiervoor is gebruik gemaakt van het handboek van het ministerie. Dit handboek schrijft de berekeningswijze van de marktwaarde voor. Kort samengevat betekent dit dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven conform de normen in het handboeken worden ingerekend. Deze kasstromen worden aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' gemaakt naar de huidige situatie. Na afloop van de genoemde 15 jaar wordt een eindwaarde bepaald. Het bepalen van de eindwaarde na deze 15 jaar gebeurt aan de hand van twee scenario's: doorexpluiten of uitpanden (verkoop van het bezit). Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde in verhuurde staat'. Dit is de reële waarde op basis waarvan de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

## Managementletter

---

Ernst & Young heeft verslag gedaan van de tussentijdse controle voor de jaarrekening 2016. 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 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 2015**

---

De financiële beoordeling over 2015 van de Autoriteit woningcorporaties is ontvangen. De financiële beoordeling van onze corporatie leidt niet tot opmerkingen en geeft geen aanleiding 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 2017 onderzoeken of we over gaan naar een andere leverancier van ons ERP-systeem.

### **Langedijk**

---

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

### **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 duurzaamheid, maar draagt ook bij aan de beperking van de financieringslasten. 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 2016 hebben we geen externe financiering aangetrokken voor de realisatie van onze investeringen in de bestaande voorraad en de nieuwbouw. Alle investeringen zijn uit eigen middelen bekostigd.

De heffingen die de sector zijn opgelegd en het verhoogde risicobewustzijn bij Aw/ILT 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 te monitoren hebben we onze eigen financiële ratio's bepaald in 2016. 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 van af. Daarnaast hebben we nagedacht over een verantwoorde leningportefeuille en de daarbij behorende verplichtingen. Om



verantwoorde keuzes te kunnen maken ten aanzien van de investeringen, wordt bij de financiële beoordeling een eigen rendementsberekening gebruikt. Het Grootslag heeft uiteraard geen winst oogmerk, maar moet voor de toekomstige bedrijfsvoering wel een bepaald financieel rendement behalen, waarmee het volkshuisvestelijk vermogen in stand gehouden wordt.

### **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.

### **Treasury**

---

Om de beschikbaarheid van financiële middelen te garanderen, is toegang tot de vermogensmarkt essentieel. Zoals eerder gesteld voeren we een actief treasury-beleid. De treasury activiteiten omvatten (her)financieringen, renterisicobeheer en liquiditeitenbeheer. Het Grootslag stelt maandelijks een kasstroomprognose op, die inzicht geeft in de gerealiseerde en nog te verwachten inkomsten en uitgaven. Na advies van de treasurycommissie en de financiële commissie is het treasuryjaarplan 2016 vastgesteld.

### **Treasurystatuut en organisatie**

---

De doelstellingen van het treasurybeleid en de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de betrokkenen bij het treasuryproces zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Vanwege de beperkte omvang van onze organisatie huren we kennis van de geld- en kapitaalmarkt in bij onafhankelijk treasuryadviseur Zanders. De treasurycommissie komt 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 RvT.

### **(Her)financieringen, liquide middelen en het borgingsplafond**

---

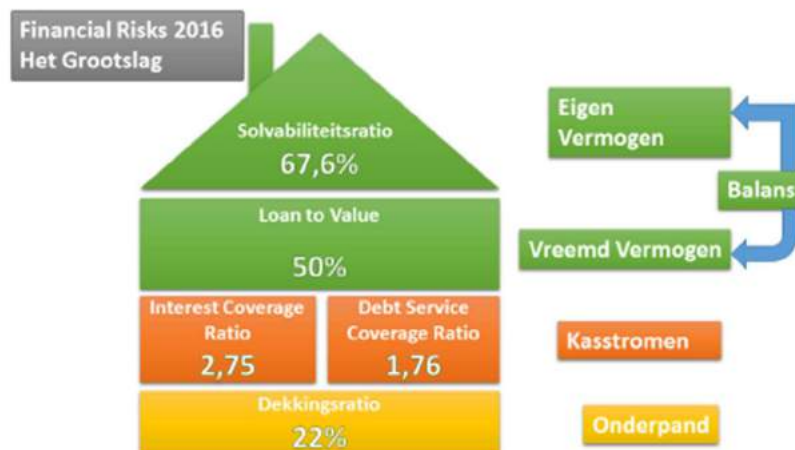
Financieringen worden zo nauwkeurig mogelijk afgestemd op de liquiditeitsbehoefte. Bij het afsluiten van nieuwe leningen of bij een herfinanciering werken we aan een gelijkmatige vervalkalender.

Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2016-2017 vastgesteld. Voor 2016 is het vastgesteld op € 86,1 miljoen. Dat is € 4,9 miljoen hoger dan we geleend hebben. Voor 2017 is het borgingsplafond vastgesteld op ruim € 95,1 miljoen. Dit is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze financiële meerjarenprognose onder WSW borging aan te trekken. Per 31 december 2016 hebben wij € 2,7 miljoen aan liquide middelen. Dat geld wordt

ingezet voor de investeringen in het bestaande bezit en nieuwbouw in het eerste halfjaar van 2017.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw

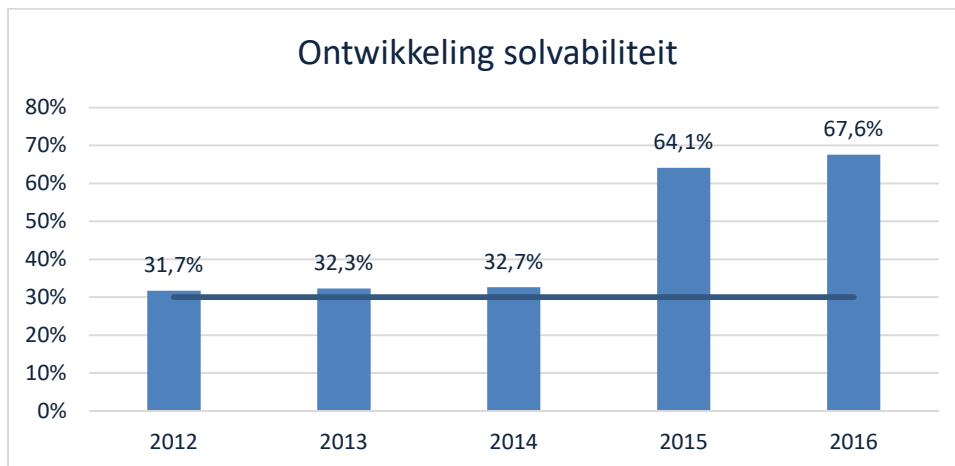
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een onafhankelijk instituut dat optimale financiering van vastgoed mogelijk maakt voor aangesloten woningcorporaties. Het WSW zorgt ervoor dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen. Corporaties bouwen hierdoor tegen zo laag 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

## Ontwikkeling van de belangrijkste ratio's

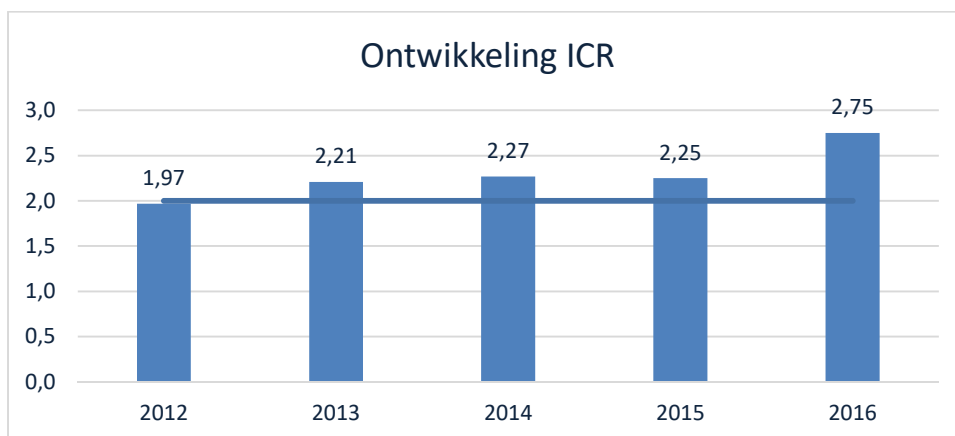
### Solvabiliteit



We hebben als een solvabiliteit van 30% als minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie. Het WSW hanteert een minimum van 20%. Omdat we vanaf jaarverslag 2016 onze activa waarderen op marktwaarde, stijgt de solvabiliteit enorm (alleen voor boekjaren 2015 en 2016 is de solvabiliteit herrekend).

### Interest Coverage Ratio (ICR)

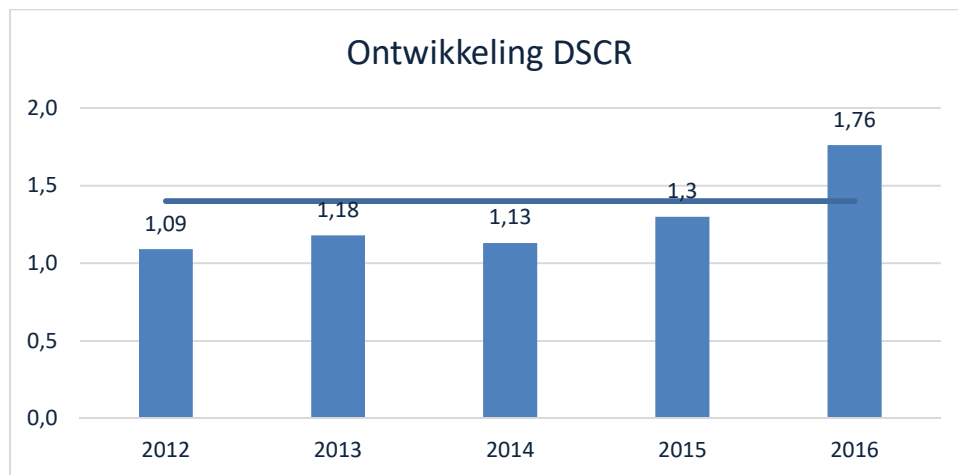
Omdat bij ons de kasstromen een bepalend sturingselement zijn, volgen we de ICR kritisch bij investeringsbeslissingen en bij het opstellen van een financiële meerjarenprognose.



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 intern als minimumnorm 2,0 vastgesteld.

### Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

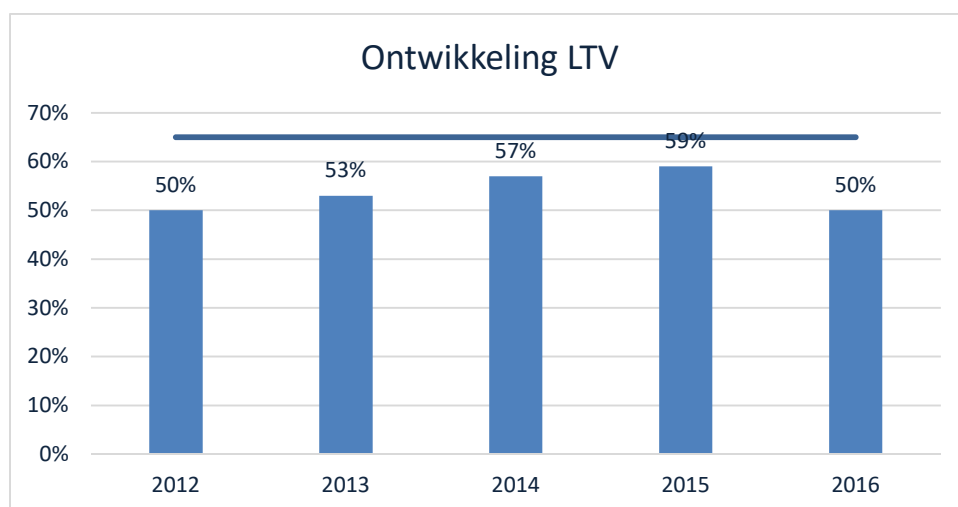
Naast de ICR volgen we ook de DSCR kritisch bij investeringsbeslissingen en bij het opstellen van een meerjarenprognose. De corporatie specifieke DSCR bepaalt in hoeverre de financieringslasten (rente en aflossing) betaald kunnen worden uit het exploitatieresultaat. Bij het bepalen van de fictieve aflossing 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 hanteren intern een minimumnorm van 1,4 (deze norm hanteren we vanaf 2016).

### Loan to Value (LTV)

De Loan to Value meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Als 'Value' wordt de bedrijfswaarde van het bezit gehanteerd.



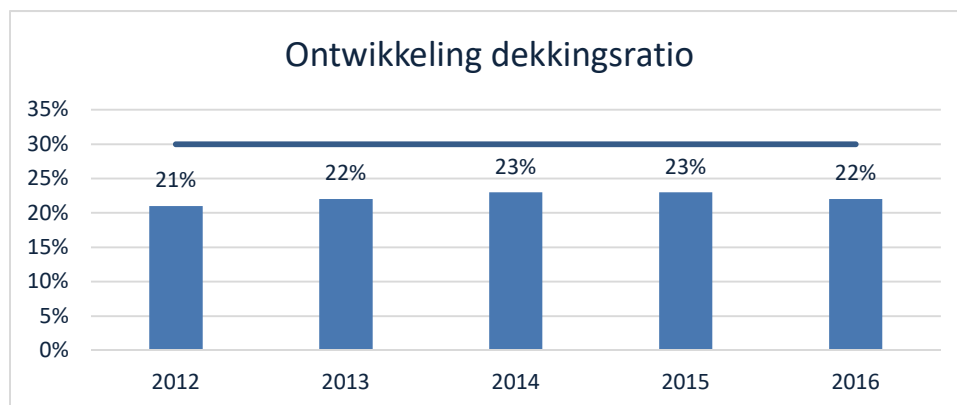




Het WSW hanteert als maximum norm 75%, wij hanteren zelf een strengere norm van 65%. Hieraan voldoen we ruimschoots. Volgens de financiële meerjarenprognose zal dit ook de komende jaren het geval zijn.

### Dekkingsratio

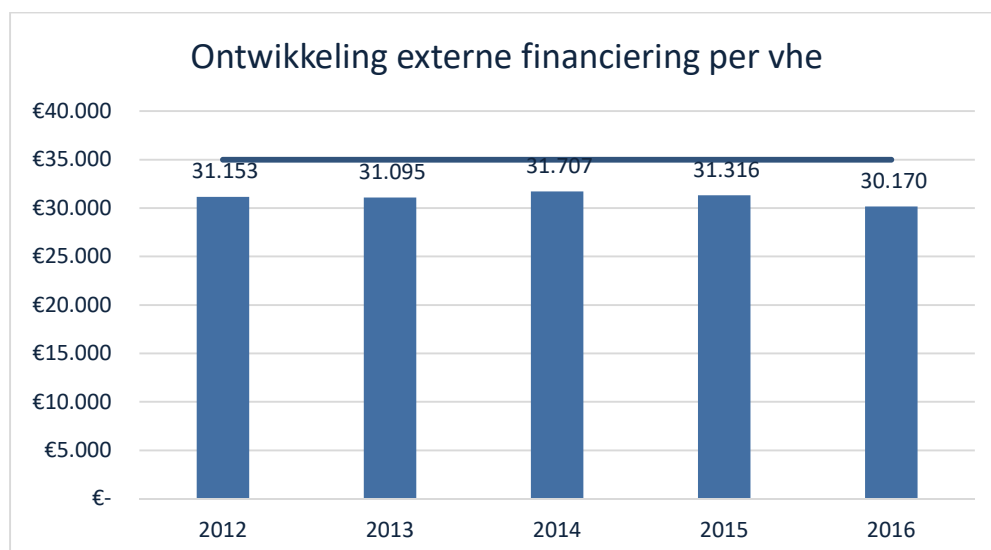
De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. Wij hebben alle onroerende zaken die wij in bezit hebben als onderpand ingezet.



Het WSW hanteert als maximum norm 50%, wij hanteren zelf een strengere norm van 30%. Volgens de financiële meerjarenprognose zijn we ook de komende jaren in staat aan deze norm te voldoen.

### Externe financiering per vhe

De externe financiering per vhe relateert de omvang van de leningportefeuille aan het aantal verhuurbare eenheden.





We hebben als maximum norm € 35.000 per vhe gesteld. Hieraan verwachten wij ook de komende jaren te kunnen blijven voldoen.

### 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 welke risico's onze beleidsdoelen mogelijk in gevaar kunnen brengen.

### 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 samen met medewerkers risicokaarten hebben ingevuld en dat risicobewustzijn een belangrijk onderdeel is geworden in de processen en wijze waarop we samenwerken.

Het Grootslag beheerst risico's op een gestructureerde wijze. Het identificeren en beheersen van risico's is een standaardonderdeel van het besturen van de organisatie. De redenen zijn:

- Realiseren van de doelstellingen
- Voldoen aan wet- en regelgeving: Wettelijke bepalingen en regelgeving van toezichthouders.
- Governance ('goed bestuur'): vanuit het oogpunt van governance wordt verwacht dat woningcorporaties beschikken over een effectief werkend risicomanagementsysteem.
- Aansluiten bij de denkwereld van de omgeving (in het bijzonder ook die van het WSW en Aw/ILT).
- Waarborgen van de kwaliteit van dienstverlening (kwaliteitszorg).
- Adequater voorspellingen. Beter in staat om voorspellingen te doen ('forecasting') op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau. Risicosignalering en risicobewustzijn zijn op alle niveaus belangrijk.
- Risicomanagement is in de gehele maatschappelijke context van belang. Onze activiteiten staan veel meer in de belangstelling.

Risicomanagement is voor ons als organisatie belangrijk omdat we veel aandacht hebben voor normen, waarden en integriteit. Naast aandacht voor normen en waarden hanteert Het Grootslag risicokaarten om het risicobewustzijn te stimuleren en we bevorderen de integriteit, hiervoor hebben we de integriteitscode voor medewerkers, een regeling melding mogelijke misstanden (klokkenluidersregeling) en een externe vertrouwenspersonen.

Binnen de organisatie is veel aandacht voor risicomanagement. Alle projectplannen hebben een risicoparagraaf en jaarlijks actualiseren wij de risico's voor de processen. Risicomanagement staat tenminste twee keer per jaar op de agenda van de RvT.



### **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 2016 hebben we onze middelen besteed in het belang van de volkshuisvesting zoals van ons mag worden verwacht.



---

## Deel III

# VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

---



## Jaarverslag raad van Toezicht (RvT)

### Inleiding

2016 was weer een bijzonder jaar. In 2015 waren er belangrijke ontwikkelingen in de sector: de nieuwe Woningwet en de herziening van de Governancecode. Het Grootslag werkte dat jaar aan een nieuwe koers voor de komende jaren. Dat is eind 2015 gepresenteerd als het ondernemingsplan: 'Wat werkelijk van waarde is'. Al deze ontwikkelingen vroegen onze aandacht en intensieve inzet. We waren hierbij nauw verbonden en hielden - met de bestuurder – een gezamenlijke focus en referentiekader. Het stimuleerde ons na te denken over onze rol en de manier waarop wij het toezicht (willen) invullen. 2016 stond eveneens in het teken van noodzakelijke wijzigingen op het gebied van Governance, uitvoering en verslaglegging. Dit kwam bovenop de reguliere werkzaamheden van zowel de organisatie als de Raad.

De prestaties in 2016 zijn door de buitenwereld herkend én erkend, getuige het imago onderzoek van het KWH. De standvastige koers, de klant is de basis van de organisatie, de kwaliteit van het vastgoed en de gezonde financiële positie maakt dat Het Grootslag zich ook in tijden van verandering blijft inzetten voor betaalbaar wonen in leefbare buurten, dorpen en wijken voor klanten in West-Friesland.

We kunnen melden dat we als raad aan de ILT/Aw in 2016 geen melding hebben hoeven te doen van een ongewone omstandigheid, zoals nader is uitgewerkt in art. 29 BTIV.

### Trots op Het Grootslag

Wij zijn trots op Het Grootslag. Trots op de manier waarop de corporatie het volkshuisvestelijk belang voorop stelt. En de sociaal maatschappelijke rol invult. Zeker gezien de onzekerheden en veranderingen. Het Grootslag blijft zich - hoe dan ook - inzetten voor die mensen die het lastig hebben op de woningmarkt. Iedereen bij Het Grootslag neemt zijn verantwoordelijkheid en zet zich - samen met partners, huurders en stakeholders - in voor deze gemeenschappelijke taak. In een sector en een markt die zo snel veranderd is dat niet altijd eenvoudig. Het daagt de organisatie continu uit het beleid aan te passen. En te werken aan legitimatie, efficiency, duurzaamheid en professionalisering. De organisatie is wendbaar. En binnen dit gehele proces beweegt de raad mee, wat van een professionele raad mag worden verwacht.

### Maatschappelijke doelen voorop

Voor de raad staat het toezicht op het halen van de - lange termijn - maatschappelijke doelen voorop. We zijn daarbij onafhankelijk, betrokken, deskundig en verantwoordelijk. De raad wil een voorbeeld zijn als het gaat om integriteit en transparantie. We vertrouwen op de kwaliteiten en professionaliteit van het bestuur. Wij zijn goed geïnformeerd over de maatschappelijke en financiële doelen en resultaten en over de relevante omgevingsontwikkelingen. Zo konden wij onze taak goed vervullen.



## Eigen jaarverslag raad

---

De raad vindt het eigen jaarverslag een belangrijk document, waarin ze haar eigen kijk kan geven op de visie van de organisatie van 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 (RvT, bestuurder en organisatie) leggen we op transparante wijze verantwoording af richting onze huurders, belanghouders en externe toezichthouders.

## Onze visie

---

De taak van ons als raad is het houden van toezicht op het beleid van de bestuurder. Daarnaast zijn wij werkgever van de bestuurder en staan deze, gevraagd en ongevraagd, met raad terzijde (advies- en klankbordfunctie). Hierbij is onze rol als raad:

- het benoemen, schorsen en ontslaan van de bestuurder evenals het optreden als bevoegd werkgever van de bestuurder;
- beoordelen van de bestuurder.

Als raad houden we toezicht op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en procedures ingesteld door de bestuurder. Bovendien zien wij toe op de algemene gang van zaken binnen Het Grootslag en op de met haar verbonden ondernemingen. Als raad realiseren we ons dat we als toezichthouder ook eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden hebben:

- het zorgdragen voor de regelgeving van de stichting/rechtspersoon door het vaststellen van zijn statuten en van het reglement van financieel beleid en beheer en door het goedkeuren van het reglement van het bestuur;
- het opstellen maar ook met regelmaat evalueren van een toezichtvisie, toezichtkaders en een eigen reglement raad;
- het zorgdragen van reglementen en afspraken voor de interne commissies binnen de raad van toezicht en de wijze waarop de raad de informatie verzamelt van de belanghouders, huurders, gemeenten en externe toezichthouders over Het Grootslag of over de lokale en regionale maatschappelijke ontwikkelingen;
- het regelen van zijn eigen werkzaamheden, zoals zijn informatievoorziening, samenstelling en kwaliteit, deskundigheidsbevordering of honorering.

In 2016 heeft de raad haar toezichtvisie vastgesteld (deze visie is te lezen op de website van Het Grootslag):

*'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.'*



## Als toetsingskader waren vooral beschikbaar:

Toetsingskaders		
Vaste documenten	Interne documenten	Externe documenten
<ul style="list-style-type: none"> <li>W De herziene Woningwet 2015</li> <li>W BTIV ( Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting)</li> <li>W Veegwet en VeegBTIV</li> <li>W Governancecode Het Grootslag 2015*</li> <li>W Statuten Het Grootslag*</li> <li>W Reglement Bestuur*</li> <li>W Reglement RvT*</li> <li>W Reglementen commissies RvT</li> <li>W Treasurystatuut 2015</li> <li>W Investeringsstatuut 2015</li> <li>W Strategisch Vastgoed Beleid 2015- 2020</li> <li>W Compliance reglement 2016*</li> <li>W Integriteitsbeleid*</li> <li>W Klokkenluidersreglement*</li> <li>W Reglement Financieel Beleid &amp; Beheer 2016*</li> <li>W Toezichtkaders 2015*</li> <li>W Toezichtvisie 2015*</li> <li>W Nota Informatievoorziening Het Grootslag 2016*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W Het ondernemingsplan 2016 - 2019*</li> <li>W Het Werkplan 2016*</li> <li>W Investering- begroting treasury jaarplan 2016</li> <li>W Financiële meerjaren prognose 2016-2020*</li> <li>W Risicoparaagraaf</li> <li>W Interne notities vanuit de organisatie over huurbeleid, verkoopbeleid en andere actuele zaken uit 2015 en 2016</li> <li>W Prestatieafspraken met de gemeenten*</li> <li>W Voortgangsrapportages per kwartaal</li> <li>W Verslagen in- en externe zaken van de bestuurder</li> <li>W Notulen MT   OR   bestuurlijk overleg met HV De Driehoek</li> <li>W Management letter EY</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W Rapportages van het ministerie, ILT/Aw en WSW</li> <li>W Rapportages en mondelinge informatievoorziening accountant</li> <li>W Publicaties Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)</li> <li>W Publicaties Aedes en Aedes Benchmark*</li> <li>W Wetsvoorstel normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)</li> <li>W Ministeriële regelingen</li> <li>W Aedes Benchmark</li> <li>W Rapportage KWH</li> </ul>

(\* deze stukken zijn terug te vinden op de website van Het Grootslag)

## Marktwaaarde

De waardering op marktwaaarde werd voor het eerst opgevraagd in de dVi over 2015. Het Grootslag zal over 2016 voor het eerst waarden op marktwaaarde (startbalans 2016).

## Scheiding DAEB en niet DAEB

Het Grootslag heeft op tijd haar ontwerpvoorstel ingediend over de wijze waarop zij als organisatie omgaat met het DAEB en niet DAEB bezit. Het Grootslag heeft een verzoek ingediend om de zogenaamde 'light versie' uit te voeren. In dat geval hoeft zij geen administratieve of juridische scheiding te organiseren.

## Balans tussen financiële continuïteit en sociale ambities

De raad is kritisch maar tegelijkertijd constructief en transparant in de dialoog met de bestuurder over onder meer volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. De raad 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. Dit investeringsprogramma is in overeenstemming met de gewenste opbouw van de gehele vastgoed portefeuille en uitgewerkt in de financieel meerjaren prognose welke de bestuurder jaarlijks voorlegt aan de raad. Hierdoor wordt inzicht verkregen in 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 tegelijkertijd gerapporteerd over de wijze waarop Het Grootslag voldoet aan de interne financiële ratio's en daarmee automatisch aan die van Aw en WSW.

Als belangrijk aandachtspunt en toetsingskader kijken we kritisch naar twee belangrijke pijlers. De financiële continuïteit en de sociale ambities (betaalbaarheid, duurzaamheid en passendheid, beschikbaarheid en bouw -en woontechnische kwaliteit ) van het Grootslag. We hebben in het jaarlijks overleg met het managementteam van het Grootslag en het bestuur van De Driehoek (de huurdersvereniging van Het Grootslag) bij deze aspecten stilgestaan. Tijdens dit overleg is duidelijk geworden dat de financiële continuïteit en de sociale ambities goed met elkaar in evenwicht zijn. De bestuurder zal in zijn besluitvorming specifiek aandacht schenken aan de sociale ambities opdat de raad kan toetsen of de voorgelegde besluiten aansluiten bij de sociale ambities. De raad wil bevorderen dat er meer aandacht is voor de beleving van de klant bij de besluitvorming. In 2017 zal het SVB<sup>15</sup> hierop worden aangepast en over dit onderwerp een speciale themabijeenkomst worden georganiseerd waar de raad met de bestuurder, het managementteam en de technisch adviseur en het hoofd Financiën van het Grootslag.

### Het bestuur

---

De raad waardeert de prettige samenwerking met de bestuurder en de wijze waarop hij de organisatie betreft bij de dagelijkse gang van zaken. De samenwerking en het contact is goed. Wij spreken elkaar tijdens de reguliere vergaderingen, daarnaast is er ook regelmatig contact. De raad houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en kijkt naar de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De raad stelt vast dat de informatie en de agendastukken kwalitatief goed zijn. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop de bestuurder vragen tijdens de vergaderingen van de raad beantwoordt. Als de bestuurder niet gelijk het antwoord kan geven, ontvangt de raad snel na de vergadering de noodzakelijke informatie. Ook is de mogelijkheid voor leden van de raad direct contact te leggen met een medewerker van Het Grootslag.

### Auditcommissie

---

De Auditcommissie ondersteunt de raad volgens het "reglement auditcommissie" en rapporteert aan de raad op het gebied van financiële verslaglegging, over het systeem van interne beheersing en controle, beheersing (financiële) risico's, het controleproces van de accountant en het treasurybeleid. In 2016 kwam de commissie twee keer bijeen. De leden van de auditcommissie zijn ook een klankbord voor de bestuurder, hoofd Financiën en de

---

<sup>15</sup> SVB staat voor Strategisch Vastgoed Beleid





controller van Het Grootslag. Deze samenwerking en afstemming wordt door de medewerkers gewaardeerd.

### Vergadering juni 2016

---

In deze vergadering was het jaarlijkse overleg met de accountant over de jaarstukken 2015. De auditcommissie adviseerde de raad van toezicht de jaarstukken 2015 goed te keuren. Het jaarrekeningtraject en de samenwerking met de accountant verliep goed. De doorlooptijd en kwaliteit is sterk verbeterd. Het Grootslag besteedt adequate aandacht aan het blijven verbeteren van de administratieve organisatie en interne beheersing.

Door de ontwikkelingen bij WSW en ILT/Aw en aangekondigde beleidsregels van het Ministerie is het treasury statuut in 2015 aangepast. We hebben in het kader van de Woningwet het Reglement Financieel Beleid en Beheer besproken en hierover een positief advies gegeven en de raad geadviseerd het concept goed te keuren en deze voor te leggen aan de ILT/Aw. De Kadernota 2015 is behandeld, hierin zijn de uitgangspunten opgenomen voor de meer jaren begroting 2017 - 2021. De Kadernota 2015 wijkt af van de nota van 2014 omdat ook de financiële uitgangspunten en afspraken van het volkshuisvestelijk bod voor zowel de gemeente Drechterland als de gemeente Medemblik, in de Kadernota van 2015 is opgenomen. Het intern- en extern controle protocol is voor het eerst besproken met de accountant, bestuurder en de controller en hebben een positief advies opgesteld voor de raad om het protocol goed te keuren.

### Vergadering november 2016

---

We hebben met de accountant en de bestuurder de managementletter 2016 besproken. De aanbevelingen uit de managementletter van voorgaande jaren zijn opgevolgd. De opmerkingen van de bestuurder zijn besproken en wij hebben de raad voorgesteld akkoord te gaan met de managementletter en de reactie en toezeggingen van de bestuurder goed te keuren. De vergadering stond verder in het teken van risicomanagement en risicobeheersing. We bespraken de ontwikkeling en de inschatting van de risico's van de ontwikkelportefeuille en verbindingen. Wij hebben de risicoparagraaf besproken en geanalyseerd met de bestuurder, controller en het hoofd financiën. Wij hebben de raad geadviseerd om deze goed te keuren. De wijze waarop het thema risicomanagement en risicobeheersing binnen de organisatie van Het Grootslag is gealloceerd acht de auditcommissie van groot belang. Daarom is de auditcommissie nauw betrokken bij dit onderwerp.

Uitgebreid zijn aan de orde gekomen de Meerjarenbegroting en de investeringsbegroting voor de komende jaren. We zien een financieel goede en gezonde organisatie met veel ambities. De auditcommissie heeft richting de bestuurder aangegeven om meer ambities uit te werken in de komende periode, gezien de financiële positie van de organisatie. Nieuw is in 2016 dat we samen met de bestuurder, het hoofd financiën en de controller niet alleen de interne rendementsberekening hebben besproken, maar ook de eigen streefwaarden en leningscapaciteit. We adviseerden de raad ook deze stukken goed te keuren.



## Beloning

De afgelopen jaren is over de beloning van de leden van de raad een consistent beleid gevoerd en de hoogte van de beloning past binnen de wettelijke kaders (WNT).

In 2015 is afgesproken dat aan de leden van de raad geen commissievergoedingen en vaste onkostenvergoedingen meer worden verstrekt. Onkosten worden voortaan op basis van de werkelijke onkosten vergoed. Daarnaast wordt de BTW vergoed en vergoeden we de opleidings- en trainingskosten voor het behalen van de noodzakelijke PE punten voor de leden van de raad. Bijgaand een overzicht van de beloning 2016.

Raad	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>2016</b>					
Bezoldiging	10.900	7.800	7.800	7.800	7.800
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Werkgeversdeel voorzieningen	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2015</b>	<b>10.900</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>19.650</b>	<b>13.100</b>	<b>13.100</b>	<b>13.100</b>	<b>13.100</b>

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

## 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 2016 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,-.

De bezoldiging van de bestuurder past geheel binnen de bezoldigingsklasse. Hij ontving in 2016, inclusief belaste onkostenvergoeding en werkgeversdeel voorzieningen, een bezoldiging van € 126.684,- (in 2015: € 127.680,-). Vanaf 1 juli 2015 heeft de bestuurder een auto van de zaak, hierdoor zijn de belaste onkostenvergoedingen vanaf 2015 gedaald.

## Het toezicht in 2016

Er is formeel vijf keer vergaderd met de bestuurder/het bestuur. Voorafgaande aan dit overleg wordt in het kader van het vooroverleg van de raad, zonder de bestuurder vergaderd.



Daarnaast spraken wij elkaar in verschillende commissies en in andere samenstellingen met verschillende gesprekspartners (zoals de huurdersvereniging en de ondernemingsraad) over interne en externe ontwikkelingen.

### **In gesprek met bestuur van de huurdersvereniging 'De Driehoek'**

---

De Driehoek kreeg met de nieuwe Woningwet meer bevoegdheden. Zij hebben daardoor meer invloed op het beleid. Zij zijn volwaardig partner bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten. De bestuursleden van De Driehoek zijn zeer betrokken en hun inzet is hoog. Wij zien De Driehoek als een belangrijke gesprekspartner. Er is jaarlijks overleg over de wijze waarop wij menen dat toezicht moet worden gehouden en over in- en externe ontwikkelingen. Het contact met De Driehoek vindt op verschillende niveaus in de organisatie plaats. De nieuwe woningwet en de Governancecode gaven aanleiding om dit contact opnieuw te stroomlijnen. Samen met de bestuurder en De Driehoek brachten we de contacten opnieuw in kaart en maakten de wederzijdse verwachtingen helder. We waren trots op het bestuur van De Driehoek toen we op de bijeenkomst van 8 oktober 2016 hun visie op sociale huisvesting mochten ontvangen. We hebben tijdens dit overleg kenbaar gemaakt dat de raad tussentijds goed wil worden geïnformeerd over de stand van zaken en de nadere uitwerking van deze visie en/of de implementatie binnen Het Grootslag.

### **Ondernemingsraad (OR)**

---

In verschillende samenstellingen spraken wij een aantal maal met (vertegenwoordigers van) de OR. De gesprekken stonden vooral in het teken van kennismaking en de procedure van een nieuw lid voor onze raad, welke door een voordracht van de OR is voorgedragen aan de raad en eerst aan de ILT/Aw. Tijdens onze jaarlijkse bijeenkomst spraken we over de algemene gang van zaken, de procedure voor de voordracht, het verloop van het veranderingsproces van de organisatie, cultuurveranderingen en de ontwikkelingen in de sector van de volkshuisvesting.

### **In dialoog met stakeholders en Maatschappelijke Adviesraad**

---

Open dialoog met onze stakeholders is een voorwaarde voor het goed functioneren van een raad. Alleen zo kan Het Grootslag invulling geven aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. De raad laat zich dan ook nadrukkelijk informeren over het contact met de stakeholders. Jaarlijks doet het bestuur verslag van de continuïteit (financieel, organisatorisch en zakelijk) van de zorgpartijen waarmee het Grootslag samenwerkt en/of van diegenen die ook van het Grootslag huren. De raad waardeert de inzet van Wonen Plus vrijwilligers en de vrijwilligers van Seniores Priores. Beide organisatie worden, gezien hun belangrijke werk voor onze (oudere en beperkte) huurders, door ons ondersteund. Ook worden de verslagen van de maatschappelijke Adviesraad (MAR) besproken met de bestuurder.

Met het opzetten van de MAR is in 2015 een goede basis gelegd om de belanghouders eerder en tijdig te betrekken bij het beleid van Het Grootslag. De MAR is een adviesorgaan voor het bestuur van Het Grootslag en het bestuur van De Driehoek. De bestuurder van Het Grootslag



legt de schriftelijke verslaglegging voor aan de raad. De MAR vergadert twee maal per jaar. Een (vertegenwoordiging) van de raad van toezicht voert minimaal eens in de tweejaar overleg met de voorzitter en/of vertegenwoordiging van de MAR.

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

---

De raad is van mening dat het volkshuisvestingsverslag en de tussentijdse rapportages een betrouwbaar beeld geven van de werkzaamheden van 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 raad. Het bestuur van De Driehoek had tot en met 2015 een adviserende rol bij de prestatieafspraken, maar 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. We stellen vast dat er constructief overleg heeft plaats gevonden tussen de drie partijen binnen de beide gemeenten. De bestuurder heeft daarnaast voor het indienen van het volkshuisvestelijk bod het bestuur van De Driehoek geraadpleegd, conform het geldende participatiebeleid.

### **Nieuwe autoriteit woningcorporaties (Aw) van het ILT**

---

Sinds 1 juli 2015 is het toezicht op woningcorporaties veranderd. Het toezicht is geïntegreerd en er wordt toezicht gehouden op rechtmatigheid, governance, integriteit en de financiële continuïteit bij woningcorporaties. Met de nieuwe Woningwet is het takenpakket van ILT/Aw verder uitgebreid.

De bestuurder heeft met een delegatie van het nieuwe ILT/Aw gesproken. Zij spraken over het toezichtkader bij Het Grootslag en de Toezichtbrief. De bestuurder heeft hun ook een beeld geschetst over onze organisatie, waar we staan en wat ons werkgebied is. Zij hebben een algemeen beeld gekregen over de wijze waarop het interne toezicht bij ons is geregeld en wat onze visie daarop is. Het ILT-Aw lichtte de werkwijze van de autoriteit toe. In de toezichtbrief 2015 heeft de ILT/Aw aangekondigd dat ze een steekproef willen gaan doen binnen onze organisatie in het kader van de Governance.

### **Klachtenbehandeling**

---

Naast de bespreking van het jaarverslag van de regionale geschillen commissie door de raad vindt er jaarlijks een gesprek plaats tussen de bestuurder en de raad over alle klachten die binnen komen bij Het Grootslag en de afwikkeling daarvan. Dat alles in het kader dat we een lerende organisatie zijn. Het bestuur heeft (tussentijds) aan de raad verslag uitgebracht over de interne klachtenregistratie en een overzicht verstrekt van de ontvangen klachten en de afhandeling hiervan. De raad stelt vast dat het systeem voor de afhandeling van klachten goed heeft gefunctioneerd. In 2016 liepen er geen zaken bij de huurcommissie en regionale geschillencommissie.



## Governancecode

---

Wij onderschrijven de Governancecode. In 2015 is deze herzien. Wij bespraken de implicaties en hielden de principes en de uitwerking van de code tegen het licht. We concludeerden dat Het Grootslag er goed voor staat. Er wordt gehandeld naar de geest van de code. Wat nog aandacht behoeft is de wijze waarop de raad invulling geeft aan de PE-verplichting. Hierdoor is er door de voorzitter van de raad en de bestuurder een scholingsplan geschreven om dit beter te organiseren en de combinatie te zoeken in thema's en trainingen. Wij vinden het belangrijk dat de code zich richt op de hele organisatie. Goed gedrag is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur van iedereen binnen de organisatie. Wij vinden het belangrijk dat iedereen bijdraagt aan het gewenste gedrag en cultuur. Wij vroegen de bestuurder dit verder te borgen in de organisatie. Omdat we geen lid zijn van Aedes hebben we het bestuur van de VTW gemeld dat wij ons houden aan uitspraken van de commissie Aedescode. In 2017 gaan we de code intern bespreken en de notitie 'Pas toe of leg uit' actualiseren.

## Visitatie

---

De raad heeft met de bestuurder afgesproken dat we ons in 2018 wederom laten visiteren.

## Onafhankelijkheid en integriteit

---

Integriteit is een belangrijk onderwerp van gesprek met de bestuurder. We richtten ons op "tone at the top": de stijl van het bestuur en het MT. Want deze zijn doorslaggevend voor het integer handelen van de organisatie. Wij zijn van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2016 onafhankelijk heeft uitgeoefend. We hebben aan de hand van de statuten gekeken naar de onafhankelijkheid per lid van de raad en deze ook vastgelegd in een besluit. Hierbij is de conclusie getrokken dat alle leden voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de statuten en de Governancecode Woningcorporaties. Daar waar vraagtekens waren, zijn deze besproken binnen een plenaire vergaderingen van de raad en de bestuurder.

De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad. In 2016 deden zich geen tegenstrijdigheden voor. We spraken verder over de brede meldplicht van de nieuwe Woningwet en de nadere specificatie van ongewone omstandigheden die direct gemeld moeten worden bij ILT/Aw. We maakten afspraken over de manier waarop wij in zo'n geval met elkaar omgaan. In 2017 leggen we dit vast in een protocol en verwerken het in ons eigen reglement.

## Risicobeheersing

---

Gelijk met de behandeling van de jaarstukken in juni en bij de behandeling van de financiële meerjaren prognose in november ontving de raad de risicoparagraaf. Dit heeft geleid tot een (breed) risicoprofiel op de gebieden; Markt, Imago, Overheid en Regelgeving, Organisatie en Financiële continuïteit. Tijdens de presentaties aan de raad heeft de bestuurder nader toegelicht hoe de organisatie de risico's beheerst en er was aandacht voor de risicokaarten die daarbij ingezet worden. De raad, mede op advies van de auditcommissie, (zie onder het kopje vergadering november 2016) 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 hoe hierop wordt gestuurd. Bij de behandeling van de jaarstukken en begroting ontvangt de raad 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/of samenwerkingsverband onder te brengen dan de toegelaten instelling. 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 2016 is een overzicht verbindingen met de raad besproken. Hierbij kwam aan de orde wat de belangrijkste ontwikkelingen zijn binnen deze rechtspersonen/samenwerkingsverbanden. Het Grootslag heeft nog geen verbindingenstatuut dat regels stelt ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. Dit wordt mogelijk opgesteld in 2018, wanneer we een verbinding aan (moeten) houden. Er is afgesproken dat het bestuur in goed overleg met de Aw toe werkt naar de beëindiging van de verbindingen in 2018.

### **Externe accountant**

---

De externe accountant Ernst en Young (EY) is per verslagjaar 2016 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 heeft plaatsgevonden in 2016 bij de vaststelling over het al dan niet verlengen van het contract met EY in 2016.

Jaarlijks spreekt de raad met de partner van EY, 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 raad, 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 raad als ook de partner van EY een belangrijk uitgangspunt. Onafhankelijkheid is de basis van de samenwerking en het vertrouwen.

### **Kritisch op ons eigen functioneren**

---

Wij blijven kritisch op ons eigen functioneren. We bespraken ons eigen functioneren. En betrokken daar nog niet de mening van de bestuurder bij. Maar we hebben samen wel de conclusie getrokken dat dit ook onderdeel uitmaakt van onze zelfevaluatie en deze omissie is besproken met de bestuurder. We hebben nadrukkelijk niet alleen terug gekeken maar bespraken ook toekomstgericht de inhoud van ons toezicht, de organisatie en de uitvoering van het toezicht. Mede in het licht van de nieuwe visie en strategie van de organisatie. We kunnen wel constateren dat de samenwerking binnen de raad en de bestuurder met zijn organisatie goed gaat. De raad is professioneel en betrokken. De samenstelling heeft een



goede diversiteit. We zijn heel tevreden over het werken binnen commissies. Dit levert gedegen voorwerk op, zonder de integrale verantwoordelijkheid te frustreren. Wij breiden onze rol als klankbord richting de bestuurder verder uit.

### Kennis vergroten

Van de leden wordt - naast algemene kennis en vaardigheden - specifieke deskundigheid verwacht. Dit is vastgelegd in de profielschets. Als lid van de VTW zijn we verplicht ons te conformeren aan de uitgangspunten van de VTW, waaronder Permanente Educatie (PE). We spraken uitgebreid over hoe we willen investeren in kennis en kunde. En hoe we daar praktisch handen en voeten aangeven. Voor 2017 spraken we af voor de invulling van de PE verplichting zoveel mogelijk aan te sluiten bij reguliere vergaderingen of bijeenkomsten. En te combineren met een inhoudelijk thema of met een (zelf)evaluatie.

### Samenstelling raad in 2016

De raad bestaat - conform de statuten - uit 5 personen. In 2016 zijn naast de reguliere besluiten veel incidentele onderwerpen behandeld. De raad heeft op dit moment kwalitatief en kwantitatief een goede samenstelling. De relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd. Door het vertrek van M.M.A, (Ria) Visser zijn we verheugd dat haar rol straks wordt opgevolgd door J. (Jacqueline) Gerritsen.

De heer mr. J.W. (Jan Wolter) Bloem		
Persoonlijke gegevens		Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap
Geboortejaar:		Benoeming:
1960		Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn 1 januari 2010
Maatschappelijke functie:		Aanvang 2 <sup>e</sup> termijn 1 januari 2015
Advocaat		Einde huidige termijn 1 januari 2019
Overige nevenfuncties:		Herbenoembaar neen
Toezichthouder bij: Atlas College Stichting Rentree Stichting Allure OBD Noordwest		Functie binnen de RvT: Zetel namens: Voorzitter n.v.t.
		Lid van de Remuneratiecommissie
Educatie		Profiel
6 PE punten behaald (2015/2016)		Deskundigheid: Juridisch



<b>Mevrouw M.M.A. (Ria) 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 (t/m 01/06/2016) daarna gepensioneerd.	Einde huidige termijn	1 januari 2017
<b>Overige nevenfuncties:</b>	Herbenoembaar	nee
Lid van de pensioenraad PFZW Voorzitter RvT Stichting Hervormd Centrum Pennemes in Zaandam	Functie binnen de RvC:  Zetel namens:	Vicevoorzitter t/m 31-12-2016  OR
	Lid van de	Selectiecommissie Remuneratiecommissie (voorzitter)
<b>Educatie</b>	<b>Profiel</b>	
11 PE punten behaald (2015/2016)	Deskundigheid:	Zorg

<b>De heer R.C.T. (Ruud) 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:  Zetel namens:	Lid  n.v.t.
	Lid van de	Auditcommissie (voorzitter)
<b>Educatie</b>	<b>Profiel</b>	
33 PE punten behaald (2015/2016)	Deskundigheid:	Financiën





De heer dr. Ir. A.J.H. (Anton) Smets		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvC lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1969	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2013
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2017
Strategisch adviseur en toezichthouder Wonen en Ruimtelijke Ordening bij de provincie Flevoland	Einde huidige termijn	1 januari 2021
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	ja
Lid van de rekenkamercommissie gemeente Culemborg Commissaris bij Woningstichting Stek, Bollenstreek	Functie binnen de RvC:  Zetel namens:	Lid  Huurders
	Lid van de	Auditcommissie
Educatie	Profiel	
68 PE punten behaald (2015/2016)	Deskundigheid	Volkshuisvesting

De heer E.J.D. (Edgar) Aker		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvC lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1973	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2015
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 <sup>e</sup> termijn	
Director Marketing & Business Development bij Prysmian Group (t/m 31/01/2017) Operations Director bij Tech Mahindra (vanaf 01/02/2017)	Einde huidige termijn	1 januari 2019
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	ja
	Functie binnen de RvC:  Zetel namens:	Vicevoorzitter vanaf 1 januari 2017  Huurders
	Lid van de	Selectiecommissie (voorzitter) Remuneratiecommissie
Educatie	Profiel	
12 PE punten behaald (2015/2016)	Deskundigheid:	Organisatie, P&O en marketing



## (her) Benoemingen

In 2016 heeft er geen benoeming plaats gevonden voor een nieuw lid van de raad. Eind 2016 is mevrouw J. Gerritsen voorgedragen door de OR op voordracht van de wervings- en selectiecommissie. De raad heeft de voordracht van de OR overgenomen. Mevrouw Gerritsen is in 2017 na de Fit & Proper test van de ILT/Aw benoemd. Zij gaat in 2017 een intern introductieprogramma volgen gericht op de organisatie, het bezit en de interne procedures alsmede een introductiecursus en andere cursussen in het kader van het reguliere introductieprogramma van Het Grootslag.

In 2016 vond conform de nieuwe wet- en regelgeving een herbenoeming plaats.

De eerste termijn van de heer (Anton) Smets liep eind 2016 af. Op basis van artikel 30 van de Woningwet vroegen wij de zienswijze van het ILT/Aw op geschiktheid en betrouwbaarheid van de heer Smets. Het ILT/Aw trof geen feiten of omstandigheden aan die een bezwaar vormen voor de herbenoeming van de heer Smets in 2017.

## Conclusie samenstelling RvT

De raad is van oordeel dat zij voldoende divers is qua samenstelling, deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid sluiten aan bij de beschrijving in de profielschets.

## Aanspreekbaarheid

De raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de raad te wenden als daartoe aanleiding is. De cultuur binnen Het Grootslag is open en transparant. In beginsel is niets onbespreekbaar.

## Lidmaatschappen

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

## Onderwerpen die zijn behandeld binnen de RvT vergaderingen

### Ter bespreking of advies voorgelegd aan de raad:

Ter bespreking of advies		
Februari 2016	April 2016	Juni 2017
Rapport Corporatie in perspectief 2014	Fiscale jaarstukken 2014	Gesprek met de accountant EY
Opstellen financieel reglement	EY controleprotocol RITV	Accountantsverslag
Klachtenoverzicht 2015	Werkplan De Driehoek 2016	Reglement Financieel Beheer en beleid
ILT beoordelingsoverzicht 2015	Aanjaagteam langer zelfstandig blijven wonen	Kadernota 2016
concept statuten Het Grootslag	Meerjarenplan Autoriteit Woningcorporaties	Jaarrekening Delphia Vastgoed BV
	Aanpassingen BTIV 1 juli 2016	Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB
	WNT normen 2015	



<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Aanpassingen BTIV 1 juli 2016</li> <li>✔ Toezichtbeleidskaders Aw 2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Jaarverslag OR 2015</li> <li>✔ AW – Visie van de Autoriteit woningcorporaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ WSW risicobeoordeling</li> <li>✔ Borgingsplafond WSW 2016-2017</li> <li>✔ Mandateringsbeleid 2016</li> </ul>
<b>September 2016</b>	<b>December 2016</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Vaststellen motivatieformulier kandidaat commissaris</li> <li>✔ Vaststellen geschiktheidsmatrix RvT</li> <li>✔ Vaststellen waarde aandelen Delphia Vastgoed BV</li> <li>✔ Bijeenkomst Andijk/Sorghvliet</li> <li>✔ Aedes benchmark</li> <li>✔ Besluit minister regio-indeling voor Het Grootslag</li> <li>✔ Opgave IBW minister naar de gemeenten</li> <li>✔ Maatschappelijke opgave corporaties</li> <li>✔ Onderzoeksrapport Fit &amp; Proper test</li> <li>✔ Richtlijnen jaarverslaglegging 2016 (BDO)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Goedkeuring ILT/Aw voor uitbreiding huisartsenpraktijk Hoogkarspel (niet-DAEB activiteit)</li> <li>✔ Visie op Sociaal wonen van HV De Driehoek</li> <li>✔ Verslag Maatschappelijke Adviesraad</li> <li>✔ Aedes Benchmark 2016</li> <li>✔ Besluit College inzake Pancratiuskerk</li> <li>✔ Staat van de Woningmarkt</li> <li>✔ Wijzigingen binnen de EPA-labeling</li> </ul>	

**Ter goedkeuring voorgelegd aan de raad:**

<b>Ter Goedkeuring</b>		
<b>Februari 2016</b>	<b>April 2016</b>	<b>Juni 2017</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Treasury jaarplan 2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Huurbeleid 2016</li> <li>✔ Fiscale inbrengwaarde SBW</li> <li>✔ 16 woningen Westrand in Wervershoof</li> <li>✔ 6 woningen Reigersborg-Noord in Hoogkarspel investeringsstatuut 2016</li> <li>✔ Compliance reglement 2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Jaarstukken 2015</li> <li>✔ Risicoparagraaf 2016</li> <li>✔ Volkshuisvestelijk bod gemeente Drechterland</li> <li>✔ Volkshuisvestelijk bod gemeente Medemblik</li> <li>✔ Jaarrekening Olympia Vastgoedbeheer BV</li> </ul>
<b>September 2016</b>	<b>December 2016</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 56 woningen Bangert/Oosterpolder, gemeente Hoorn</li> <li>✔ 27 woningen met Philadelphia in Hoorn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Werkplan 2017</li> <li>✔ Financiële meerjarenbegroting 2017 – 2021</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>W Statuten Het Grootslag (definitief)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W Investeringsbegroting 2017 – 2021</li> <li>W Risicoparagraaf 2017</li> <li>W Bepaling (eigen) streefwaarden prestatie – indicatoren</li> <li>W Wijziging treasury jaarplan 2016</li> <li>W Managementletter 2016</li> <li>W Gunning 6 woningen Reigersborg-Noord</li> <li>W Gunning 2 woningen Molenweg Andijk</li> </ul>	
---	--	--

#### Eigen besluiten van de raad:

Eigen Besluiten RvT		
Februari 2016	April 2016	Juni 2017
<ul style="list-style-type: none"> <li>W Herbenoeming de heer R.C.T. Jong</li> <li>W scholingsplan leden RvC</li> <li>W honorering leden RvC 2016</li> <li>W samenstelling auditcommissie</li> <li>W samenstelling remuneratiecommissie</li> <li>W samenstelling werving-en selectiecommissie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W Onverenigbaarheden binnen de RvC</li> <li>W Reglement RvT 2016</li> <li>W Reglement bestuur 2016</li> <li>W Reglement Auditcommissie</li> <li>W Reglement Selectiecommissie</li> <li>W Reglement Remuneratiecommissie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W Profielschets en samenstelling RvC</li> <li>W jaarverslag RvC 2015</li> <li>W keuze accountant</li> <li>W Controle protocol externe accountant</li> </ul>
September 2016	December 2016	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>W Vaststellen jaarschema RvT 2017</li> <li>W Vergadercyclus 2017</li> </ul>	

#### Actieve informatieplicht bestuurder:

De raad van toezicht 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 raad in het bijzonder.

De raad 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;
- Samenwerking met de stakeholders, bestuur De Driehoek en de gemeenten;
- Gesprekken en wijze van samenwerking met ILT/Aw;
- 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;
- Veranderingsproces binnen de organisatie;
- ontwikkeling van de klanttevredenheid;
- Woningtoewijzing, betaalbaarheid en passend toewijzen
- financierbaarheid en efficiency;
- stand van zaken nieuwbouw;
- ontwikkelingen rondom Delphia Vastgoed BV;
- ontwikkeling van enkele kerncijfers.

Naast bovenstaande punten zijn onderstaande zaken in 2016 besproken tussen de raad en de bestuurder:

- samenwerking met Wilgaerden. Betreft ontwikkelingen en verbouwmogelijkheden van Bosmanstaete en Noorderlandhuis. Ook ontwikkelingen in de wijk Bangert Oosterpolder in Zwaag (gemeente Hoorn) is besproken als bouwlocatie;
- samenwerking met de Omring en de gemeente Medemblik over de ontwikkelingen aan de Sorghvlietlaan te Andijk;
- jaarvergadering van en ontwikkelingen binnen de huurdersvereniging De Driehoek Namens de raad was de heer A.J.H. Smets aanwezig bij de jaarvergadering.
- WIF onderzoek herfinanciering en andere zaken van het WIF, waaronder de ontbinding en afrekening van het WIF;
- afwikkeling van de Toezichtbrief 2015 (ILT/Aw), Pancratiuskerk en sponsoring;
- interne ontwikkeling rondom het interne handboek 'Van Corporatie tot Corporatie' en andere gevolgen voor Het Grootslag door de komst van de nieuwe Woningwet.

### **Werving – en selectiecommissie en Remuneratiecommissie**

---

De belangrijkste taak van de Remuneratiecommissie is voorstellen doen voor het beoordelen en belonen de bestuurder en leden van de raad. Deze commissie bestaat uit de beide leden van de Werving- en selectiecommissie uit de raad van toezicht en de voorzitter voor het onderdeel beoordelen en belonen bestuurder. De Werving- en selectiecommissie bestaat uit twee leden van de raad en uit de voorzitter van de huurdersvereniging De Driehoek. In voorkomende situaties wordt ook de voorzitter van de OR toegevoegd aan deze commissie, wanneer er op basis van een voordracht van de OR een nieuw lid voor de raad van toezicht wordt benoemd. De beide reglementen bevat alle taken en bevoegdheden van de commissies.



De beoordeling van het functioneren van de bestuurder verliep goed. Wij zijn zeer content met de wijze waarop hij uitvoering geeft aan zijn taken binnen de organisatie en daarbuiten. We bespraken de resultaatgerichte afspraken die begin 2016 zijn opgesteld. Deze afspraken gaan onder andere over de wijze waarop het bestuur de eisen van de nieuwe Woningwet heeft geïmplementeerd en de dienstverlening aan de huurders heeft gecontinueerd. In januari 2017 evalueerden we de prestaties over 2016. We concludeerden dat de afgesproken doelen zijn behaald. Naast het inzicht uit de periodieke gesprekken met de bestuurder, kregen wij ook inzicht in de voortgang ten opzichte van het jaarplan via andere instrumenten. Onder meer via managementrapportages en de mondelinge toelichting daarop en via periodieke rapportages in het kader van de actieve informatieplicht van de bestuurder richting de raad. Ook de bevindingen van de accountant in de jaarlijkse managementletter kwamen aan de orde als instrument voor het beoordelen van de kwaliteit van de bestuurder. En wij wogen de positieve oordelen van WSW, CFV en ILT/Aw mee. Die laten zien dat het bestuur grip heeft op processen en de bedrijfsvoering.

### Conclusies toezichhoudende rol

---

De raad constateert dat de toezichhoudende rol zich het afgelopen jaar verder heeft ontwikkeld, conform de ontwikkeling rondom de Woningwet. De contacten met de organisatie zijn versterkt en er is meer een inhoudelijke dialoog gevoerd over actuele vraagstukken en dilemma's waar Het Grootslag voor staat. De kwaliteit van de informatievoorziening is verder toegenomen. Dit is een noodzakelijke randvoorwaarde voor goed toezicht. Wij vinden de samenwerking met de bestuurder en de organisatie open en eerlijk en krijgen daardoor een verantwoord beeld over het reilen en zeilen van de organisatie, maar ook over de betrekking van de organisatie binnen de maatschappelijke ontwikkeling en de (on) mogelijkheden om het werk naar behoren en verantwoord te kunnen uitvoeren.

De raad legt met dit jaarverslag verantwoording af over de wijze waarop invulling geeft aan haar bevoegdheden en maatschappelijke verantwoordelijkheden.

De raad is van mening dat ze voldoende in staat is 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 zij 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 van Het Grootslag voor hun inzet.



### Tot slot

---

Wij bedanken de bestuurder, de medewerkers, bestuurders van De Driehoek en alle vrijwilligers voor hun inzet om het sociaal wonen binnen ons werkgebied te blijven verbeteren. Wij zijn trots op, zoals we al eerder hebben beschreven, de organisatie Het Grootslag maar ook op alle stakeholders en in het bijzonder de leden van het bestuur van De Driehoek, een zeer actieve huurdersvereniging om het goed wonen te realiseren en elkaar scherp te houden.

Namens de raad,

Dhr. J.W. (Jan-Wolter) Bloem,  
Voorzitter

Dhr. E.J.D. (Edgar) Aker  
vicevoorzitter

Dhr. R.C.T. (Ruud) Jong  
Lid

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

Mw. J. (Jacqueline) Gerritsen  
lid



---

## DEEL IV

### OVERIGE VERSLAGEN

---

IV-A Ondernemingsraad

IV-B Huurdersvereniging De Driehoek





## 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 Suijtdorp - Secretaris (medewerker klantcontacten)

### 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 eenmaal met de OR te overleggen over voorstellen. Vervolgens moet de directie de beslissing gemotiveerd meedelen.

### 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 2016 besproken wij de volgende zaken met de directeur/bestuurder

---

- MT verslagen
- Aanpassing beoordelingssystematiek
- ZZP beleid
- Wet flexibel werken
- Evaluatie werkkosten regeling
- Personeelszaken



- Veranderingstraject organisatie
- Delen bovenwettelijk verlof
- Rittenregistratie
- PMO rapportage
- Bedrijfsauto reglement
- Werkplan 2017
- Meerjarenbegroting 2017-2021
- Schema 2017
- Jaarverslag en jaarrekening 2015
- Verplichte snipperdagen 2017

In 2016 was er een vacature voor een lid van de RvT op voordracht van de OR. De voorzitter van de OR is bij de eerste gespreksronde aanwezig geweest. De voltallige OR is bij het tweede gesprek aanwezig geweest.

Op verzoek van de directeur bestuurder heeft een werkgroep een advies opgesteld voor de aanpassing van de huidige beoordelingssystematiek. Vervolgens is er een achterbanraadpleging geweest voor de mogelijke aanpassing van de huidige systematiek. 60 procent van de medewerkers stemde tegen het advies.

Het overleg tussen de ondernemingsraad en directeur bestuurder verloopt goed. Er zijn in 2016 geen noemenswaardige belangentegenstellingen geweest.

Jaarlijks volgt de OR een 2-daagse cursus. Dit was in 2016 de cursus 'Bedrijfskunde voor OR-leden'.

### **Overleg RvT**

---

Eens per jaar overlegt de ondernemingsraad met de RvT. Besproken zijn:

- Overlegverslag van 2015
- Extern en intern jaarverslag 2015
- Stand van zaken veranderingsproces
- Samenwerking tussen OR en bestuurder



## Jaarverslag huurdersvereniging De Driehoek

### Jaarverslag 2016 huurdersvereniging De Driehoek

---

Het bestuur van de huurdersvereniging De Driehoek presenteert hierbij het 'Jaarverslag 2016'. In het jaarverslag 2016 beschrijven we ons werk en de resultaten. Wij leggen hiermee verantwoording af over onze activiteiten, onze dienstverlening, en de besteding van middelen.

### Missie Huurdersvereniging De Driehoek

---

Wij behartigen de belangen van de huurders en woningzoekenden van woningstichting Het Grootslag. We zetten ons in voor betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen. We doen dit vanuit een sterk georganiseerde vereniging, waarbij we een duurzame relatie onderhouden met onze achterban. We willen een professionele gesprekspartner zijn van woningstichting Het Grootslag en de gemeenten Medemblik en Drechterland.

### Visie Huurdersvereniging De Driehoek

---

Huurdersvereniging De Driehoek is een sterke, onafhankelijke en zelfbewuste organisatie. Zelfbewust omdat we weten wat er bij onze achterban leeft, onafhankelijk omdat wij onze eigen keuzes maken en visies ontwikkelen, sterk omdat wij kennis van de volkshuisvesting en organisatie van de achterban koppelen aan de doelen die we nastreven. We zijn van en voor huurders: we zijn een vereniging waarbij alle huurders, die een bijdrage willen leveren aan de belangenbehartiging, welkom zijn. In de dialoog met woningstichting Het Grootslag en de betreffende gemeenten Medemblik en Drechterland zijn wij een gelijkwaardige partner.

### Samenstelling bestuur Huurdersvereniging De Driehoek

---

Uit Drechterland:

De heer J. Klasen (voorzitter)

De heer E. Russchen

De heer J. Hupkens (beheerder website/ledenadministratie)

De heer J. Timmer

De heer A.T. Esmeijer

Uit Medemblik:

De heer P.J. Steltenpool (penningmeester)

De heer J.F.M. Pennock (secretaris)

De heer C. Schuitemaker

De heer. G.T. Arp

Mevrouw I. van der Gragt

Tijdens de Jaarvergadering van de huurdersvereniging De Driehoek (verder te noemen De Driehoek) op 30 april 2016 hebben wij afscheid genomen van het bestuurslid mevrouw Hoexum en mochten wij twee nieuwe bestuursleden verwelkomen in het bestuur, het betreft de heren Esmeijer en Pennock.



Ook heeft er in 2016 een nieuwe taakverdeling plaatsgevonden waaronder de ledenadministratie van de Driehoek. Johan Hupkens is hiervoor verantwoordelijk. Om gezondheidsredenen heeft Egbert Russchen zijn functie van secretaris neergelegd en overgedragen aan Hans Pennock.

In juli 2016 heeft er een bestuurswijziging plaatsgevonden, Iris van der Gragt heeft het bestuur verlaten om reden dat zij de opleiding 'leerkracht basisonderwijs' aan de Hoge school in Alkmaar gaat volgen. Het bestuur van De Driehoek heeft op gepaste wijze afscheid genomen van Iris.

### **Bosmanwoningen Venhuizen**

---

In 2015 is de Stichting Boswoningen in Venhuizen gefuseerd met woningstichting Het Grootslag (verder te noemen Het Grootslag). Het bestuur van De Driehoek heeft in oktober 2015 een kennismakingsbijeenkomst georganiseerd voor deze voormalige huurders van de Bosmanwoningen in Venhuizen, en daar kwamen behoorlijk veel klachten naar voren. Het bestuur van De Driehoek heeft deze klachten besproken met Het Grootslag en dat heeft er toe geleid dat Het Grootslag op 7 maart 2016 een informatiebijeenkomst heeft gehouden in Venhuizen.

Doel van deze bijeenkomst was het informeren van alle huurders waarbij de volgende onderwerpen zijn besproken:

- Maandelijks spreekuur
- Planmatig- en dagelijks onderhoud bij Het Grootslag
- Aanpassing CV ketel woningen aan de Past Suidgeest- en S. Lucasstraat
- Procedure plaatsen nieuwe keuken
- Procedure nieuwe badkamer
- Buitengevel Past Suidgeest- en S. Lucasstraat
- Rol huismeester
- Individuele woningverbetering (IVW)
- Het melden van reparatieverzoeken
- Zonnepanelen

Alle bewoners hebben het ABC-boekje ontvangen waarin men kan lezen wie verantwoordelijk is voor de reparatieverzoeken. Ook hebben de bewoners een verslag van deze bijeenkomst ontvangen.

### **Huuraanpassing 2016**

---

Ten aanzien van de "huuraanpassing 2016" is het bestuur van De Driehoek door Het Grootslag in een vroegtijdig stadium betrokken. Op grond van het nieuwe woningwaarderingstelsel is het bestuur van De Driehoek uitvoerig geïnformeerd inzake de onderwerpen:

- WOZ-beschikking per 1 maart 2016
- Belangrijkste wijzigingen Woningwaarderingstelsel



- Kaders streefhuur en huurbeleid

In februari 2016 heeft De driehoek een adviesaanvraag inzake de huuraanpassing 2016 van Het Grootslag ontvangen met het verzoek om uiterlijk 1 april 2016 hierover een advies uit te brengen aan Het Grootslag. Het voornemen van Het Grootslag luidde:

*‘De jaarlijkse huurverhoging op 1 juli 2016 bedraagt gemiddeld 0,8 procent met uitzondering van de (Eindeloos) Huurvast-/huurzekercontracten en afwijkende huurcontracten (bedrijfsruimten, e.d.). Als de netto-huurprijs door de huurverhoging door de Huurliberalisatiegrens dreigt te schieten, dan wordt de huurprijs daarop afgetopt. Dit geldt ook zoveel mogelijk voor huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. We passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. We verhogen de huren via de huursombenadering, waarbij de streefhuur leidend is bij het vaststellen van de huuraanpassing. Op individueel niveau ligt de huurverhoging tussen de 0 en 2,1 procent.’*

Het bestuur van De Driehoek heeft in haar advies aan Het Grootslag de volgende zorgpunten kenbaar gemaakt: *‘Bij de bespreking van het Huurprijsbeleid 2016 van Het Grootslag heeft het bestuur van De Driehoek haar zorg uitgesproken dat indien de huurverhoging door de Huurliberalisatiegrens dreigt te schieten, de huurprijs daarop afgetopt zal worden. Onze zorg is gebaseerd op het feit dat hierdoor de lagere huurprijzen onevenredig zullen stijgen. Mogelijk worden hierdoor de huren ten behoeve van de huurders met het laagste inkomen extra belast en dat baart ons grote zorgen. De vraag is of de inzet van woningstichting Het Grootslag, gericht op het waarborgen van de betaalbaarheid van onze huurwoningen, met het Huurprijsbeleid 2016 niet in het gedrang komt.’*

Een ander punt van zorg betreft het verschil in kwaliteit van de (meerfase)woningen die in de afgelopen jaren zijn gebouwd ten opzichte van de woningvoorraad die in de jaren 70 en 80 gebouwd zijn. Kwaliteit kan uitgedrukt worden in de totale woonoppervlakte van de woning alsmede het daaraan gekoppelde energielabel. De jaarlijkse huurverhoging van de afgelopen jaren heeft er toe geleid dat het verschil in de huurprijs van de woningen uit de jaren 70 en 80 ten opzichte van (meerfase)woningen steeds kleiner wordt en niet in verhouding meer staat met de kwaliteit.

Het bestuur van De Driehoek heeft op 21 maart 2016 positief geadviseerd inzake het voorgenomen Huurprijsbeleid 2016 van Het Grootslag.

#### NL Doet

---

Op vrijdag 11 maart 2016 van 9.00-16.00 uur hebben 4 leden van De Driehoek onderhoud en schoonmaakwerkzaamheden verricht bij de Educatieve kinderboerderij SKIK in Hoogkarspel. Deze kinderboerderij had een flinke schoonmaak- en onderhoudsbeurt nodig. Dat bestond uit diverse schilder werkzaamheden en schoonmaakklussen.



### **Kascommissie**

---

Ter voorbereiding op de Jaarvergadering 2016 heeft de penningmeester van De Driehoek en de kascommissieleden, de heren Haakman en Haring op 16 maart 2016 de financiële administratie over het boekjaar 2015 van De Driehoek gecontroleerd (zie de notulen van de Jaarvergadering 30 april 2016).

### **Overleg met Het Grootslag**

---

#### **Uitvoeringsoverleg Het Grootslag/huurdersvereniging De Driehoek**

---

In 2016 heeft het dagelijks bestuur (voorzitter, secretaris en penningmeester) van De Driehoek met mevrouw Van den Bos, manager Klant & Wonen van Het Grootslag zeven keer overleg gehad. In dit overleg worden de lopende zaken met elkaar besproken. Het betreft o.a. de volgende onderwerpen:

- Beste Buurt Idee (BBI)
- Verhuurproces
- Participatie van De Driehoek bij verschillende thema's van Het Grootslag
- Doelgroelabeling complexbeheerplannen

#### **Bestuurlijk overleg Het Grootslag/huurdersvereniging De Driehoek**

---

Ook in 2016 heeft het voltallig bestuur van De Driehoek met de heren J. Th Kröger, directeur bestuurder, D. Visser, adviseur strategie en beleid en mevrouw I. van den Bos, manager klant & Wonen van Het Grootslag vijf keer overlegd. Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Werkplan 2016
- Financiële meerjarenbegroting 2016-2020
- Investeringsbegroting 2016-2020
- Jaarverslag 2015 en jaarrekening 2015
- Reglement financieel beleid en beheer
- Begroting/werkplan 2017 Het Grootslag
- Volkshuisvestelijk bod 2017 - 2021 t.b.v. de gemeenten Medemblik en Drechterland
- Jaarverslag 2015 Regionale Geschillencommissie
- Passend toewijzen
- Huisvesten vergunninghouders
- Inkomens- en huurgrens
- Statuten Het Grootslag
- Woningmarktregio
- Verhuurderheffing
- Digitaal vergaderen
- Woningwaarderingstelsel (over streefhuren)
- Doelgroelabeling complexbeheerplannen



## **Themabijeenkomst Managementteam (MT), Raad van Toezicht (RvT) en huurdersvereniging De Driehoek**

---

Op 8 oktober 2016 heeft de jaarlijkse gezamenlijke bijeenkomst met het Managementteam van Het Grootslag, Raad van Toezicht en bestuur van De Driehoek plaatsgevonden. Deze bijeenkomst stond in het teken van het thema: 'Onze komende uitdagingen'.

De voorzitter van De Driehoek heeft tevens de "Visie op sociaal wonen" gepresenteerd. Ook hebben wij stil gestaan bij de huidige samenwerking tussen het bestuur van De Driehoek en de Raad van Toezicht en besproken waar verbeteringen mogelijk zijn.

## **Woningwet 2015**

---

De Driehoek heeft als gevolg van de herziene Woningwet 2015 meer en betere inspraakmogelijkheden in het beleid bij Het Grootslag. Daarmee is De Driehoek een volwaardig gesprekspartner bij de prestatieafspraken met gemeenten over het lokale woonbeleid. Verder heeft De Driehoek instemmingsrecht op tal van strategische terreinen, zoals verbindingen en fusie.

We juichen dit toe en stellen vast dat dit prima past bij de manier waarop wij het huidige overleg met Het Grootslag hebben ingericht. Wij worden als De Driehoek door Het Grootslag regelmatig én vroegtijdig bij de beleidsontwikkeling en -evaluatie betrokken. We realiseren ons dat de uitbreiding van de wettelijke bevoegdheden veel vraagt van het bestuur van De Driehoek, in tijd en deskundigheid.

## **Informatie aan huurders**

---

### **Huurdersinformatie**

---

In 2016 heeft het bestuur van De Driehoek vier keer informatie verstrekt aan de leden door middel van de "Huurwijzer" het tijdschrift voor huurders een uitgave van de Nederlandse Woonbond.

Daarnaast hebben alle huurders het Jaarverslag 2015 van De Driehoek met daarbij de uitnodiging voor de Jaarvergadering op 30 april 2016 ontvangen. Ook hebben de huurders een verslag en de reactie van Het Grootslag ontvangen van de gehouden contactmiddagen die het bestuur van De Driehoek heeft gehouden in oktober en november 2016 in Wervershoof, Andijk, Hoogkarspel en Venhuizen.

### **Vernieuwde website huurdersvereniging De Driehoek**

---

In het najaar van 2015 heeft het bestuur van de huurdersvereniging De Driehoek vastgesteld dat haar website sterk verouderd en niet gebruiksvriendelijk is. De informatie was niet meer actueel en nodigt leden van de Huurdersvereniging De Driehoek en bezoekers niet uit om regelmatig de website te bezoeken. Met deze wetenschap heeft het bestuur in het voorjaar van 2016 opdracht gegeven aan Johan Hupkens, websitebeheerder van De Driehoek, om de website te moderniseren.



De websitebeheerder kan u met trots mededelen dat deze opdracht inmiddels is uitgevoerd en dat heeft geleid tot een vernieuwde website waarbij u als lid van de huurdersvereniging alle relevante informatie tot u kan nemen. U kunt onze website met de link [www.hvdedriehoek.nl](http://www.hvdedriehoek.nl) bezoeken.

Op de startpagina van deze website vindt u de '*doelstelling*' van de huurdersvereniging De Driehoek.

Aan de rechterzijde vindt u onder andere "Het laatste nieuws" met diverse onderwerpen. Ook kunt u de Poll 'weet u wat de taak is van De Driehoek'? invullen. Met de tabbladen, Nieuws, Het bestuur, Agenda, Geschiedenis, Leden Info, Fotoboek, Contact en Links, kunt u eenvoudig diverse onderwerpen raadplegen o.a. nieuws en informatie over het bestuur en een link naar alle actuele vragen en informatie over wat voor u als huurder belangrijk is.

Ook zal het bestuur van De Driehoek u regelmatig informeren over zaken van de Nederlandse Woonbond en woningstichting Het Grootslag.

Met het in gebruik nemen van deze vernieuwde website heeft het bestuur inmiddels vele reacties en aanbevelingen mogen ontvangen die door de websitebeheerder van De Driehoek zijn aangepast en/of uitgevoerd.

Wanneer u als huurder tegen een woonprobleem aanloopt, waarover u met ons van gedachten wilt wisselen, dan kunt u contact met ons opnemen. Maar ook u mag uw ervaringen met betrekking tot de vernieuwde website aan ons kenbaar maken. Wij stellen uw reactie dan ook zeer op prijs.

Bij voorkeur online via het contactformulier op de website of schriftelijk Huurdersvereniging De Driehoek, Postbus 17, 1616 ZG Hoogkarspel.

### **Maatschappelijke Adviesraad (MAR)**

---

In november 2015 is de MAR opgericht. Deze MAR heeft als taak te fungeren als maatschappelijk klankbord voor Het Grootslag. De doelstelling van de MA is het leveren van een positieve bijdrage aan de sociale en maatschappelijke prestaties van Het Grootslag en het voeling doen houden met sociale en maatschappelijke ontwikkelingen die van belang kunnen zijn voor het functioneren van Het Grootslag.

Vanuit het bestuur van de Driehoek zijn de heren Klasen en Pennock in de MAR vertegenwoordigd.

In 2016 is de MAR twee keer bijeen geweest en de volgende onderwerpen zijn behandeld:

- Bespreken ontwikkelingen werk(gebied) vertegenwoordigers in de MAR en ontwikkelingen / struikelpunten in de afgelopen periode
- Stand van zaken Ondernemingsplan 2016 Het Grootslag
- Casus Verzorgingshuis Sorghvliet Andijk





- Thema's MVO 2017 (maatschappelijk verantwoord ondernemen)

### De Nederlandse Woonbond

De Driehoek is lid van de Nederlandse Woonbond en met twee leden uit haar bestuur vertegenwoordigd in de Provinciale vergaderingen die vier keer per paar afwisselend in Amsterdam en Heerhugowaard hebben plaatsvinden. In de Provinciale vergaderingen zijn Jaap Klasen en Alex Esmeijer vertegenwoordigd namens De Driehoek. De volgende onderwerpen zijn in deze vergaderingen besproken:

- Huurbeleid 2016
- Evaluatie verhuurderheffing
- Inzet voor prestatieafspraken
- Huurbeleid 2017
- Voortgang prestatiegesprekken

### Contactmiddagen Huurdersvereniging De Driehoek

In oktober en november 2016 heeft het bestuur van De Driehoek wederom vier contactmiddagen gehouden in de plaatsen Andijk, Wervershoof, Hoogkarspel en Venhuizen. Het doel van deze contactmiddagen is belangrijk om reden dat het bestuur in contact wil komen met haar leden. Naast het thema “Leefbaarheid” bieden wij huurders de gelegenheid om vragen te stellen aan het bestuur.

De opkomst was met **81 leden** over de vier middagen zeer positief. In december 2016 hebben alle huurders het verslag van de contactmiddagen 2016 en een begeleidende brief op het huisadres ontvangen.

### Beste Buurt Idee (BBI)

Het Beste Buurt Idee (BBI) heeft als doel huurders meer te betrekken bij de mensen en de wijk waar zij wonen. Heeft u een idee om uw wijk leefbaarder te maken? Dat kan van alles zijn: van een bijdrage voor de aanleg van een jeu de boulesbaan, een zithoek in het gemeenschappelijke groen tot een aanpassing of verfraaiing van een activiteitenruimte. Het BBI stimuleert initiatieven en maakt activiteiten mogelijk.

In goed overleg met De Driehoek heeft Het Grootslag in 2016 het BBI volledig overgedragen aan De Driehoek. Vanuit De Driehoek zijn bestuursleden de heren Schuitemaker, Arp en Hupkens verantwoordelijk voor de BBI. In 2016 zijn de volgende Beste Buurt Ideeën gehonoreerd:

- Het verplaatsen van tuinmeubilair van bewonerscomplex “De Meerkoet” in Hoogkarspel naar de gemeenschappelijke tuin van bewonerscomplex “Keizerskroon” in Andijk
- Afronding tuin rondom bewonerscomplex De Kaaghof in Wervershoof
- Kennismakingsavond bewoners van De kaasfabriek in Hoogkarspel
- Organiseren van de maandelijkse koffieochtend voor eenzame senioren in bewonerscomplex Om de Noord in Hoogkarspel



- Inrichting tuin/park rondom het bewonerscomplex Bosmanstaete en Verzorgingshuis Bosmanstaete in Venhuizen

Aan genoemde ideeën en de uitvoering hiervan, besteedt het bestuur van De Driehoek aandacht via haar website bij het tabblad "Leden Info" onder 'Leefbaarheidsuitgaven'.

### **Prestatieafspraken**

---

In 2016 heeft de Driehoek zich uitvoering bezig gehouden met dit onderwerp. Ter voorbereiding van het Volkshuisvestelijk bod 2017 - 2021 van Het Grootslag voor de gemeenten Medemblik en Drechterland is het bestuur van De Driehoek nauw betrokken geweest bij de bespreking van onder andere:

- Regionale Woonvisie West Friesland
- Ambtelijk overleg met de gemeente Medemblik
- Ambtelijk overleg met de gemeente Drechterland
- Volkshuisvestelijk bod 2017 - 2021 gemeente Drechterland van Het Grootslag
- Volkshuisvestelijk bod 2017 - 2021 gemeente Medemblik van Het Grootslag

In het Volkshuisvestelijk bod 2017 - 2021 van Het Grootslag zijn ook de speerpunten van De Driehoek benoemd waarin wij de volgende doelen hebben gesteld:

- Behartigen van de huurdersbelangen
- Het opstellen van prestatieafspraken
- Het verduurzamen van woningen om daarmee de energielasten van huurders omlaag te brengen
- Vergroten van haar achterban, investeren in participatie met haar achterban en actiever en breder publiceren over nieuws en ontwikkelingen vanuit De Driehoek

Deze doelen zijn door het bestuur van De Driehoek vertaald en opgenomen in haar 'Visie op sociaal Wonen'. De items betaalbaarheid, duurzaamheid, kwetsbare huurders, beschikbaarheid en kwaliteit zijn ook meegenomen in de gesprekken met de gemeenten Medemblik en Drechterland.

Op 5 december 2016 werd de overeenkomst, waarin prestatieafspraken tot 2020 zijn vastgelegd, met de gemeente Drechterland, Het Grootslag, De Woonschakel, huurdersverenigingen HBV Menkveste, Huurdersvereniging De Driehoek en het college van B&W, getekend. Genoemde partijen herhaalden dit op 8 december 2016 bij de gemeente Medemblik, waar ook de Wooncompagnie en de huurdersbelangenvereniging van deze corporatie aanschoven om de prestatieafspraken met de gemeente Medemblik te ondertekenen.

#### *Prestaties corporaties op papier vastgelegd*

Ieder jaar maken corporaties afspraken met gemeenten en huurdersverenigingen, welke prestaties ze gaan leveren. Samen met de gemeenten stellen zij een gemeentelijke woonvisie op. Deze zogenaamde prestatieafspraken gaan over nieuwbouw, betaalbaarheid, de kwaliteit



en duurzaamheid van sociale huurwoningen. Zo worden in diverse kernen in de gemeente Medemblik, de komende drie jaar honderd nieuwe woningen gebouwd. Daarbij gaat het vooral om meergefase woningen en woningen voor kleine huishoudens. De opgave voor de gemeente Drechterland ligt zelfs hoger: 150 sociale huurwoningen. De opgave voor de gemeente Hoorn is niet nader uitgewerkt in een prestatieafspraken, omdat we daar nu nog geen bezit hebben. Vanaf 2018 maakt Het Grootslag ook met deze gemeente een prestatieafspraken.

#### *Samen optrekken met collega-corporaties en huurdersverenigingen*

Met de collega-corporaties en huurdersverenigingen maken we afspraken over leefbaarheid, wonen, welzijn en zorg. Voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals vergunninghouders, trekken we samen op. De afspraken worden uitgewerkt in werkgroepen.

#### **Visie op sociaal wonen**

---

Zoals hierboven is aangegeven heeft het bestuur van De Driehoek een “Visie op sociaal wonen” ontwikkeld en vastgesteld. Naast de missie van De Driehoek heeft het bestuur ook een duidelijke visie vastgesteld. Zie de aanhef van dit hoofdstuk.

Huurdersvereniging De Driehoek is een sterke, onafhankelijke en zelfbewuste organisatie. Zelfbewust omdat we weten wat er bij onze achterban leeft, onafhankelijk omdat wij onze eigen keuzes maken en visies ontwikkelen, sterk omdat wij kennis van de volkshuisvesting en organisatie van de achterban koppelen aan de doelen die we nastreven. We zijn van en voor huurders: we zijn een vereniging waarbij alle huurders, die een bijdrage willen leveren aan de belangenbehartiging, welkom zijn. In de dialoog met woningstichting Het Grootslag en de betreffende gemeenten zijn wij een gelijkwaardige partner. Naast deze visie heeft het bestuur over de volgende onderwerpen een standpunt ingenomen.

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Kwaliteit
- Wonen, welzijn en zorg
- Beschermd, verzorgd en geschikt wonen
- Leefbaarheid
- Buurtbemiddeling
- Verantwoordelijkheden en proces van prestatieafspraken

Het bestuur heeft de “Visie op sociaal wonen” gepresenteerd aan het managementteam en Raad van Toezicht van Het Grootslag op de jaarlijkse themabijeenkomst op 8 oktober 2016. Bestuur en managementteam van Het Grootslag hebben zich gebogen over de “Visie op sociaal wonen” van De Driehoek en is verheugd met de duidelijke en ambitieuze stellingname van De Driehoek. Daarnaast heeft De Driehoek een uitgebreide inhoudelijke reactie ontvangen van Het Grootslag op alle onderwerpen van onze visie. Dit maakt duidelijk waar we de komende jaren mee aan de slag moeten. Om dat effectief te kunnen doen, heeft Het Grootslag voorgesteld om een startbijeenkomst te organiseren waarin we gezamenlijk:



- De visie met elkaar doornemen
- De visie en standpunten waar nodig verduidelijken
- De ambities van beide partijen vergelijken
- Werkafspraken maken hoe het e.e.a. op te pakken / uit te werken

De implementatie van onze visie zal in 2017 zijn beslag moeten krijgen.

### Jongerenwoningen Andijk

Op donderdag 26 mei 2016 heeft Het Grootslag een bijeenkomst gehouden voor de bewoners van de gestapelde jongerenwoningen Sorghvlietlaan 2 t/m 48 bij verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk. In deze bijeenkomst heeft Het Grootslag aangegeven dat deze woningen in 2019/2020 aan het einde zijn van hun levensduur en derhalve gesloopt zullen worden.

Door middel van een PowerPoint presentatie zijn De aanwezigen zijn geïnformeerd over:

- Sloop en verhuizing
- Verhuisvergoeding
- Onderhoud bestaande woningen
- Zelf actief zoeken naar een andere woning

In juli 2016 zijn de eerste vervolgesprekken gestart met deze bewoners. Een vertegenwoordiging van De Driehoek was bij deze bijeenkomst uitgenodigd door Het Grootslag.

### Ontwerpfestival 'Toekomst voor jong en oud in Andijk Centrum'

Het ontwerpfestival, was een initiatief van Het Grootslag, Omring, Rabobank West-Friesland en de gemeente Medemblik. Omringlocatie Sorghvliet en de drie flats met huurappartementen aan de Sorghvlietlaan in Andijk voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Sorghvliet maakt over een aantal jaren plaats voor een modern zorgcentrum en de drie flats worden gesloopt. Om het terrein opnieuw in te richten zijn er plannen nodig. Hoe moet het centrum van Andijk er straks uitzien? Daarover konden belangstellenden brainstormen tijdens het ontwerpfestival, dat op 24 juni plaatsvond in het Verzorgingshuis Sorghvliet. Deelnemers hadden de kans om mee te praten hoe wonen en zorg de komende jaren in Andijk vorm moeten krijgen.

#### *Veelgehoorde wensen van deelnemers*

Op grote vellen papier werden de ideeën van de deelnemers vastgelegd. *'Laat het centrum de ontmoetingsplek voor jong en oud zijn'*, was een veelgehoorde wens. Naast de behoefte aan een modern zorgcentrum en meer seniorenwoningen moet er een plek komen waar mensen elkaar kunnen treffen om samen activiteiten te ondernemen. En een park met vooral veel bankjes om te recreëren. Ook werd duidelijk aangegeven dat zorgverleners en winkels zoveel mogelijk dicht bij deze locatie moeten zitten. Ook een kinderdagverblijf is gewenst. *"Het is hier een mooie plek voor ouderen om te wonen"*, vertelt een dame op leeftijd. *"Maar ook jongeren zijn welkom, mits ze rekening met ons houden!"*



### Presentatie toekomstbeeld centrum Andijk

Meedenken en -praten over de toekomst van het centrum van Andijk is leuk. Nog leuker is het om te zien wat er met die ideeën gedaan is. Op 28 juni presenteerde het bureau IS Maatwerk een toekomstbeeld op basis van de inbreng van bewoners en belangstellenden tijdens het Ontwerpfestival op 24 juni. Een citaat.

'We maken een sprong naar 2020 en zien tevreden ouderen zitten in een tuin met rondscharrelende kippen, waar kinderen meehelpen in het aangrenzende moestuintje. Vlakbij staat het atrium, dé ontmoetingsplaats van Andijk, waar altijd wel wat te doen is. Alles is op loopafstand, restaurant, dokter, fysiotherapie, winkels, maar ook een kinderdagverblijf en consultatiebureau. Langs de vijver lopen veilige paden, waar je net zo veel ommetjes kunt maken als je wilt. Op het terrein staan tussen het groen verspreid verschillende gebouwen. Huur- en koopwoningen voor jong en oud en beschermd wonen voor mensen die zorg nodig hebben.'

Toekomstmuziek? Niet als het aan de ontwerpers van de gebiedsvisie ligt. Omring en Het Grootslag nemen het plan mee naar de gemeente. Er wordt een stuurgroep gevormd, die het proces gaat trekken.

"*We moeten het samen doen*", benadrukt Hans Kröger, directeur bestuurder van Het Grootslag. "*Samen met zorgverleners, winkeliers, de dorpsraad en andere partijen gaan we aan de slag. Verbinding is het kernwoord dat dit nieuwe plan moet doen slagen.*"

De wens van Omring is dat het nieuwe zorgcentrum in 2020 staat. Pas daarna start de sloop van het huidige verzorgingshuis. Dat betekent maar een keer verhuizen. Maar voorlopig kunnen de bewoners nog een aantal jaren genieten van hun huidige plek. Het Grootslag houdt belangstellenden op de hoogte van alle ontwikkelingen rondom Sorghvliet via de nieuwsbrief 'Lief plekje grond'.

### Afschaffing verhuurderheffing

Naar aanleiding van de evaluatie verhuurderheffing van drs. S.A. Blok, minister voor Wonen en Rijksdienst, in juni 2016, en het rapport evaluatie verhuurderheffing van Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (Coelo) van de Rijksuniversiteit Groningen, heeft het bestuur van De Driehoek het volgende onder de aandacht gebracht.

*"Zowel de evaluatie van de minister als het onderzoek van COELO laat zien dat vooral huurders met lagere inkomens de prijs betalen van de verhuurderheffing, ieder jaar weer. De Driehoek maakt zich grote zorgen over mensen met lage inkomens die hun huur niet meer kunnen betalen. Maar ook over mensen die geen woning kunnen vinden.*



*Bovendien staan gemeenten, huurders en corporaties voor grote maatschappelijke opgaven, waaronder voldoende betaalbare en energiezuinige huurwoningen, huizen voor urgente doelgroepen zoals ggz-patiënten en vergunninghouders en nieuwe woonvormen voor ouderen. Investerings van corporaties en verbetering van de betaalbaarheid zijn daarom van groot belang de komende jaren. Dit wordt door het kabinet zo goed als onmogelijk gemaakt door de verhuurderheffing die oploopt tot 2 miljard per jaar.*

*De verhuurderheffing blijft een groot obstakel en derhalve pleiten wij als huurdersvereniging De Driehoek voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Voor Het Grootslag betekent dat de verhuurheffing oploopt van € 1,2 miljoen in 2014 tot € 1,8 miljoen in 2018. Let wel, dit is geld opgebracht door de huurders van Het Grootslag.”*

Het bestuur van De Driehoek heeft op 27 juni 2016 een protestbrief 'Afschaffing verhuurderheffing' gestuurd naar de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Een kopie van deze brief is tevens verstuurd naar Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Drechterland en Medemblik, Het Grootslag, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Nederlandse Woonbond en Aedes vereniging van woningcorporaties.

Op 6 juli 2016 heeft het bestuur van De Driehoek van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, Commissie Wonen en Rijksdienst een reactie ontvangen met de mededeling dat onze protestbrief door de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst is behandeld in een procedurevergadering. De uitkomst was zoals vanuit regerende politiek verwacht mocht worden: de verhuurheffing gaat gewoon door.

### **Communicatie**

---

Voor het goed kunnen werken aan de doelstellingen, het behartigen van de belangen van de huurders, is communicatie tussen bestuur en leden noodzakelijk. Naast de vernieuwde website van De Driehoek is het bestuur van De Driehoek in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2016 gestart met het gebruikmaken van het bewonersblad “Huis&Raad” van Het Grootslag om haar leden te informeren. Ook hebben wij als bestuur een oproep gedaan aan onze leden om hun mailadres door te geven zodat wij naast de gebruikelijk communicatie onze leden ook via de mail kunnen informeren middels een Nieuwsbrief.

### **Statuten De Driehoek**

---

De huidige statuten van De Driehoek, vastgesteld op 23 februari 1995, zijn inmiddels 22 jaar oud en voldoen niet meer aan de huidige eisen. In de afgelopen jaren hebben tal van wijzigingen plaatsgevonden binnen De Driehoek en Het Grootslag. Het bestuur heeft zich in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 dan ook uitvoerig bezig gehouden met de vernieuwing van de Statuten van De Driehoek met als doel deze concept Statuten voor te leggen aan de leden tijdens een Algemene ledenvergadering van De Driehoek in 2017, en zal plaatsvinden voorafgaande de Jaarvergadering 2017 van De Driehoek.



## **Bestuursdocument De Driehoek**

---

In 2016 heeft het bestuur van De Driehoek kritisch gekeken naar de taken van het bestuur en welke werkprocessen hierbij van toepassing zijn. Dat heeft geleid tot een Bestuursdocument. Dit document is tevens van toepassing voor kandidaat bestuursleden.

## **Vertegenwoordiging De Driehoek in werkgroepen en commissies**

---

Naast het Bestuurlijk overleg en het Uitvoeringsoverleg zijn er diverse bestuursleden vertegenwoordigd in diverse werkgroepen en /of commissies van Het Grootslag, waaronder:

- Wervings- en selectiecommissie Raad van Toezicht van Het Grootslag
- Projectgroep betaalbaarheid
- Ondernemingsplan Het Grootslag
- Strategisch Voorraad Beheer
- Huur en betaalbaarheid
- Wooncomplexen en woningen 55+
- Verhuurproces
- Gratis onderhoudslijn Het Grootslag
- Prestatieafspraken
- Bewonerscommissies
- Projectgroep tuin Bosmanstaete Venhuizen
- Digitaal vergaderen

## **Gezamenlijke themabijeenkomst Managementteam Het Grootslag, Raad van Toezicht en bestuur van De Driehoek**

---

Deze gezamenlijke bijeenkomst met als thema “Onze komende uitdagingen” stond o.a. in het teken van de herziene Woningwet 2015.

Zowel de voorzitter van de Raad van Toezicht als de voorzitter van De Driehoek hebben in hun openingswoord stilgestaan bij de samenwerking tussen De Driehoek en Raad van toezicht maar ook de samenwerking met het managementteam van Het Grootslag en directeur bestuurder.

In de loop van deze ochtend heeft de Raad van Toezicht en het bestuur van De Driehoek zich uitgesproken om de huidige samenwerking verder uit te breiden waarbij de leden van de Raad van Toezicht die op voordracht van De Driehoek zijn benoemd hierbij te betrekken.

De voorzitter van De Driehoek heeft tevens de “Visie op sociaal wonen” gepresenteerd. De adviseur strategie en beleid van Het Grootslag heeft aan de hand van een presentatie de laatste stand van zaken met betrekking tot de ontwikkelingen rond het Verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk gegeven.

De directeur bestuurder heeft de aanwezigen een uitvoerige presentatie gegeven met daarin onder andere een verhelderende vergelijking tussen de inhoud van de visie van De Driehoek en het Ondernemingsplan van Het Grootslag: door deze uitwerking laat je je respect zien voor elkaars punten en verhelder je dat beide visies zo goed als naadloos op elkaar aansluiten.



## **Digitaal vergaderen**

---

In oktober 2016 heeft het bestuur van De Driehoek een 'Voorstel digitaal vergaderen' ontvangen van Het Grootslag. Het Grootslag wil vanaf 1 januari 2017 digitaal vergaderen en heeft aan De Driehoek gevraagd om ook hieraan deel te nemen. De Driehoek heeft hierop positief gereageerd. Na overleg met Het Grootslag is besloten dat De Driehoek zelfstandig het digitaal vergaderen in eigen beheer zal implementeren en heeft het bestuurslid Alex Esmeijer aangesteld als beheerder om dit project in goede banen te leiden.

Door de komst van papierloos vergaderen ontstaat er veel meer dynamiek. Een agenda kan tot op het allerlaatste moment aangepast worden. Nieuwe informatie kan tot op het laatst worden toegevoegd. Deelnemers kunnen aantekeningen of vragen die ze over stukken hebben digitaal delen. Daarnaast vervalt het kostbare en milieuonvriendelijke printen. Het programma 'OurMeeting' zal in 2017 binnen het bestuur van De Driehoek verder worden uitgerold.

## **Lidmaatschap De Driehoek**

---

Op 1 januari 2016 hadden we 1178 leden, 652 leden betaalden de contributie via machtiging á € 5,45 en we verzonden 526 acceptgiro's hiervan betaalden 372 á € 6,00.

Totaal hebben dus 1024 leden hun contributie betaald.

154 leden hebben hun contributie niet betaald. Hiervan zijn 13 leden overleden.

3 leden hebben een woning gekocht.

2 leden zijn met de noorderzon vertrokken.

4 leden hebben bedankt voor het lidmaatschap.

30 leden zijn in 2016 verhuist naar een adres buiten het werkgebied van De Driehoek.

102 leden hebben van de ledenadministrateur een brief gehad, omdat ze een jaar of langer gratis lid waren en een acceptgiro, deze leden hebben niet gereageerd en zijn dus uitgeschreven als lid van De Driehoek.

Op 1 januari 2017 heeft De Driehoek 1329 leden. Hiervan zijn 315 leden gratis lid.

147 leden die een jaar of langer gratis lid zijn, hebben in 2016 een brief gehad met de vraag of zij nog langer lid willen blijven van De Driehoek, met bijgevoegd een Sepa doorlopende machtiging. Leden die niet reageren op deze brief zullen omstreeks 1 februari 2017 worden uitgeschreven als lid van De Driehoek.

De overige 258 gratis leden krijgen een brief en een doorlopende machtiging op het moment dat ze een jaar gratis lid zijn van De Driehoek.

## **Klachtenafhandeling De Driehoek**

---

In 2016 heeft het bestuur, naast informatieve vragen van huurders, ook vragen/klachten ontvangen van huurders die van toepassing zijn op Het Grootslag. Het merendeel van deze vragen/klachten van huurders zijn naar voren gekomen tijdens de contactmiddagen 2016 en de overige vragen/klachten zijn rechtstreeks binnengekomen via het secretariaat en/of via bestuursleden van De Driehoek, waaronder:

- Burenoverlast





- Oplevering woning bij verhuizing
- Ventilatiesysteem
- Overlast van afvalcontainers (klike's)
- Huurprijs van een woning
- Plaatsen van erfscheiding
- Energiekosten in combinatie van vocht in de woning

De vragen/klachten zijn in een overleg met Het Grootslag besproken en de vraagsteller(s) hebben hierop van De Driehoek en/of Het Grootslag een reactie ontvangen.



---

Deel V

## JAAARREKENING

---



## Kengetallen

	2016	2015	2014	2013	2012
<b><u>Aantal verhuureenheden in exploitatie</u></b>					
Zelfstandige wooneenheden	2.656	2.648	2.613	2.491	2.502
Onzelfstandige wooneenheden	84	84	84	84	84
Garages	1	1	1	1	1
Bedrijfsruimten	29	28	29	25	26
Overige verhuureenheden	0	0	0	2	2
<b>Totaal</b>	<b>2.770</b>	<b>2.761</b>	<b>2.727</b>	<b>2.603</b>	<b>2.615</b>

## **Volkshuisvestelijke prestaties**

Aantal opgeleverde nieuwbouw	25	58	41	6	6
Aantal verkocht/teruggekocht	-18	-23	-20	-3	-5
Aantal verminderd door sloop of samenvoeging	0	0	0	-14	0
<b>Mutatie aantal per saldo</b>	<b>7</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>-11</b>	<b>1</b>

## **Verhuur**

Gemiddelde netto huurprijs woningen	€ 515	€ 500	€ 507	€ 478	€ 458
Gemiddelde huuraanpassing	0,80%	1,00%	2,50%	4,00%	2,30%
Percentage van de maximale huurprijs	63%	63%	60%	64%	63%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,73%	0,78%	0,78%	0,91%	0,68%
Huurderving in % jaarhuur	0,32%	0,47%	0,59%	0,78%	0,74%
Mutatiegraad	8,92%	7,64%	10,04%	8,83%	10,31%
Gemiddeld aantal punten WWS	159	158	158	148	148

## **Woningexploitatie per verhuureenheid\***

Opbrengsten (excl. OHP en verkoop)	€ 6.403	€ 6.163
Verhuur- en beheerlasten	€ 1.183	€ 1.096
waarvan Verhuurderheffing/saneringssteun	€ 594	€ 508
Onderhoud	€ 1.283	€ 1.254
Overige exploitatielasten **	€ 410	€ 378
Netto resultaat exploitatie vastgoed	€ 3.304	€ 3.304
Rentelasten -/- rentebaten	€ 1.131	€ 1.273
Vennootschapsbelasting (incl. latenties)	€ 504	€ 133

\*: vanwege de gewijzigde indeling van de winst- en verliesrekening zijn alleen de cijfers over 2015 en 2016 vermeld.

\*\* : betreft met name vastgoedgerelateerde kosten, zoals OZB en overige belastingen en heffingen.



	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b><u>Financiële ratio's</u></b>					
Solvabiliteit *	67,56	64,14	32,65	32,32	31,66
ICR	2,75	2,25	2,27	2,21	1,97
DSCR	1,76	1,30	1,13	1,18	1,09
LTV (o.b.v. bedrijfswaarde)	50%	59%	57%	53%	50%
Dekkingsratio	22%	23%	23%	22%	21%
Externe financiering per verhuureenheid	€ 30.170	€ 31.316	€ 31.707	€ 31.095	€ 31.153

\*: als gevolg van de stelselwijziging is de solvabiliteit vanaf 2015 sterk toegenomen. De cijfers over 2012-2014 zijn niet herrekend.



## Geconsolideerde balans per 31 december 2016 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-16	31-dec-15
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	298.331	268.358
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.466	5.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.247	12.576
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.182	2.333
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.678	1.759
	<b>321.904</b>	<b>290.562</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	1.198	1.804
Leningen u/g	-	241
	<b>1.198</b>	<b>2.045</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>323.102</b>	<b>292.607</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	217
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.270	1.250
Overige voorraden	121	115
	<b>1.391</b>	<b>1.582</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	125	130
Overheid	-	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	114	114
Overige vorderingen	82	151
Overlopende activa	97	89
	<b>418</b>	<b>509</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.737</b>	<b>3.264</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>4.546</b>	<b>5.355</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>327.648</b>	<b>297.962</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31-dec-16</b>	<b>31-dec-15</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>Groepsvermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	139.818	116.140
Overige reserves	81.535	74.985
<b>Eigen vermogen</b>	<b>221.353</b>	<b>191.125</b>
Aandeel van derden	6	8
<b>Groepsvermogen</b>	<b>221.359</b>	<b>191.133</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	998	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.522	3.579
Overige voorzieningen	55	50
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>4.575</b>	<b>3.629</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	3.050	3.151
Schulden/leningen kredietinstellingen	80.520	83.313
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.915	13.105
Overige schulden	595	600
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>98.080</b>	<b>100.169</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	511	379
Onderhanden projecten	205	325
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.040	460
Schulden ter zake van pensioenen	30	29
Overlopende passiva	1.848	1.838
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.634</b>	<b>3.031</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>327.648</b>	<b>297.962</b>

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016

Functionele indeling	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.159	16.611
Opbrengsten servicecontracten	351	380
Lasten servicecontracten	393-	335-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.277-	3.027-
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.553-	3.462-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.135-	1.044-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.152</b>	<b>9.123</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.731
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.489-
Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling	6-	6-
Toegerekende financieringskosten	-	41-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>6-</b>	<b>195</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.415	3.832
Toegerekende organisatiekosten	68-	108-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	2.394-	2.802-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>953</b>	<b>922</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.187-	1.227-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.560	1.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	860	210-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>25.233</b>	<b>349</b>
Opbrengst overige activiteiten	227	26
Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>227</b>	<b>26</b>
Overige organisatiekosten	349-	299-
Leefbaarheid	223-	204-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	233-	175
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	186	364
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.319-	3.877-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>3.366-</b>	<b>3.338-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>31.621</b>	<b>6.774</b>
Belastingen	1.396-	367-
Aandeel van derden in het resultaat	2	128-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>30.227</b>	<b>6.279</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	17.119	16.583
Vergoedingen	388	359
Overige bedrijfsontvangsten	231	7
Renteontvangsten	21	32
Saldo ingaande kasstroom	<u>17.759</u>	<u>16.981</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	2.070	2.095
Onderhoudsuitgaven	2.262	2.684
Overige bedrijfsuitgaven	2.411	2.104
Renteuitgaven	3.334	3.929
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	8
Verhuurderheffing	1.587	1.461
Leefbaarheid	91	59
Vennootschapsbelasting	140	315-
Saldo ingaande kasstroom	<u>11.895</u>	<u>12.025</u>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>	<u>5.864</u>	<u>4.956</u>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.277	3.378
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	138	584
Verkoopontvangsten nieuwbouw woongelegenheden	-	2.036
Saldo ingaande kasstroom MVA	<u>3.415</u>	<u>5.998</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.875	10.760
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.245	808
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	345	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	267	377
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	595
Investerings overig	150	143
Externe kosten bij verkoop	38	88
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<u>6.920</u>	<u>12.771</u>
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u></b>	<u>3.505-</u>	<u>6.773-</u>





	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	9	184
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>9</b>	<b>184</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>3.496-</b>	<b>6.589-</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand:</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.600	10.000
<b>Uitgaand:</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	4.425	4.407
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	3.157
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.895-</b>	<b>2.436</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>527-</b>	<b>803</b>
Liquide middelen per 1 januari	3.264	2.461
Liquide middelen per 31 december	2.737	3.264
	<b>527-</b>	<b>803</b>



## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2016

### Algemeen

#### **Activiteiten**

De activiteiten van woningstichting Het Grootslag (verder: 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.

### Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

#### **Regelgeving**

Het Grootslag heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 1 mei 2017.

#### **Stelselwijziging**

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Het Grootslag waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek, dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Het Grootslag haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op



basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van de balansdatum. Voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed wordt het onderscheid gemaakt op basis van de aard van het vastgoed, conform het BTIV.

Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat, als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen eerder op basis van bedrijfswaarde plaats vond).

#### Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 133.709.768.

Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 5.136.929 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 138.846.697. Het cumulatieve effect kan als volgt worden uitgesplitst (in € 1.000):

	Stand voor Stelsel wijziging 1-jan-16	Stand na Stelsel wijziging 1-jan-16	Cumulatief effect 1-jan-16
<b>Cumulatief effect 1 januari 2016</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	129.078	268.359	139.281
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	3.184	2.333	851-
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.015	5.536	521
Latente belastingvordering(en)	1.908	1.804	104-
			<b>138.847</b>
Eigen vermogen: Overige reserves	52.278	74.985	22.707
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserves	-	116.140	116.140
			<b>138.847</b>



<b>Resultaat effect 2015</b>	<b>Baten/lasten 2015 volgens W&amp;V</b>	<b>Baten/lasten 2015 voor vergelijkings- doeleinden aangepast</b>	<b>Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkings- doeleinden</b>
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.831	1.024	1.807-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.648-	1.226-	422
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	-	1.786	1.786
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	4.887-	193-	4.694
Belastingen	409-	367-	42
			<b>5.137</b>

<b>Cumulatief effect 1 januari 2015</b>	<b>Stand voor Stelsel wijziging 1-jan-15</b>	<b>Stand na Stelsel wijziging 1-jan-15</b>	<b>Cumulatief effect 1-jan-15</b>
Cumulatief effect 1 januari 2016	138.847		
- resultaat effect 2015	5.137		
Cumulatief effect tot 1 januari 2015			<b>133.710</b>

*Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015*

DAEB vastgoed in exploitatie	123.107	256.719	133.612
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.483	5.727	244
Latente belastingvordering(en)	1.984	1.838	146-
			<b>133.710</b>
Eigen vermogen: Overige reserves	51.137	71.754	20.617
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserves	-	113.093	113.093
			<b>133.710</b>

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

### Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van 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.

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**

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.

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.

### **Financiële instrumenten**

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.

## **Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening**

### **Materiële vaste activa**

#### **Vastgoed in exploitatie**

#### **Classificatie en kwalificatie**

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

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huur-liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat wordt verhuurd aan maat-



schappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

### **Complexindeling**

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

### **Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed**

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

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

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

### **Waardering na eerste verwerking**

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

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

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

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek



(waarbij vrijheidsheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor het BOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Grootslag verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Dit vastgoed wordt getaxeerd door een daarvoor bevoegde externe taxateur.

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen". Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

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

### **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

### **Herwaarderingsreserve**

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



## **Afschrijvingen**

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

## **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een (ook voor een derde) onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

## **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die 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. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie en wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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 onbepaalde 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 vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de gefixeerde boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.





## **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### **Vastgoed**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen en bestaande complexen (in geval van herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Het moment van de afwaardering is het boekjaar waarin het Point-of-no-return is gepasseerd.

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

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

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

## **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 netto rente wordt verstaan de voor Het Grootslag geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

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

### **Leningen u/g**

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

### **Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa**

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

### **Voorraden**

#### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen marktwaarde 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 overige 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 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de post Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.

### **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**

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

### **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen nominale waarde opgenomen.

### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs



volgens de effectieve rentemethode. 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 van 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 de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. 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**

### **Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

### **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 contract afgesloten. Door deze huurders is een afkoopsom voor de jaarlijkse huuraanpassing betaald. De ontvangen afkoopsommen worden gelijkmatig in de afgesproken huurperiode aan het resultaat toegevoegd. Nieuwe contracten voor Huurvast worden niet meer afgesloten.

### **Opbrengsten servicecontracten**

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

### **Lasten servicecontracten**

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



### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Hiertoe behoren ook indirecte lasten, toegerekend via de kostenverdeelstaat. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de vastgoedgerelateerde belastingen en heffingen, verzekeringspremie en overige vastgoedgerelateerde kosten.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed verkocht onder voorwaarden. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het desbetreffende vastgoed.

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieronder zijn de incidentele opbrengsten en kosten verantwoord, welke niet onder een andere rubriek gekwalificeerd kunnen worden.



### **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Het betreft hier de kosten van: treasury, personeel en organisatie, personeelsvereniging en jaarverslaggeving.

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, toerekenbare personeelskosten, uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldschikking etc.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven, zoals speeltoestellen, straatmeubilair etc.

### **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.

### **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.

### **Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht**

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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



## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2016 (in duizenden euro's)

### ACTIVA

<u>Materiële vaste activa</u>	31-dec-16	31-dec-15
DAEB vastgoed in exploitatie	298.331	268.358
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.466	5.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.247	12.576
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.182	2.333
<b>Totaal</b>	<b>320.226</b>	<b>288.803</b>

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	268.358	123.107	5.536	5.483
Invloed stelselwijziging	-	133.612	-	244
Herrekenende boekwaarde	268.358	256.719	5.536	5.727
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	3.188	11.133	-	-
Investeringsen	1.104	847	-	-
Desinvesteringen	2.273-	2.102-	-	215-
Herclassificatie	325	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	27.629	1.761	70-	24
Totaal van de mutaties	29.973	11.639	70-	191-
Boekwaarde 31 december	298.331	268.358	5.466	5.536
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	139.265	116.649	185	171

Door de overgang van de waardering op basis van historische kostprijs naar de waardering op basis van marktwaarde is een totale boekwaarde van ruim € 133 miljoen aan het DAEB vastgoed in exploitatie en € 244.000 aan het niet-DAEB vastgoed in exploitatie toegevoegd.

Door een wijziging in de berekening, volgens het waarderingshandboek, van de marktwaarde 2016 ten opzichte van de marktwaarde 2015 vindt er een waardemutatie plaats. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Marktwaarde ultimo 2015	273.894
Effect voorraadmutaties	1.134
Effect mutatie objectgegevens	8.295
Effect mutatie waarderingparameters	
- Disconteringsvoet	19.447
- Overige	1.027
	<u>20.474</u>
Marktwaarde ultimo 2016	<u>303.797</u>



### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpond-scenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de NCW-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de NCW-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

### Parameters woongelegenheden

	2016	2017	2018	2019/2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53/2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03/2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03/2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	7,40%	4,70%	3,30%	2,00/2,00%
Instandhoudingsonderhoud/vhe-EGW				
< 1960	909	909	909	909/909
1960 - 1974	984	984	984	984/984
1975 - 1989	837	837	837	837/837
1990 - 2004	858	858	858	858/858
>= 2005	861	861	861	861/861
Instandhoudingsonderhoud/vhe-MGW				
< 1960	849	849	849	849/849
1960 - 1974	969	969	969	969/969
1975 - 1989	787	787	787	787/787
1990 - 2004	859	859	859	859/859
>= 2005	846	846	846	846/846
Instandhoudingsonderhoud per zorg- eenheid (Extramuraal)				
< 1960	1.018	1.018	1.018	1.018/1.018
1960 - 1974	1.005	1.005	1.005	1.005/1.005
1975 - 1989	884	884	884	884/884
1990 - 2004	987	987	987	987/987
>= 2005	992	992	992	992/992
Mutatieonderhoud/vhe-EGW	823	823	823	823/823





Mutatieonderhoud/vhe-MGW	618	618	618	618/618
Mutatieonderhoud per zorgseenheid (Extramuraal)	618	618	618	618/618
Beheerskosten/vhe-EGW	420	420	420	420/420
Beheerskosten/vhe-MGW	413	413	413	413/413
Beheerskosten per zorgseenheid (Extramuraal)	381	381	381	381/381
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,096%	0,096%	0,096%	0,096/0,096%
Langedijk	0,117%	0,117%	0,117%	0,117/0,117%
Medemblik	0,095%	0,095%	0,095%	0,095/0,095%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,2%	0,8%	0,4/0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0%	0%	0/0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1/1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	8,82%	8,82%	8,82%	8,82/8,82%
Mutatiekans bij uitponden	10,50%	8,82%	8,82%	8,82/8,82%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7/1,7%
Disconteringsvoet	6,63%	6,63%	6,63%	6,63/6,63%
		2017	2018 - 2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing		0,536%	0,569%	0,543%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,00 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

#### **Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed**

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo	5	5	5	5/5
Mutatieonderhoud/m2 bvo	10	10	10	10/10
Beheerskosten % v/d markthuur - BOG	3%	3%	3%	3/3%
Beheerskosten % v/d markthuur - MOG	2%	2%	2%	2/2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,096%	0,096%	0,096%	0,096/0,096%
Medemblik	0,095%	0,095%	0,095%	0,095/0,095%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
Disconteringsvoet	8,63%	8,63%	8,63%	8,63/8,63%



### Parameters parkeerplaatsen

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	154	154	154	154/154
Beheerskosten - garagebox	35	35	35	35/35
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,095%	0,095%	0,095%	0,095/0,095%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25/0,25%
Disconteringsvoet	6,89%	6,89%	6,89%	6,89/6,89%

### Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 BVO	8	8	8	8/8
Mutatieonderhoud/m2 BVO	10	10	10	10/10
Beheerskosten	2,5%	2,5%	2,5%	2,5/2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,096%	0,096%	0,096%	0,096/0,096%
Medemblik	0,095%	0,095%	0,095%	0,095/0,095%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37/0,37%
Disconteringsvoet	8,61%	8,61%	8,61%	8,61/8,61%

### **Inschakeling taxateur**

Jaarlijks vindt een (her)taxatie plaats van de onroerende zaken in exploitatie, behorend tot de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. De taxatie vindt plaats door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Het Grootslag en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Bij de marktwaardeberekening volgens de full variant zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur. Voor diverse objecten is op basis van marktreferenties een hogere markthuur gehanteerd. Daarnaast is voor intramuraal zorgvastgoed op basis van NZA beleidsregels een hogere markthuur gehanteerd.
- Eindwaarde. Voor diverse objecten is de eindwaarde afwijkend ingeschat op basis van marktreferenties.
- Disconteringsvoet. Op basis van marktontwikkelingen is voor diverse objecten een lagere disconteringsvoet gehanteerd. Dit hangt o.a. samen met de langjarige huurcontracten van de betreffende objecten.

### **Schattingen**

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters



op de marktwaarde, is ten aanzien van het vastgoed gewaardeerd volgens de NCW-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameters woningen	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		marktwaarde	In %
	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	
Huurverhoging	Zie parameters	1,0%	3.242	1,08%
Mutatiekans	Zie parameters	1,0%	10.312	3,43%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	457-	-0,15%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	25.236-	-8,40%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.251	0,42%

Parameters BOG/MOG	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		marktwaarde	In %
	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	
Huurverhoging	Zie parameters	1,0%	334	0,11%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	179-	-0,10%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	854-	-0,30%
Beheerskosten	Zie parameters	1,0%	86-	-0,03%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		marktwaarde	In %
	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	
Huurverhoging	Zie parameters	1,0%	67	0,02%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	157-	-0,05%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	55-	-0,02%

Het effect op de marktwaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

### Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen zekerheden en beperkingen ten behoeve van kredietinstellingen.

### Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Het Grootslag heeft jegens de gemeente geen juridische en feitelijke verplichtingen.

### Bedrijfswaarde

	31-12-2016	31-12-2015	mutatie
DAEB - vastgoed	156.746	138.614	18.132
niet DAEB - vastgoed	9.572	9.181	391
	166.318	147.795	18.523



De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde ultimo 2015		147.795
a) Effect jaarresultaat		-1.930
b) Effect aanpassing beleidsparameters en uitgangspunten		
- effect aanpassen huurprijscapitaal	3.403	
- effect aanpassen onderhoudslasten	11.475	
- effect aanpassen overige lasten	-947	
- effect aanpassen indexaties	1.115	
- effect aanpassen levensduur	2.548	
- effect verhuurderheffing/saneringssteun	-792	
- effect aanpassen restwaarde	-183	
		16.619
c) Effect mutaties in het bezit		
- effect aangekochte/nieuwbouw MVA	4.589	
- effect verkochte/gesloopte MVA	-755	
		3.834
Bedrijfswaarde ultimo 2016		<u>166.318</u>

### Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Het Grootslag. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Het Grootslag is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Het Grootslag en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatiekosten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.



De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmaken van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekeringen zijn de volgende parameters gehanteerd:

		2016	2015
<b>Huurstijging</b>	<b>2017</b>	0,80%	1,00%
	<b>2018</b>	1,27%	1,00%
	<b>2019</b>	1,73%	1,00%
	<b>2020</b>	2,00%	1,00%
	<b>2021 e.v.</b>	2,00%	2,00%
<b>Huurderving</b>		0,90%	0,90%
<b>Zakelijke lasten</b>	<b>2017</b>	0,60%	1,00%
	<b>2018</b>	1,07%	1,00%
	<b>2019</b>	1,53%	1,00%
	<b>2020</b>	2,50%	1,00%
	<b>2021 e.v.</b>	2,50%	2,50%
<b>Personele en variabele lasten</b>	<b>2017</b>	1,60%	1,00%
	<b>2018</b>	1,90%	1,00%
	<b>2019</b>	2,20%	1,00%
	<b>2020</b>	2,50%	1,00%
	<b>2021 e.v.</b>	2,50%	2,50%
<b>Exploitatieperiode</b>	Gelijk aan restant levensduur. Voor complexen waarvan de economische levensduur ultimo boekjaar korter is dan 15 jaar, maar voorsnog voor onbepaalde tijd worden doorgeëxploiteerd, wordt een restant levensduur van 15 jaar aangehouden.		
<b>Onderhoud</b>	Kosten volgens de 50-jarige meerjarenprognose		
<b>Disconteringsvoet van Groot onderhoud:</b>	5,00%	(2015 = 5,00 %)	
<b>Klachten- en mutatie-onderhoud</b>	Voor het groot onderhoud is een gemiddeld bedrag per woning aangehouden. Dit is gebaseerd op de meest recente meerjarenbegroting. Voor de eerste 5 jaar is de werkelijke begroting ingerekend. Voor de vervolgjaren is het gemiddelde van € 636 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.		
<b>Verhuurderheffing</b>	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 € 362 (2015 = € 305).		
<b>Overige lasten</b>	In de bedrijfswaarde is de verhuurderheffing ingerekend tot het einde van de looptijd van het desbetreffende complex.		
	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 € 1.533 (2015 = € 1.501).		



<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>Kasstroomgenererende 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.

### Schattingkenmerken

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameters	Gehanteerd	Mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde	
	in bedrijfswaarde		x € 1.000	In %
Huurverhoging	Zie parameters	1%	28.239	17,0%
Mutatiegraad	9,5%	1%	303	0,2%
Disconteringsvoet	5,0%	1%	18.223-	-11,0%
Onderhoud	Zie parameters	1%	349-	-0,2%
Overige bedrijfslasten	1.532,65	1%	639-	-0,4%

Het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

### Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het 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".



	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	12.576	13.454	2.333	4.055
Invloed stelselwijziging	-	-	-	-
Herrekende boekwaarde	12.576	13.454	2.333	4.055
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	3.189-	11.133-
Investeringen	-	-	5.122	10.636
Herclassificatie	286-	414-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	1.957	464-	2.084-	1.225-
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	1.671	878-	151-	1.722-
Boekwaarde 31 december	14.247	12.576	2.182	2.333

#### Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2016 is 113 (2015: 116). In 2016 zijn 3 woningen teruggekocht, die allemaal terug zijn genomen in de verhuur. Een in 2015 teruggekochte woning is in 2016 regulier verkocht.



**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

	31-dec-16	31-dec-15
C 151 - Piet Kistemakerstraat, Andijk	-	558
C 152 - Molenweg, Andijk	-	2
C 153 - Piet Kistemakerstraat, Andijk	-	401
C 382 - Centrumplan, Hoogkarspel	52	2
C 384 - WoZoCo Streekweg Hoogkarspel	928	183
C 386 - Braamsluiper	-	448
C 387 - Reigersborg Noord fase 3D	174	1
C 573 Westrand , Wervershoof	649	664
C 600 Appartementen , Zwaag	-	71
C 610 Woonzorgcomplex , Hoorn	370	3
Overige projecten	9	1
<b>Totaal</b>	<b>2.182</b>	<b>2.334</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 € 96.317. Als rentevoet is 3,86% gehanteerd.

Onroerende zaken ten  
dienste van de exploitatie

	2016	2015
Aanschafwaarde 1 januari	3.409	3.286
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	1.650-	1.480-
Boekwaarde 1 januari	1.759	1.806
<b>Mutatie in de boekwaarde:</b>		
Investeringen	167	148
Desinvesteringen	16-	-
Afschrijvingen	207-	193-
Herclassificatie	45-	-
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	25-
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	20	23
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>-81</b>	<b>-47</b>
Aanschafwaarde 31 december	3.515	3.409
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	1.837-	1.650-
Boekwaarde 31 december	1.678	1.759

**Afschrijvingen**

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





<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>Financiële vaste activa</u>	31-dec-16	31-dec-15
Latente belastingvordering(en)	1.198	1.804
Leningen u/g	-	241
Totaal	1.198	2.045

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale	31-dec-16	31-dec-15
Kantoor (afschrijving)	26 jr.	169	82	70
Leningen (agio/disagio)	17 jr.	43	36	35
Voorwaartse verliescompensatie		-	-	501
Verkoopwoningen	5 jr.	1.017	966	1.096
Afschrijvingen	5 jr.	124	114	102
			1.198	1.804

Als gevolg van de stelselwijziging is de belastinglatentie met betrekking de woningen in exploitatie gewijzigd. Per 31 december 2015 komt de latentie bijna € 250.000 lager uit. Daarnaast is een belastinglatentie gevormd met betrekking tot de afschrijvingen op de woningen in exploitatie.

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 2,90%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

#### DAEB en niet-DAEB 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.

#### 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 compensabele verliezen zijn per ultimo 2016 geheel verrekend.

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

	31-dec-16	31-dec-15
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-1.624	5.469
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.562	3.144
Totaal	1.938	8.613

#### Leningen u/g

	31-dec-16	31-dec-15
Stichting behoud kerk Oosterblokker Pancratius	-	241

De lening aan de Pancratius Kerk in Oosterblokker is, door het moeten voldoen aan de Woningwet, niet meer toegestaan. De lening is, na goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties, kwijtgescholden. Tegelijkertijd is overeengekomen dat de jaarlijkse bijdrage van € 10.000 komt te vervallen.

#### Vorraden

	31-dec-16	31-dec-15
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	217
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.270	1.250
Overige voorraden	121	115
Totaal	1.391	1.582

Het vastgoed in ontwikkeling betreft één project in Delphia Vastgoed B.V.  
De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.



### Vorderingen

	31-dec-16	31-dec-15
Huurdebiteuren	125	130
Overheid	-	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	114	114
Overige vorderingen	82	151
Overlopende activa	97	89
<b>Totaal</b>	<b>418</b>	<b>509</b>

### Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-16	31-dec-15	31-dec-16	31-dec-15
Periode achterstand				
tot 1 maand	99	71	42	32
1 tot 2 maanden	21	25	18	23
2 maanden of meer	21	28	35	54
	141	124	95	109
Vertrokken huurders	19	13	31	21
<b>Totaal</b>	<b>160</b>	<b>137</b>	<b>126</b>	<b>130</b>

De achterstand bedroeg 0,73% (2015 = 0,78%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,55%, 2015 = 0,65%)

### Overheid

31-dec-16	31-dec-15
-	25

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

31-dec-16	31-dec-15
114	114

### Overige vorderingen

31-dec-16	31-dec-15
82	151

De overige vorderingen hebben met name betrekking op de niet-huurgerelateerde vorderingen.

**Overlopende activa**

	31-dec-16	31-dec-15
Te ontvangen rente	1	1
Vooruitbetaalde facturen	15	78
Diversen	81	10
Totaal	97	89

De te ontvangen rente is in 2017 volledig ontvangen. De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk investeringen in activa ten dienste van de exploitatie. Onder Diversen is een te ontvangen schade-uitkering van de opstalverzekering opgenomen.

**Liquide middelen**

	31-dec-16	31-dec-15
Bank	565	841
Kas	2	2
Spaarrekening	2.170	2.421
Totaal	2.737	3.264

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



## PASSIVA

<u>Groepsvermogen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Herwaarderingsreserve	139.818	116.140
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	81.535	74.985
Aandeel van derden in het groepsvermogen	6	8
Totaal	<u>221.359</u>	<u>191.133</u>

Voor de toelichting op het groepsvermogen verwijzen we naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

<u>Aandeel van derden in het groepsvermogen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Stand per 1-1	8	-120
Aandeel van derden in het resultaat	-2	128
Stand per 31-12	<u>6</u>	<u>8</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-16	31-dec-15
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	998	-
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	3.522	3.579
Overige voorzieningen	55	50
	<u>4.575</u>	<u>3.629</u>

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De in 2016 gevormde voorziening heeft betrekking op de afwaardering naar lagere marktwaarde van de nieuwbouwprojecten: 56 appartementen te Zwaag en 2 woningen Molenweg in Andijk.

### Voorzieningen latente belastingverplichtingen

	looptijd	nominale	31-dec-16	31-dec-15
Voorziening groot onderhoud	9 jr.	3.940	3.425	3.481
Geactiveerde rente Delphia Vastgoed B.V.	6 jr.	97	97	98
			<u>3.522</u>	<u>3.579</u>



### Voorziening groot onderhoud

Fiscaal is een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van ongeveer € 15,7 miljoen. De belastingdienst heeft eenzijdig de toestemming van gebruik van een onderhoudsvoorziening opgezegd. De onderhoudsvoorziening zal in de komende tien jaar evenredig vrij vallen. 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:

	31-dec-16	31-dec-15
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.479	3.276
Totaal	<u>3.479</u>	<u>3.276</u>

### Overige voorzieningen

	31-dec-16	31-dec-15
Stand per 1-1	50	50
- Toevoeging	21	20
- Aanwending	-10	-19
- Vrijval	-6	-1
Stand per 31-12	<u>55</u>	<u>50</u>

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

### Langlopende schulden

	31-dec-16	31-dec-16	31-dec-15	31-dec-15
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	3.050	3.050	3.151	3.151
Schulden/leningen kredietinstellingen	80.520	54.820	83.313	59.613
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.915		13.105	
Overige schulden	595		600	
Totaal	<u>98.080</u>	<u>57.870</u>	<u>100.169</u>	<u>62.764</u>



<u>Schulden/leningen overheid</u>	<u>31-dec-16</u>	<u>31-dec-15</u>
Stand per 1-1	3.151	3.251
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-101	-100
Stand per 31-12	<u>3.050</u>	<u>3.151</u>

<u>Schulden/leningen kredietinstellingen</u>	<u>31-dec-16</u>	<u>31-dec-15</u>
Stand per 1-1	83.313	80.777
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	1.600	10.000
- aflossingen	-4.393	-7.464
Stand per 31-12	<u>80.520</u>	<u>83.313</u>

#### Nieuwe leningen:

De getoonde € 1,6 miljoen betreft de opname van de Lening met Variabele Hoofdsom.

#### Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is door de opname van € 1,6 miljoen de LVH volledig vol 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 € 109 miljoen. Deze waarde is berekend 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 3,86% (ultimo 2015 was 4,03%).

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 € 5 miljoen bedragen. Er zullen naar verwachting geen vervroegde aflossingen plaatsvinden.



### Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 17 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 inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-16	31-dec-15
Stand per 1-1	13.105	13.793
Waardemutaties reeds verkochte woningen	1.130	-255
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-320	-433
Stand per 31-12	<u>13.915</u>	<u>13.105</u>

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 113 woningen (2015: 116).

### Overige schulden

	31-dec-16	31-dec-15
Waarborgsommen	283	284
Overige langlopende schulden	311	316
Totaal	<u>594</u>	<u>600</u>

### Waarborgsommen

	31-dec-16	31-dec-15
Waarborgsommen (nominaal)	249	249
Rente	34	35
Totaal	<u>283</u>	<u>284</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-16	31-dec-15
	<u>311</u>	<u>316</u>

Betreft de afkoop van de huur en een investeringsverplichting voor de complexen Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 23 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.



**Kortlopende schulden**

	31-dec-16	31-dec-15
Schulden aan leveranciers	511	379
Onderhanden projecten	205	325
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.040	460
Schulden ter zake van pensioenen	30	29
Overlopende passiva	1.848	1.838
Totaal	3.634	3.031

**Schulden aan leveranciers**

	31-dec-16	31-dec-15
	511	379

**Onderhanden projecten**

	31-dec-16	31-dec-15
	205	325

Onderhanden projecten betreft verkochte onroerende zaken in aanbouw. Het saldo per 31 december 2016 kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-dec-16	31-dec-15
Geactiveerde kosten	5.214	5.093
Toegerekende winsten / verliezen	145	145
Ontvangen termijnen kopers	-5.564	-5.563
Totaal	-205	-325

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-16	31-dec-15
Belastingdienst (BTW en loonheffing)	334	460
Belastingdienst (VPB)	706	-
Totaal	1.040	460

**Schulden ter zake van pensioenen**

	31-dec-16	31-dec-15
	30	29



### Overlopende passiva

	31-dec-16	31-dec-15
Transitorische rente leningen	1.611	1.649
Vooruitontvangen huur	89	110
Restant niet opgenomen vakantie-uren	27	23
Nog te ontvangen facturen	69	44
Diversen	52	12
Totaal	1.848	1.838

### **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

#### Waarborgverplichtingen

	31-dec-16	31-dec-15
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	3.107	3.371

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 voor de jaren 2017 t/m 2021 rekening gehouden moet worden met een heffing ter hoogte van 1% van de jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

Op basis hiervan is de verwachting dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2017: € 171.000

2018: € 180.000

2019: € 181.000

2020: € 185.000

2021: € 190.000

Deze heffing is opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde en is 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 aankoopprijs 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-16	31-dec-15
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	116	4.363	4.512
In verslagjaar verleende korting bestaande bouw	0	-	45
In verslagjaar verrekende (terugbetaalde) korting	-3	-120	-194
<b>Totaal</b>	<b>113</b>	<b>4.243</b>	<b>4.363</b>

Per balansdatum zijn 113 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw		
C 151 Piet Kistemakerstraat, Andijk	-	358
C 153 Piet Kistemakerstraat, Andijk	-	210
C 382 Centrumplan, Hoogkarspel	73	-
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	54	55
C 387 Reigersborg Noord fase 3D	15	-
C 573 Westrand Wervershoof	19	-
C 600 Appartementen Zwaag	6.721	125
<b>Totaal</b>	<b>6.882</b>	<b>748</b>

In verband met de Wet Ketenaansprakelijkheid is 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 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 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

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)

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 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 2016

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>Huuropbrengsten</u>	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	16.363	15.841
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	50	51
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	372	370
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	429	427
Sub-totaal	17.214	16.689
Huurderving wegens leegstand	47	62
Huurderving wegens oninbaarheid	8	16
Sub-totaal	55	78
Totaal	17.159	16.611

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 was 0,80% (2015 = 1,00%).

De huurderving bedraagt 0,32% (2015 = 0,47%) van de te ontvangen jaarhuur.

<u>Opbrengsten servicecontracten</u>	2016	2015
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	450	439
Te verrekenen met huurders	-97	-57
Sub-totaal	353	382
Vergoedingsderving wegens leegstand	2	2
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	2	2
Totaal	351	380

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 0,54% (2015 = 0,39%) van de te ontvangen vergoedingen.

<u>Lasten servicecontracten</u>	2016	2015
Huurdersonderhoud, glasschaden en rioolontstopping	107	26
Kosten levering gas, water en elektra	132	158
Schoonmaakkosten	79	80
Kosten overige servicecontracten	17	15
Toegerekende organisatiekosten	58	56
Totaal	393	335



Deze kosten worden als servicekosten bij de huurders in rekening gebracht, met uitzondering van de Toegerekende organisatiekosten. Deze worden toegelicht onder Lasten verhuur en beheeractiviteiten.

<b><u>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</u></b>	2016	2015
Verhuurderheffing	1.646	1.402
Overige directe lasten verhuur en beheer	129	117
Toegerekende organisatiekosten	1.502	1.508
Totaal	<u>3.277</u>	<u>3.027</u>

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

	2016	2015
Personeelskosten	2.193	2.122
Huisvestingskosten	170	167
Kosten Raad van Toezicht	57	44
Automatisering	285	235
Advieskosten	97	73
Overige organisatiekosten	204	200
Totaal	<u>3.006</u>	<u>2.841</u>

<b><u>Personeelskosten</u></b>	2016	2015
Salarissen	1.564	1.468
Sociale lasten	253	237
Pensioenen	246	274
Overige personeelskosten	130	143
Totaal	<u>2.193</u>	<u>2.122</u>

Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar  
Deze zijn als volgt onder te verdelen:

	2016	2015
Bestuur en management team	2,9	3,0
Verhuur	4,9	4,5
Onderhoud	10,0	9,5
Staf	4,0	4,2
Financiën	3,2	3,3
Leefbaarheid	1,1	1,4
Projecten	2,5	2,5
Totaal	<u>28,6</u>	<u>28,4</u>



## Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen met een midelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag (gecorrigeerd met de deeltijdfactor).
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Het Grootslag.
- Het Grootslag is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiektorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 110% (31-12-2015: 108%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

## Bezoldiging Wet Normering Topinkomens

Voor een overzicht van de bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders verwijzen wij naar pagina 205.

<u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	2016	2015
Planmatig onderhoud	2.054	1.867
Dagelijks en Mutatie onderhoud	719	874
Toegerekende organisatiekosten	780	721
Totaal	<u>3.553</u>	<u>3.462</u>

Voor planmatig onderhoud is in 2016 ongeveer € 2,8 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 0,7 miljoen geactiveerd.



<b><u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u></b>	2016	2015
Belastingen exploitatie	1.030	962
Verzekeringen	50	49
Overige directe kosten	55	33
Totaal	1.135	1.044

Onder de Belastingen exploitatie zijn opgenomen de gemeentelijke belastingen en heffingen en de waterschapslasten. Onder de overige directe kosten is onder andere de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties opgenomen.

### **Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

#### **Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

#### **Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

#### **Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling**

Dit betreft de kosten die binnen Delphia Vastgoed B.V. gemaakt zijn ten behoeve van het te verkopen vastgoed in ontwikkeling.

#### **Toegerekende financieringskosten**

Dit betreft de rentelasten die binnen Delphia Vastgoed B.V. toegerekend zijn aan het te verkopen vastgoed in ontwikkeling.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

#### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop is beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.





De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

<u>Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)</u>	2016	2015
Verkoopopbrengst	3.277	3.238
Verkoopkosten	-37	-77
Toegerekende organisatiekosten	-24	-25
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.276	-2.316
Totaal	940	820

De verkoopopbrengst betreft 21 verkochte woningen (2015 = 23 woningen).

Als gevolg van de stelselwijziging is het verkoopresultaat 2015 € 1,8 miljoen lager uitgekomen. De boekwaarde van de verkochte woningen is met dit bedrag gestegen, met een lager verkoopresultaat tot gevolg.

<u>Verkoop teruggekochte woningen VOV</u>	2016	2015
Verkoopopbrengst	138	594
Verkoopkosten	-6	-3
Toegerekende organisatiekosten	-1	-3
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-118	-486
Totaal	13	102

In 2016 zijn 3 woningen teruggekocht. Deze woningen zijn teruggenomen in de verhuur.

Verder is één woning definitief verkocht, welke in 2015 is teruggekocht.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2016	2015
Afboeking projectkosten initiatief en haalbaarheid	-105	-2
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.082	-1.225
Totaal	-3.187	-1.227

Als gevolg van de stelselwijziging is in 2015 sprake van een afwaardering van het vastgoed in ontwikkeling van € 1,2 miljoen. Vóór de stelselwijziging bedroeg de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde € 373.000.

<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2016	2015
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	27.629	1.762
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-69	24
Totaal	27.560	1.786



De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie is in 2016 toegenomen met ruim € 27,6 miljoen. Dit is een stijging van 10,2%. Bij het niet-DAEB vastgoed is juist sprake van een daling van € 69.000 (1,3%).

Door de stelselwijziging is in 2015 een niet-gerealiseerde waardeverandering ontstaan van bijna € 1,8 miljoen. Vóór de stelselwijziging was juist sprake van een afwaardering van vastgoed in exploitatie naar lagere bedrijfswaarde voor bijna € 1,3 miljoen.

#### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

<b><u>verkocht onder voorwaarden</u></b>	2016	2015
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.671	255
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-811	-465
Totaal	860	-210

#### **Netto resultaat overige activiteiten**

##### **Opbrengsten overige activiteiten**

2016	2015
227	26

Dit betreft met name een eenmalige ontvangst van eerder afgedragen btw van de Belastingdienst, door toepassing van de pro-rata-regeling over de jaren 2009-2012.

##### **Overige organisatiekosten**

	2016	2015
Kosten uit hoofde van treasury	40	49
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	113	109
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	194	139
Totaal	349	299

Ten opzichte van voorgaande jaren zijn de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving sterk toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door de aangepaste regelgeving, waarvan de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat een belangrijk onderdeel vormt. Het betreft zowel toegerekende interne organisatiekosten, als externe kosten (accountant en taxatiebureau).

De accountantskosten kunnen als volgt gespecificeerd worden.

	2016	2015
Controlewerkzaamheden boekjaar	70	49
Controlewerkzaamheden Delphia Vastgoed B.V.	6	6
Totaal	76	55



<b><u>Leefbaarheid</u></b>	2016	2015
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	70	79
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	77	84
Overige leefbaarheidsbijdragen	76	41
Totaal	223	204

Onder de Overige leefbaarheidsbijdragen zijn de uitgaven opgenomen voor het Community Planning project in Andijk (€ 16.000). Daarnaast zijn hier de bijdragen aan Leefbaarheidsprojecten van gemeente Drechterland opgenomen, totaal € 22.500.

### **Financiële baten en lasten**

<b><u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</u></b>	2016	2015
	-233	175

De hier opgenomen kosten hebben betrekking op de kwijtschelding van de lening aan de Stichting Behoud Kerk Oosterblokker. Zie ook de toelichting op de leningen u/g.

<b><u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u></b>	2016	2015
Rente leningen u/g	11	11
Rente toegerekend aan projecten	166	336
Overige rentebaten	9	17
Totaal	186	364

<b><u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u></b>	2016	2015
Rente op leningen kredietinstellingen	3.180	3.312
Rente op leningen overheid	98	101
Overige rentelasten	25	448
Borgstellingsvergoeding	16	16
Totaal	3.319	3.877

<b><u>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</u></b>	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	-845	61
Mutatie latente belastingen	-551	-428
Totaal	-1.396	-367

### **Schattingen**

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met in achtname van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).



De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus 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:

	2016
Commercieel resultaat voor belastingen	31.630
Resultaat Delphia Vastgoed B.V. (geen onderdeel fiscale eenheid):	-6
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten	6
	6
Tijdelijke verschillen:	
Afschrijvingen	-605
Bijzondere waardeveranderingen	-25.339
Voorziening groot onderhoud	1.751
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-774
Verkoopresultaat bestaand bezit	-1.076
Overige tijdelijke verschillen	-69
	-26.112
	5.518
Energieinvesteringsaftrek	-11
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-11
Verliesverrekening	-2.073
Fiscaal resultaat	3.423
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)	846
Belastingen boekjaar Delphia Vastgoed B.V.	-1
Totaal belastingen boekjaar	845



De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2016	2015
Mutatie latentie agio/disagio leningen	1	2
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-130	-
Mutatie latentie afschrijvingen	12	-
Mutatie latentie kantoorgebouw	12	15
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-501	-51
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	55	-394
Totaal	<u>-551</u>	<u>-428</u>

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 2,9% (2015: 5,2%).

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
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
<b>2016</b>	
Beloning	107.680
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.004
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Totaal 2016</b>	<b>126.684</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>130.600</b>
<b>2015</b>	
Aanvang en einde functievervulling 2015	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	106.114
Belaste onkostenvergoeding	641
Beloningen betaalbaar op termijn	20.925
<b>Totaal 2015</b>	<b>127.680</b>

Het salaris is gebaseerd op de WNT regels voor woningcorporaties. De bestuurder is ingeschaald in klasse E.

Raad van Toezicht	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
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
<b>2016</b>					
Beloning	10.900	7.800	7.800	7.800	7.800
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2016</b>	<b>10.900</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>19.650</b>	<b>13.100</b>	<b>13.100</b>	<b>13.100</b>	<b>13.100</b>



Raad van Toezicht	J.W. Bloem	M.M.A. Visser	R.C.T. Jong	A.J.H Smets	E.J.D. Aker
<b>2015</b>					
Aanvang en einde functievervulling 2015	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Beloning	8.250	5.724	6.114	5.858	5.500
Belaste onkosten- vergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
bedrag	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2015</b>	<b>8.250</b>	<b>5.724</b>	<b>6.114</b>	<b>5.858</b>	<b>5.500</b>

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

De beloning van de leden van de Raad van Toezicht bedraagt maximaal 7,5% van de vaste beloning van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 10%.



**Enkelvoudige balans per 31 december 2016 (na bestemming resultaat)**

ACTIVA	31-dec-16	31-dec-15
	x € 1.000	x € 1.000
<b><u>Vaste activa</u></b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	298.331	268.358
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.466	5.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.247	12.576
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.182	2.333
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.678	1.759
	<b>321.904</b>	<b>290.562</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.198	1.804
Leningen u/g	1.181	1.458
	<b>2.379</b>	<b>3.262</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>324.283</b>	<b>293.824</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	217
Overige voorraden	121	115
	<b>121</b>	<b>332</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	125	130
Overheid	-	25
Overige vorderingen	82	151
Overlopende activa	116	105
	<b>323</b>	<b>411</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.692</b>	<b>2.898</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>3.136</b>	<b>3.641</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>327.419</b>	<b>297.465</b>





<b>PASSIVA</b>	<b>31-dec-16</b>	<b>31-dec-15</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	139.818	116.140
Overige reserves	81.535	74.985
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>221.353</b>	<b>191.125</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	998	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.425	3.481
Voorziening deelnemingen	86	80
Overige voorzieningen	55	50
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>4.564</b>	<b>3.611</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	3.050	3.151
Schulden/leningen kredietinstellingen	80.520	83.313
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.915	13.105
Overige schulden	595	600
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>98.080</b>	<b>100.169</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	510	379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.040	320
Schulden ter zake van pensioenen	30	29
Overlopende passiva	1.842	1.832
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.422</b>	<b>2.560</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>327.419</b>	<b>297.465</b>

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016

Functionele indeling	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.159	16.611
Opbrengsten servicecontracten	351	380
Lasten servicecontracten	392-	335-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.277-	3.027-
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.553-	3.462-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.136-	1.044-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.152</b>	<b>9.123</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.414	3.833
Toegerekende organisatiekosten	68-	108-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	2.393-	2.803-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>953</b>	<b>922</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.187-	1.227-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.560	1.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	860	210-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>25.233</b>	<b>349</b>
Opbrengst overige activiteiten	227	26
Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>227</b>	<b>26</b>
Overige organisatiekosten	349-	299-
Leefbaarheid	223-	204-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	233-	175
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	189	367
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.319-	3.877-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>3.363-</b>	<b>3.335-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>31.630</b>	<b>6.582</b>
Resultaat deelnemingen	6-	125
Belastingen	1.397-	428-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>30.227</b>	<b>6.279</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 Het Grootslag 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.

#### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen, bepaald volgens de waarderingsgrondslagen van Woningstichting Het Grootslag.



## Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2016

### ACTIVA

<u>Financiële vaste activa</u>	31-dec-16	31-dec-15
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.198	1.804
Leningen u/g	1.181	1.458
Totaal	2.379	3.262

<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	-80	-206
Voorziening verliezen	86	81
Resultaat boekjaar	-6	125
Totaal	-	-

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

<u>Leningen u/g</u>	31-dec-16	31-dec-15
Stichting behoud kerk Oosterblokker Pancratius	-	241
Delphia Vastgoed B.V.	1.104	1.141
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	77	77
Stand per 31 december	1.181	1.459

<u>Leningen u/g Delphia Vastgoed B.V.</u>	31-dec-16	31-dec-15
	1.104	1.141

Aan Delphia Vastgoed B.V. is een lening verstrekt met een hoofdsom van € 2 miljoen. Hierop is ongeveer € 900.000 afgelost. 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 2016 bedraagt de rente 1,66%. Voor deze lening is een hypothecaire zekerheid gesteld. 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.

<u>Leningen u/g Olympia Vastgoedbeheer B.V.</u>	31-dec-16	31-dec-15
	77	77

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



<b><u>Overlopende activa</u></b>	31-dec-16	31-dec-15
Te ontvangen rente	1	1
Vooruitbetaalde facturen	27	78
Diversen	88	26
<b>Totaal</b>	<b>116</b>	<b>105</b>

De te ontvangen rente is in 2017 volledig ontvangen. De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk investeringen in activa ten dienste van de exploitatie. Onder Diversen is een te ontvangen schade-uitkering van de opstalverzekering opgenomen.

<b><u>Liquide middelen</u></b>	31-dec-16	31-dec-15
Bank	520	475
Kas	2	2
Spaarrekening	2.170	2.421
<b>Totaal</b>	<b>2.692</b>	<b>2.898</b>

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

## **PASSIVA**

<b><u>Eigen vermogen</u></b>	31-dec-16	31-dec-15
Herwaarderingsreserve	139.818	116.140
Overige reserve	81.535	74.985
<b>Totaal</b>	<b>221.353</b>	<b>191.125</b>

Door de stelselwijziging heeft er een mutatie van het groepsvermogen plaats gevonden. Per 31 december 2015 is een herwaarderingsreserve gevormd van ruim € 116 miljoen. De overige reserves zijn toegenomen met ruim € 22,7 miljoen.

### **Herwaarderingsreserve**

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari 2015	-	-	-
Invloed stelselwijziging	112.443	192	458
Nieuwe stand per 1 januari 2015	112.443	192	458
Desinvesteringen	1.639-	-	6-
Mutatie herwaarderingsreserve 2015	4.876	21-	163-
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b>115.680</b>	<b>171</b>	<b>289</b>



	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari 2016	115.680	171	289
Desinvesteringen	938-	-	-
Mutatie herwaardering 2016	23.405	16	1.194
Stand per 31 december 2016	138.147	187	1.483

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

### Overige reserves

Stand per 1 januari	74.985	51.137
Invloed stelselwijziging	-	20.617
Nieuwe stand per 1 januari	74.985	71.754
Resultaatbestemming boekjaar	5.611	1.142
Aanpassing voor vergelijkingsdoeleinden	-	444
Aangepaste resultaatbestemming boekjaar	5.611	1.586
Realisatie uit herwaarderingsreserve	939	1.645
Stand per 31 december	81.535	74.985

### Voorzieningen latente belastingverplichtingen

	looptijd	nominale waarde	31-dec-16	31-dec-15
Voorziening groot onderhoud	9 jr.	3.940	3.425	3.481

Voor een toelichting op de voorziening latente belastingverplichtingen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

### Voorziening deelnemingen

	31-dec-16	31-dec-15
Stand per 1-1	80	205
- resultaat deelnemingen	6	-125
Stand per 31-12	86	80

In verband met de negatieve nettovermogenswaarde van Delphia Vastgoed B.V. is een voorziening gevormd ter grootte van de te verwachten verplichtingen. Zie ook de toelichting op de deelnemingen.



**Overlopende passiva**

	31-dec-16	31-dec-15
Transitorische rente leningen	1.611	1.649
Vooruitontvangen huur	89	110
Restant niet opgenomen vakantie-uren	27	23
Nog te ontvangen facturen	69	44
Diversen	46	6
Totaal	<u>1.842</u>	<u>1.832</u>



### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voor gedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

### **Resultaatbestemming**

#### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015**

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht.

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

#### **Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016**

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2016 à € 30.227.000 als volgt te bestemmen:

- van het niet-gerealiseerde resultaat wordt € 24.616.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.
- het overige resultaat over het boekjaar 2016, € 5.611.000, wordt aan de overige reserves toegevoegd.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Vanwege de stelselwijziging is ook de bestemming van het resultaat over boekjaar 2015 aangepast.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Herwaarderingsreserve	24.616	4.693
Overige reserve	5.611	1.586
Totaal	<u>30.227</u>	<u>6.279</u>





### **Overige gegevens**

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

De jaarrekening is opgemaakt op 1 mei 2017.

### **Controleverklaring**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Woningstichting Het Grootslag zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. De directie stelt voor, na goedkeuring door de Raad van Toezicht, dat het resultaat van een boekjaar aan de reserves wordt toegevoegd.



---

## Deel V

# Controle verklaring van de accountant

---

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en raad van toezicht van Woningstichting het Grootslag

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting het Grootslag op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

#### De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 164 tot en met 167 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting het Grootslag haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting het Grootslag zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens;

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Amsterdam, 23 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

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