



JAARVERSLAG 2017

Maatschappelijke binding



Woningstichting Het Grootslag





Inhoudsopgave

Een woord vooraf.....	4
Deel I BESTUURSVERSLAG	5
Bestuursverslag	6
Inleiding.....	6
‘Wat werkelijk van waarde is’	6
Governance	7
Prioriteiten volkshuisvesting	7
Overdracht woningen Langedijk	10
Prestatieafspraken gemeenten	10
Huurdersparticipatie en dienstverlening	11
Maatschappelijke binding	15
Autoriteit woningcorporaties (Aw)	17
Aedes Benchmark.....	18
Risico’s en risicomanagement.....	20
Organisatie	23
Financiële continuïteit.....	25
Marktwaaarde.....	26
Bedrijfswaarde	27
Jaarresultaat.....	27
Voorstel resultaatbestemming.....	27
Deel II VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	28
Jaarverslag raad van Toezicht (RvT)	29
1. Inleiding.....	29
2. Trots op Het Grootslag	29
3. Jaarverslag 2017 van de Raad	30
4. Balans tussen financiële continuïteit en sociale ambities.....	30
5. Het bestuur	30
6. Beloning.....	30
7. Het toezicht in 2016	30
8. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	31
9. Klachtenbehandeling.....	31
10. Governancecode	31



11.	Visitatie.....	31
12.	Onafhankelijkheid en integriteit	31
13.	Risicobeheersing	31
14.	Externe accountant	31
15.	Kritisch op ons eigen functioneren	32
16.	Kennis vergroten	32
17.	Samenstelling Raad in 2017	32
18.	Onderwerpen die zijn behandeld binnen de vergaderingen van de Raad.....	35
19.	Conclusies toezichhoudende rol.....	36
20.	Tot slot.....	36
Deel III VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....		37
Organisatie en bedrijfsvoering.....		38
Kerninformatie 2017		38
Inleiding.....		39
Speerpunten 2017.....		39
Organisatieontwikkeling.....		41
HRM beleid.....		42
Bedrijfsvoering		42
Netwerkorganisatie.....		43
Informatisering.....		43
Geschillen		43
Organisatie, ultimo 2017.....		44
Verhuur en wonen		45
Kerninformatie 2017		45
Inleiding.....		46
Speerpunten 2017.....		46
Woningtoewijzing en passendheidstoets		49
Verhuur		49
Wonen.....		53
Zorg en maatschappelijk vastgoed.....		58
Kerninformatie 2017		58
Inleiding.....		59
Speerpunten 2017.....		59
Scheiden wonen en zorg		63



Maatschappelijk vastgoed.....	64
Vastgoed, onderhoud en verduurzaming	65
Kerninformatie 2017	65
Inleiding.....	67
Speerpunten 2017.....	67
Opgaven en kaders vastgoedsturing 2030.....	68
Duurzaamheid	69
Dagelijks onderhoud	70
Planmatig onderhoud.....	71
Nieuwbouw - <i>opgeleverd</i> -.....	72
Nieuwbouw - <i>in ontwikkeling</i> -	73
Financiële continuïteit.....	75
Inleiding.....	75
Waarborgen voor financiële continuïteit.....	75
Financiële ontwikkelingen en belemmeringen	76
Investerings.....	76
Treasury.....	77
Jaarresultaat.....	77
Financiële prestatie-indicatoren	78
Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting.....	82
Deel IV JAARREKENING.....	83
Geconsolideerde jaarrekening	84
Geconsolideerde balans.....	84
Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	86
Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	87
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	89
Enkelvoudige jaarrekening.....	130
Enkelvoudige balans.....	130
Enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	132
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	133
Controle verklaring van de accountant.....	139



Een woord vooraf

Het bestuur van woningstichting Het Grootslag in Wervershoof presenteert hierbij het 'jaарverslag 2017'. Dit verslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- jaarverslag van de raad van Toezicht (RvT)
en
- het financiële verslag over 2017 met toelichting

In het jaarverslag 2017 beschrijven we ons werk en de resultaten. Wij leggen hiermee verantwoording af over onze volkshuisvestelijke prestaties, onze dienstverlening, de positie van de huurders en belanghouders, Governance en de besteding van middelen.

2017 is het tweede jaar in de cyclus van ons ondernemingsplan 2016 - 2019 met de titel 'Wat werkelijk van waarde is'. De titel van het ondernemingsplan heeft betrekking op de transformatie van de sector en de wijze waarop wij met deze veranderingen omgaan.

Leeswijzer

In het bestuursverslag leest u de belangrijkste zaken uit 2017. Waar nodig wordt dit op onderdelen toegelicht in het volkshuisvestingsverslag. In de aanhef van elk hoofdstuk worden de speerpunten en ambities herhaald die we in het werkplan 2017 hebben vastgelegd. In de verslagen wordt beschreven wat daarvan terecht is gekomen.

We kiezen ervoor om het jaarverslag over 2017 bondiger te maken dan afgelopen jaren het geval was. Zo proberen we ons te beperken tot wat echt van waarde is. Separaat publiceren we het jaarverslag van huurdersvereniging De Driehoek waarin zij reflecteren op 2017 en de resultaten van onze samenwerking. Verder hebben we een uitgebreide verhuurrapportage opgesteld die we separaat aan onze samenwerkingspartners presenteren. In dit jaarverslag beperken we dit onderwerp tot de essentie.

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 veel plezier bij het lezen van ons jaarverslag 2017. Het geeft een goed en getrouw beeld van ons werk. We zijn benieuwd naar uw reactie en staan open voor uw suggesties.

J. Th. (Hans) Kröger
bestuurder



Deel I

BESTUURSVERSLAG



Bestuursverslag

Inleiding

“De herziene Woningwet, en alles wat daaraan vooraf ging, heeft een behoorlijke impact op de volkshuisvesting. De sector is opnieuw op zoek naar haar bestaansgrond en de houding die daarbij past. We zien kleinschaligheid en plaatselijke bekendheid daarbij als belangrijke voordelen. Het blijft zaak om met alle maatschappelijke partijen er de schouders onder te zetten. Alleen redden we het niet. Uitgangspunt is dat wij mét mensen en organisaties werken, in plaats van voor.”

Tot zover de inleiding van ons werkplan 2017 met de titel ‘Maatschappelijke binding’. Ons werk is het product van velen en voor velen. Verbinding met de samenleving is noodzakelijk om onze maatschappelijke opdracht te kunnen vervullen. In het ondernemingsplan hebben we hiervoor een aantal randvoorwaarden genoemd:

- De samenleving verwacht dat we ons aan onze maatschappelijke opdracht houden: deze opdracht vullen we zo goed mogelijk in en we voorkomen verspilling
- Mens en milieu staan centraal: er is een groeiende behoefte aan maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)
- De samenleving heeft behoefte aan goede prikkels, welke variëren 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

Deze randvoorwaarden proberen we als leidraad te gebruiken bij ons dagelijks handelen. Het is ook de inzet waarmee we ons openstellen voor de belangen van onze maatschappelijke partners en het biedt richting aan het oplossen van vraagstukken van en met onze huurders.





‘Wat werkelijk van waarde is’

Ons ondernemingsplan 2016-2019 is eind 2015 opgeleverd. Het ondernemingsplan 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.”



We richten ons daarbij op de volgende kerntaken:

-  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
-  We bouwen, verhuren en beheren maatschappelijk vastgoed als dat een noodzakelijke bijdrage levert aan de leefbaarheid in de kernen waar we woningbezit hebben
-  We bouwen, beheren en verhuren zorgvastgoed en leveren daarmee een bijdrage aan de zorgtransitie en het langer zelfstandig wonen
-  Samen met huurders, huurdersvertegenwoordiging, bewoners en belanghouders werken we aan leefbare wijken en dorpen

Governance

Hoewel we geen lid zijn van de branchevereniging voor woningcorporaties (Aedes), onderschrijven we de governancecode 2015. 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
- Betrokkenheid. Betrekken van huurders en gemeenten bij het beleid van de corporatie en vice versa, door zelf wezenlijk onderdeel te zijn van de samenleving
- Geschiktheid. Bestuurders en commissarissen voldoen aan een geschiktheidstoets en zijn verplicht Permanente Educatie te volgen

Genoemde elementen bieden handvatten voor onze prestaties. Daarbij past een zelfkritische houding en reflectie op ons functioneren, dat van onze collega's én maatschappelijke partners.

Het contract met accountant EY liep in 2016 af. Omdat de samenwerking goed is en er over en weer vertrouwen is, hebben we het contract in 2016 verlengd voor de verslaggevingsperiode 2017 t/m 2020.

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 mag in 2021 een gemiddelde Energie-Index van hoogstens 1,40 hebben
- De huisvesting van bijzondere doelgroepen
- De huisvesting van ouderen en andere mensen met een zorgvraag

Deze beleidsagenda past naadloos bij ons ondernemingsplan 2016 - 2019.



Beschikbaarheid

We zijn met de gemeenten in ons werkgebied in gesprek hoe we voldoende en passend huuraanbod kunnen waarborgen. In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik is vastgelegd dat de norm voor de gemiddelde actieve zoekduur 24 maanden is. De wachttijd voor met name eengezinswoningen en woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens ligt daar inmiddels ruim boven in de meeste kernen. Op basis van de oplopende wachttijden hebben we afspraken gemaakt voor de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Grootste knelpunten zijn de beperkte bouw mogelijkheden in de kern Wervershoof en de geringe nieuwbouwmogelijkheden die de gemeente Drechterland ons biedt.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een van onze belangrijkste speerpunten. Het huurbeleid is er mede op gericht om zoveel mogelijk woningen onder de laagste aftoppingsgrens te brengen. Meer dan 90% van de vrijkomende woningen verhuren we aan 1 en 2 persoonshuishoudens. Eind 2017 heeft 89,9% van onze woningen een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens (2016: 88,9%). Het percentage van maximaal toegestaan bedraagt gemiddeld 63%.

De totale huurverhoging over 2017 bleef ruim onder de toegestane maximale huursomstijging van 1,3%. De jaarlijkse huuraanpassing op 1 juli bedroeg 0,6% en het harmonisatie-effect van de formele huursombenadering bedroeg 0,21%.

Verduurzaming

Zoals het er nu naar uitziet voldoen we eind 2018 aan de ambitie van het Convenant Energiebesparing Huursector¹. De gemiddelde Energie Index ultimo 2017 bedroeg 1,48 volgens de berekeningsmethodiek van het Nader Voorschrift.

Begin 2017 hebben bestuur en MT samen met de RvT een tweedaagse inspiratie- en werksessie over dit thema gehouden. In het najaar hebben we een workshop gehouden met onze medewerkers en het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek. De input van deze bijeenkomsten leidt tot een brede duurzaamheidsvisie die in het voorjaar van 2018 wordt vastgesteld.

Huisvesting urgente doelgroepen

De huisvestingsvraag vanuit 'bijzondere doelgroepen' neemt toe. Er is sprake van een stabiele instroom van vergunninghouders, we huisvesten arbeidsmigranten en zijn eind 2017 in de regio een pilot aangegaan voor de doorstroming uit beschermd wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO). Daarnaast hebben we te maken met urgentieverzoeken voor sociale en medische urgentie en de toewijzing van zorgwoningen op basis van een zorgindicatie. De keerzijde hiervan is dat we van de 217 woningmutaties² in 2017 er slechts

¹ De ambitie gaat uit van een maximale Energie Index op 31 december 2020 van 1,4.

² Exclusief 2 mutatiewoningen in Langedijk.

133 konden aanbieden via het regionale aanbodsysteem. 133 wooneenheden in 8 kernen wel te verstaan. Het getal 133 correspondeert met 5% van ons totale woningbezit.

De verplichte wettelijke voorrang voor vergunninghouders is afgeschaft per 1 juli 2017. In overleg met de gemeenten is besloten om deze ‘vergissing’ van de rijksoverheid te repareren door vergunninghouders als urgentie categorie op te nemen in de regionale urgentieregeling.

Langer zelfstandig wonen

De vergrijzing komt in onze regio inmiddels serieus op gang. Tussen nu en 2050 zal de groep alleenstaande 80-plussers bijna verdrievoudigen³ terwijl de intramurale capaciteit al enige jaren afneemt. Dit is de reden waarom we het laatste decennium relatief veel toegankelijke woningen hebben gebouwd. Dit geldt ook voor de toename van het aantal kleinschalige clusters voor beschermd wonen.

Daarnaast vraagt de extramuralisering van de GGZ, de uitstroom vanuit MO en BW en de huisvesting van alleenstaande vergunninghouders om kleine en betaalbare woningen. Het aanbod is te gering om in deze behoefte te voorzien. De wachttijden lopen op. Dit betekent dat de noodzakelijke uitstroom onvoldoende op gang komt. Daarom is eind 2017 een convenant afgesloten tussen het Platform Woningcorporaties West-Friesland en gemeenten voor een pilot van drie jaar. In deze periode hebben de corporaties een inspanningsverplichting om 100 woningen per jaar aan te bieden voor dit doel. Inmiddels is duidelijk dat de corporaties dit aantal niet gaat halen door de lage verhuisgraad en het toenemende aandeel woningen voor bijzondere doelgroepen. We nemen dit aspect mee bij ons volkshuisvestelijke bod dat we in 2018 uitbrengen met het oog op de prestatieafspraken

‘Weer thuis in de wijk’

Met gemeente Hoorn hebben we in 2017 meegedaan aan het landelijke experiment ‘Weer thuis in de wijk’, van Platform 31. Daarin hebben we kennisgenomen van de randvoorwaarden die nodig zijn voor succesvolle uitstroom van bewoners uit de MO en BW. Dit experiment is inmiddels geëindigd. We gebruiken de opgedane informatie voor de samenwerkingsafspraken met gemeenten en zorgpartijen in onze regio.



Affiche landelijk experiment ‘Weer thuis in de wijk’

³ Bron: Primos prognose 2016.

Overdracht woningen Langedijk

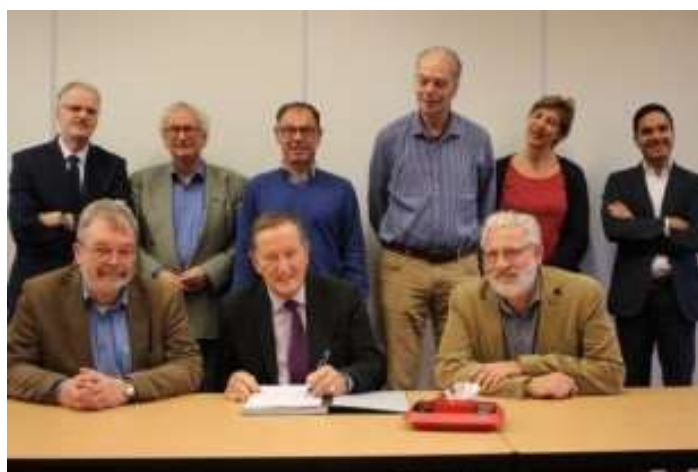
We hebben 31 appartementen in Langedijk terugverocht aan woningbouwvereniging Langedijk. Hiermee komt een einde aan de collegiale ondersteuning die we in 2013 zijn aangegaan. Destijds hebben we de financiële verplichting op ons genomen om deze appartementen te kunnen realiseren als onderdeel van een masterplan van 62 sociale huurwoningen op de locatie Broekerplein in Langedijk. Vanaf de eerste dag heeft WBV Langedijk de verhuur en het beheer van deze appartementen uitgevoerd.

Prestatieafspraken gemeenten

In 2016 hebben we ons eerste volkshuisvestelijke bod uitgebracht binnen de richtlijnen van de Woningwet, in de gemeenten Drechterland en Medemblik. Ons bod en die van de collega-corporaties De Woonschakel en Wooncompagnie zijn daarna in goed overleg met gemeenten en huurdersvertegenwoordiging uitgewerkt in prestatieovereenkomsten voor de periode 2017-2020. Het doel is om als corporaties, gemeenten en huurdersbelangenverenigingen samen op te trekken in het belang van een evenwichtige, duurzame, leefbare en betaalbare sociale huursector. 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

De prestatieovereenkomsten zijn eind 2016 door alle partijen ondertekend.



Ondertekening prestatieafspraken gemeente Medemblik

Het is mooi dat we gezamenlijk prestatiekaders hebben geformuleerd, maar het gaat er om wat er daarna met de ambities en voornemens gebeurt. Het is spijtig te moeten constateren



dat er in de praktijk (nog) weinig van terecht komt. In het najaar hebben we aan beide gemeenten een overzicht verstrekt van de voortgang ten opzichte van de voornemens. Het komt er kort gezegd op neer dat voor beide gemeenten:

- overlegafspraken (zowel op bestuurlijk- als op ambtelijk niveau) niet of nauwelijks worden nagekomen
- werkzaamheden en beleidsontwikkeling niet met elkaar worden afgestemd
- samenwerking bij schuld- en multiproblematiek⁴ heel stroef verloopt

En verder voor de gemeente Drechterland:

- er een serieuze achterstand bestaat bij de huisvesting van vergunninghouders
- er te weinig prioriteit is voor de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen

Inmiddels is er bij de gemeente Medemblik een positieve kentering zichtbaar. Er functioneren een drietal werkgroepen. Een die zich bezig houdt met de fysieke opgaven (hoofdzakelijk bouwen en verduurzamen), een die zich bezighoudt met het sociaal domein en tenslotte de werkgrip GRIP om te onderzoeken hoe we grootschalige infrastructurele werkzaamheden op elkaar kunnen afstemmen.

In de gemeente Drechterland is van uitwerking van de prestatieovereenkomsten nauwelijks sprake. Ondanks dat we de gemeente daar zowel op bestuurlijk- als op ambtelijk niveau verschillende keren op hebben aangesproken, lijkt er weinig te veranderen.

Huurdersparticipatie en dienstverlening

Onze huurders zijn diegenen waarvoor we ons inspinnen. Logisch dus dat die inspraak hebben op onze dienstverlening (woningniveau). Op organisatieniveau worden onze huurders vertegenwoordigd door huurdersvereniging De Driehoek. Op complexniveau zijn verschillende bewonerscommissies actief.

Huurders

‘Ons huis uw thuis’ is ons leidmotief. Het geeft in vier woorden aan waar wij verantwoordelijk voor zijn en wat de positie van onze huurders is. De basisbehoefte van onze huurders is een goede woning. Dit is een woning die past bij het huishouden, voldoet aan het hedendaagse comfortniveau, in goede staat van onderhoud verkeert, betaalbaar is en een beperkte energievraag heeft.

Wij willen er ook iets voor terug. Naast de wettelijke verplichtingen die wij en onze huurders hebben, willen we dat onze huurders verantwoordelijkheid nemen voor de goede zorg van hun woning, de tuin en de buurt. Dat is veel gevraagd, maar noodzakelijk om de leefbaarheid in buurten en wijken te kunnen beschermen. Op al deze terreinen zijn we voortdurend in overleg met onze huurders. De ene keer met een luisterend oor en aandacht voor de persoonlijke situatie van de huurder en de andere keer sturend. We merken dat we de laatste jaren

⁴ Deze huishoudens hebben te maken met meerdere problemen op verschillende leefgebieden en hebben vaak ook verschillende hulpverleners.



strenger zijn geworden en huurders eerder en vaker aanspreken op hun verantwoordelijkheid. Dit heeft deels te maken met de overgang van een periode waarin huurders gewend waren helemaal ontzorgd te worden tot de huidige tijd waarin we op basis van betaalbaarheid keuzes moeten maken welke zaken werkelijk van waarde zijn. Daarnaast verandert de huurderssamenstelling. We huisvesten steeds meer mensen met een 'rugzakje'. We ervaren dat deze categorie huurders gemiddeld meer aanwijzingen en structuur nodig heeft.

Klantervaringen zijn belangrijk voor ons om grip te houden op kwaliteit en de ontwikkeling van onze producten en diensten. We meten klantervaringen actiegericht op de terreinen die een hoge respons opleveren of van groot belang zijn voor klanten (bijvoorbeeld het onderhoud) of waarvan we de dienstverlening wijzigen.

Huurdersvereniging De Driehoek

De positie van de huurdersvereniging is door de Woningwet 2015 aanzienlijk versterkt. We schreven al eerder dat dit een prima ontwikkeling is, maar ook een die eisen stelt aan de inrichting en het functioneren van een huurdersvereniging.



De Driehoek heeft in het najaar van 2016 haar visie gepresenteerd met de titel 'Visie op sociaal wonen'. De missie die zij hierin verwoordt, ligt er niet om: *"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."*

Eind 2016 plaatsten we de kanttekening of deze ambities te realiseren zijn door een klein bestuur, bestaande uit vrijwilligers. We verwezen daarbij naar onderzoeken en adviezen van Fray⁵ en Aedes⁶ waarin wordt aangegeven dat de nieuwe positie veel vraagt en dat het afbreukrisico voor de bestuursleden hierdoor toeneemt. Dit kan ten koste gaan van het overlegklimaat en de kwaliteit van samenwerking, zowel intern als extern.

Visie op sociaal wonen

De Driehoek besteedt in haar visiedocument veel aandacht aan de versterking van haar positie. De meest opvallende keuzes zijn:

- het vaststellen van een opleidingsschema voor de bestuursleden
- het opstellen van een participatiedocument waarin staat welke bestuursleden bij ons aanschuiven als bepaalde thema's / onderwerpen worden besproken

⁵ 'Huurdersparticipatie in beeld' Stand van zaken van de huurdersparticipatie in de corporatiesector na de Woningwet, september 2016.

⁶ Handleiding versterken huurdersorganisaties, november 2016.



- het opstellen van een Bestuursdocument dat als leidraad en informatiebron geldt voor het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek en als introductiedocument kan worden gebruikt voor potentiële- en nieuwe bestuursleden
- modernisering van de website van De Driehoek waarbij informatie over het bestuur en haar werkzaamheden gemakkelijk kunnen worden gevonden

Inhoudelijk

We onderhouden intensieve contacten met elkaar op verschillende niveaus en over tal van onderwerpen. De Driehoek neemt nadrukkelijk deel aan de beleidsontwikkeling in onze organisatie. 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.

Voorafgaand aan de bestuursvergadering van De Driehoek, heeft het dagelijks bestuur van De Driehoek een uitvoeringsoverleg met de manager Klant & Wonen. Regelmatig meldt de manager de stand van zaken van lopende processen. Als bestuur/MT hebben we vijf keer vergaderd met het voltallige bestuur van huurdersvereniging De Driehoek.

De Driehoek is vertegenwoordigd in onze Maatschappelijke AdviesRaad.

De belangrijkste overlegthema's in 2017 waren:

- Uitwerking visiedocument De Driehoek, 'Visie op sociaal wonen'. Het ambitieniveau van De Driehoek gaat op onderdelen verder dan ons ondernemingsplan. In het voorjaar van 2017 hebben we met het bestuur van De Driehoek afstemming gezocht tussen hun visie en ons ondernemingsplan. Hierin zijn we prima geslaagd
- Werkplan 2017 De Driehoek
- Volkshuisvestelijk bod 2018 gemeenten Medemblik en Drechterland
- Dynamische vastgoedsturing. In 2017 is Deel I 'Opgaven en kaders' vastgesteld
- Duurzaamheidsvisie. In het najaar hebben we met het bestuur van De Driehoek en onze medewerkers een kennissessie gehouden over integrale duurzaamheid
- We betrekken huurdersvereniging De Driehoek bij de evaluatie en wijziging van primaire dienstverleningsprocessen. In 2017 hebben we onder meer overleg gehad over de opzet en uitvoering van ons nieuwe mutatiebeleid en de evaluatie en wijziging van het preventief onderhoud. Voor beide processen heeft de Driehoek een aantal proceswaarborgen gevraagd die zijn gericht op de inbreng van huurders en de communicatie. Voorts is een afspraak gemaakt om de effecten van dit nieuwe beleid te monitoren en te zijner tijd te evalueren
- Een delegatie van De Driehoek heeft in het najaar een bezoek gebracht aan EnergieService Noord-West (ESNW). ESNW verzorgt voor ons de dagelijkse onderhoudslijn en de aansturing van deze werkzaamheden. Daarnaast zorgt zij voor de uitvoering van het onderhoud aan verwarming en warmwater installaties

- Klachtenafhandeling. Ten opzichte van 2016 ziet De Driehoek een toename van klachten. Leden hebben hierbij een beroep gedaan op De Driehoek met het verzoek hierin te bemiddelen bij Het Grootslag. Het grootste struikelblok bij deze klachten betreft de communicatie met huurders. De afspraak is dat we dit aspect nog meer aandacht geven
- Huurbeleid 2017
- Jaarverslag en jaarrekening 2016 woningstichting Het Grootslag
- Werkplan en begroting 2018 woningstichting Het Grootslag
- Investeringsbegroting 2018-2022 woningstichting Het Grootslag
- Evalueren en vernieuwen van de samenwerkingsovereenkomst tussen De Driehoek en Het Grootslag op basis van de Woningwet 2015

Bij geen van genoemde thema's is sprake geweest van een onverenigbaar verschil van mening tussen partijen.

In het najaar vond er een bijeenkomst plaats tussen het bestuur van De Driehoek en de RvT en bestuur/MT van woningstichting Het Grootslag. Onderwerp was de verduurzaming van woningen via moderne installatietechniek. Hiervoor waren we te gast bij Schouten Installatietechniek in Hoorn.

Het bestuur van De Driehoek is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Beste Buurt Idee. Daarbij stelt zij vast of en zo ja, welke bijdrage voor de aanvragen van leefbaarheidsinitiatieven beschikbaar wordt gesteld. Het is onze ervaring dat er een hele zuivere beoordeling plaatsvindt van de waarde die aanvragen met zich meebrengen. Als de aanvraag geen duidelijke bijdrage levert aan de leefbaarheid voor onze huurders, dan wordt de aanvraag afgewezen. De huurdersvereniging kan deze afweging veel beter maken dan wij kunnen doen.



*Buurtfeest
Kaagweg,
Wervershoof*

Op initiatief van De Driehoek heeft een kennismakingsbijeenkomst plaatsgevonden met huurdersorganisaties in West-Friesland waaronder de verenigde huurdersorganisatie De Boog uit Hoorn (Intermaris), de voormalige huurdersbelangenvereniging Menkveste (De



Woonschakel), Huurdersadviesraad Enkhuizen (WelWonen) en huurdersvereniging Niedorp/Wieringerwaard (Wooncompagnie). Doel is informatie- en kennisuitwisseling. Partijen hebben de wens uitgesproken om aan deze bijeenkomst een vervolg te geven.

Ondersteuning

We hebben de afspraak dat Huurdersvereniging De Driehoek financieel onafhankelijk is zodat ze zelfstandig keuzes kan maken in de uitvoering van haar taken, deskundigheidsbevordering, et cetera. We hebben in 2017 een bijdrage betaald van € 21.000 inclusief het lidmaatschap van nieuwe huurders gedurende het eerste jaar dat zij een woning van ons huren. Daarnaast int De Driehoek contributie bij haar leden. Eind 2017 heeft De Driehoek 1.142 leden. De contributie bedraagt € 5,45 per jaar.

Overleg achterban

De Driehoek heeft op verschillende momenten en manieren overleg met haar achterban. In het voorjaar houdt zij een jaarvergadering en in het najaar in verschillende kernen contactmiddagen. Daarnaast is er geregeld contact met individuele huurders naar aanleiding van specifieke ervaringen.

De leden van De Driehoek ontvangen viermaal per jaar de 'Huurwijzer' van de Woonbond. De Driehoek maakt voorts gebruik van ons bewonersblad 'Huis & Raad' om haar achterban te informeren over lopende zaken. Leden met een e-mailadres hebben driemaal een uitgebreide digitale nieuwsbrief ontvangen van De Driehoek over actuele ontwikkelingen en de resultaten van verschillende overlegdossiers. Daarnaast heeft De Driehoek haar website toegankelijker gemaakt voor haar leden en de nieuwsaarde verhoogd.

We hebben het uitgebreide jaarverslag van De Driehoek op onze website gepubliceerd.

Bewonerscommissies

Er zijn 9 bewonerscommissies, die waken over het wel en wee in woongebouwen. We overleggen met een aantal commissies eenmaal per jaar en met een aantal tweemaal per jaar. Het is maar net waaraan behoefte is en wat er speelt. Bij bijzonderheden of complexmatige onderhouds- en serviceactiviteiten 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. Om het jaar organiseren wij een 'bewonerscommissiedag'. De volgende vindt in 2018 plaats.

Maatschappelijke binding

In de inleiding van dit bestuursverslag geef ik aan dat samenwerking met alle maatschappelijke partijen noodzakelijk is omdat we het alleen niet redden. Ons werk raakt heel veel verschillende sectoren, zoals de bouw, de zorg, welzijn, overheid, et cetera. Al die sectoren



hebben hun eigen maatschappelijke opdracht, unieke doelstellingen en ambities. Vanuit hun wettelijke taken en bevoegdheden zijn ze ook allemaal behept met hun eigen normen en regels. Dit bemoeilijkt en beperkt de samenwerking regelmatig.

Desondanks proberen we het onderste uit de kan te halen als het om samenwerking gaat. Dat betekent dat we willen weten wat er speelt bij onze partners en dat we samen investeren in de mogelijkheden om voordeel te halen uit onze samenwerking. Kennen en gekend worden zijn daarbij sleutelvoorwaarden.

Maatschappelijke Adviesraad

In 2015 hebben we onze Maatschappelijke Adviesraad (MAR) opgericht. De deelnemers komen vanuit allerlei maatschappelijke instellingen en vrijwilligersorganisaties.

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 in 2017. Onze ambitie was om ‘met de samenleving aan tafel te zitten’ en dit is gelukt. We zijn via de MAR verbonden met allerlei maatschappelijke sectoren en -instellingen. Kennis van de ontwikkelingen in deze domeinen en samenwerken is een voorwaarde om de ambities van ons ondernemingsplan te realiseren.

Thema's die we met elkaar bespraken in 2017 zijn:

- Algemene ontwikkelingen op het gebied van de zorg en welzijn
- Onze bouwactiviteiten in relatie tot het maatschappelijk nut
- Maatschappelijke participatie gericht op hulpbehoevenden, eenzaamheid en vrijwilligers. In de bijeenkomst van april was een projectleider van Platform 31 aanwezig voor een presentatie en discussie
- De effecten van de eenzijdige instroom in onze sector
- De maatschappelijke gevolgen van de sloop van verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk
- Leefbaarheidsontwikkelingen in de breedste zin van het woord, waarbij de vraagstukken en goede voorbeelden vanuit de leden van de MAR aandacht krijgen
- Weer thuis in de wijk. Stand van zaken rondom de huisvesting van kwetsbare inwoners in West-Friesland en de uitstroom uit MO en BW



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 over de huisvestingsplannen neemt de laatste jaren toe. De zorgtransitie en het scheiden van wonen en zorg betekent druk op de kwaliteit (groeierende behoefte aan andere kleinschalige huisvesting voor intensieve zorg) en de omvang (afbouw) van het aandeel intramurale zorgplaatsen. In het volkshuisvestelijk verslag wordt meer aandacht besteedt aan deze ontwikkelingen.

Overige belanghouders

We hebben 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.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op ons functioneren.

Beoordeling jaarstukken 2016

Door de nieuwe systematiek van Aw ontvangen we het oordeel over de jaarstukken over 2016 pas in april 2018.

Governance inspectie

In het voorjaar heeft Aw een governance inspectie bij ons uitgevoerd. We hebben de aanbevelingen van Aw overgenomen. De belangrijkste aanbeveling is dat uit de notulen van de RvT moet blijken op basis van welke overwegingen en standpunten de besluitvorming heeft plaatsgevonden. We passen dit inmiddels ook toe op onze MT-verslagen.

Het Aw is ook ingegaan op:

- Het risico van de uitgebreide RvT agenda. Volgens Aw maakt het grote aantal agendapunten het haast onmogelijk om de punten inhoudelijk afdoende te kunnen



bespreken. De raad en de bestuurder zijn van mening dat de agenda lang is, maar dat een groot deel van deze punten ter kennisgeving is en bijdraagt aan het complete beeld over sector en samenleving

- De klankbord- en toezichtfunctie. Door de RvT is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit voldoende aandacht heeft
- Het belang van integriteit. Dit belang is erkend door de raad, echter door alle aanpassingen binnen de Woningwet niet voldoende behandeld. De afspraak is dat we dit aspect vaker bespreken

Het eindoordeel van Aw is dat de bevindingen van dit onderzoek geen aanleiding vormen tot interventies. Verder is het Aw van mening dat RvT en bestuur een professionele indruk maken.

Aedes Benchmark

Om ervoor te zorgen dat corporaties hun middelen zo goed mogelijk inzetten voor hun kerntaak 'het huisvesten van mensen met lagere inkomens' werkt Aedes met corporaties en adviesbureaus aan de Aedes-benchmark. De benchmark levert vergelijkingscijfers waarmee inzicht en sturingsinformatie voor verbetering wordt gegenereerd. Daarnaast verhoogt de Aedes-benchmark de transparantie van de sector.

De uitslag eind 2017 levert een positie op in de categorie ('Achter de koplopers'). Dit betekent dat we een categorie zijn gedaald ten opzichte van 2016, maar dat wisten we. De oorzaak daarvan is dat de netto bedrijfslasten per woning zijn gestegen ten opzichte van de opstelling in 2016. Dit wordt wat ons betreft ruimschoots gecompenseerd door de gestegen klantwaardering.

Resultaten Aedes-benchmark 2017		
Woningstichting Het Grootslag (L0883)		
Prestatieveld Huurdersoordeel	2017	2016
Nieuwe huurders	8,5	8,2
Huurders met reparatieverzoek	8,0	7,8
Vertrokken huurders	7,8	7,0
Prestatieveld Bedrijfslasten	2017	2016
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 834	€ 740

Huurdersoordeel Aedes Benchmark 2017

Op alle drie de meetonderdelen geven onze huurders ons hogere cijfers dan vorig jaar. Bij het onderdeel 'vertrokken huurders', is onze score zelfs substantieel verbeterd. Dit was ook de insteek voor ons nieuwe mutatieproces. Onze medewerkers hebben daar een succes van gemaakt! Op alle drie de onderdelen scoren we aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde.



Aedes Benchmark 2017

Klachten(management) en geschillen bij de Huurcommissie

We hanteren een intern systeem voor klachtenmanagement. We legden meer klachten vast dan in 2016. Dat is mooi! Het geeft ons meer inzicht in onze dienstverlening en meer handvatten voor verbetering. Voor de goede orde, het betekent niet dat we blij zijn met meer meldingen, maar we constateren dat ons Klant Contact Centrum (KCC) als objectieve waarnemer meer meldingen registreert dan we in het verleden deden. De meldingen 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 2017 geen formele klachten ontvangen. Er is door 1 huurder een kwestie aan de Huurcommissie voorgelegd over lekkage. Voordat de Huurcommissie onderzoek kon doen heeft deze huurder de kwestie teruggetrokken.

Risico's en risicomanagement

Risicobeheersing en -beperking zijn belangrijke uitgangspunten bij onze bedrijfsvoering. Het recente verleden in de sector heeft duidelijk gemaakt hoe desastreus de gevolgen kunnen zijn als de verkeerde keuzes worden gemaakt of omdat risico's niet (op de juiste manier) worden gemonitord of niet afdoende worden gedekt.

Het gevolg kennen we. De overheid heeft de mogelijkheden van de sector sterk ingeperkt waardoor het risico van verkeerde keuzes op strategisch niveau sterk is verminderd. Dit neemt niet weg dat er genoeg risico's overblijven. Zaak dus om daar systematisch en structureel aan te werken. Onze doelstelling is mogelijke risico's uit te sluiten en voor zover dat niet gaat, 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



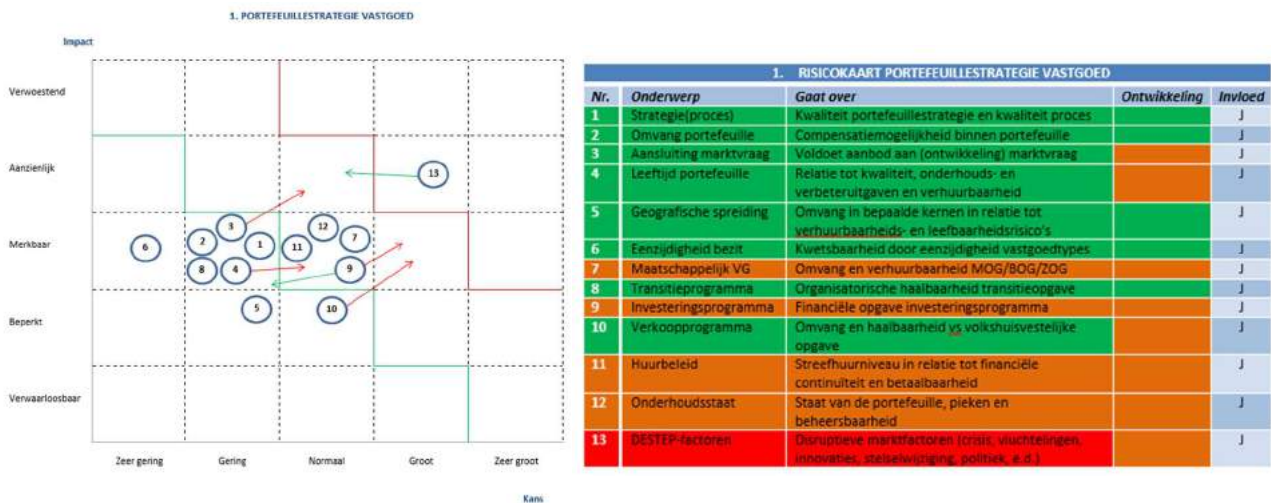
Hierbij houden wij rekening met wet- en regelgeving en het gewijzigde beoordelingskader van bijvoorbeeld het WSW. We hebben begin 2016 kennis gemaakt met het WSW-model voor de beoordeling van business risks. Dit model geeft een prima inzicht in de risico's die we lopen op het gebied van portefeuille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

Methodiek 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 risicomaatregelen uitgewerkt. Deze gedetailleerde uitwerking doet dienst als richtlijn voor onze organisatie.



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



Voorbeeld van een risicokaart die wij gebruiken

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.

De belangrijkste risico's die we hebben onderkend zijn in de risicoparagraaf 2018 vastgelegd als onderdeel van werkplan en begroting. Dit zijn:

- Mogelijke beïnvloeding van onze toekomstige portefeuillestrategie door politieke, maatschappelijke of andere ontwikkelingen
- De impact van veranderende wet- en regelgeving
- Eventuele gevolgen van een systeemwijziging in de huurtoeslag
- Oplopende heffingen belastingen



Voor deze en andere elementen die we als actueel of potentieel risico hebben beoordeeld, hebben we beheersmaatregelen vastgesteld.

Compliance

Risicobeheer en control vormen de ruggengraat van onze Governance. Het besef dat we verantwoord met maatschappelijk vermogen moeten omspringen heeft de laatste jaren -terecht- enorm veel aandacht gekregen. Bij de landelijke misstanden die de laatste jaren breed zijn uitgemeten, komen een aantal eigenschappen steeds terug:

- Er is onvoldoende sprake van risicobeheersing
- Er zijn onvolkomenheden in het besturingssysteem
- 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 moeten gedragen. De vraag is die we onszelf steeds weer moeten stellen is 'of datgene dat we doen in het belang is van onze huurders'.

Op verschillende momenten en in verschillende samenstellingen is met breed MT⁷ en RvT gesproken over optimalisatie en beheersing. 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 (nog) conform onze 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 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

⁷ Bestuur, managementteam, staffunctionarissen, leidinggevend en coördinatoren.



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 mensen werken die competent zijn en bereid zijn verantwoordelijkheid te nemen voor wat ze doen. Dit betekent niet dat het altijd goed gaat. Als het niet goed gaat, dan hebben we het daarover.

Realisatie van onze maatschappelijke ambities

Het werk en de resultaten van onze organisatie in 2017 bestrijken een breed terrein. Het systeem van verantwoordingsverplichtingen vraagt vooral om heel veel cijfers. Dat leidt de aandacht af van waar het werkelijk om gaat: onze maatschappelijke prestaties. Leveren we voldoende en betaalbare woningen? Hoe staat het met de kwaliteit van de woningen? Is het goed wonen in ons werkgebied? Kunnen kwetsbare groepen bij ons terecht en redden die zich?

Deze onderwerpen worden regelmatig besproken. Daarbij kijken we kritisch naar twee belangrijke pijlers:

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

Het gaat erom dat de financiële continuïteit en de sociale ambities met elkaar in balans blijven. De afspraak is dat ik als bestuurder in onze besluitvorming nadrukkelijk aandacht besteed aan de sociale ambities.

Met de RvT is afgesproken dat zij jaarlijks een meerjaren investeringsprogramma ontvangen dat aansluit op de opgaven en kaders van onze dynamische vastgoedsturing. 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. Het geeft de raad inzicht in de ontwikkelingen van de financiële positie voor de komende vijf jaar in samenhang met de operationele en strategische doelstellingen. Daarbij wordt vanzelfsprekend gerapporteerd over de wijze waarop we voldoen aan de interne en externe financiële ratio's.

Organisatie

'De enige constante is verandering.' Er is de laatste jaren veel veranderd in de sector en de samenleving. Onze organisatie verandert logischerwijs mee. Het is mooi om te zien dat we deze veranderingen met elkaar aankunnen. Veranderen is bijna een organisch proces geworden in onze organisatie; we doen wat nodig is om aangesloten te blijven bij maatschappelijke ontwikkelingen. Dit geeft mij veel vertrouwen in de toekomst.

In 2016 hebben we gekozen voor de opzet van een Klant Contact Centrum (KCC) waarmee we een belangrijk deel van de klantprocessen kunnen afvangen. In 2017 hebben we deze werkwijze geëvalueerd. We constateren dat het KCC een belangrijke bijdrage levert aan het ontzorgen van de organisatie. Dit levert andere teams meer rust op en meer gelegenheid om huurders thuis te bezoeken voor bijvoorbeeld de verhuur en zaken als overlast of huurachterstand. Naar aanleiding van de goede ervaringen met het KCC is besloten dit team verder te versterken.

De 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 ons beleid. Als dit problemen oplevert, is dat reden voor beleidswijziging.



Workshop over duurzaamheid (medewerkers en huurdersvereniging De Driehoek)



OR

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

In 2017 hebben we onder andere over de volgende onderwerpen gesproken:

- Beoordelingssystematiek
- Structuurwijziging afdeling Klant & Wonen
- Wet flexibel werken
- Werkplan 2018
- Meerjarenbegroting 2018-2022
- Jaarverslag en jaarrekening 2016
- Arbeidsomstandigheden en aanpassingen vanuit Arbowet 2017
- Instemmen en/of actualiseren van personeelsbeleid zoals privacyreglement rittenregistratie, regeling bedrijfsauto, poolauto en poolfiets, verzuimbeleid, reiskosten en zakelijke kilometers, arbobeleid, loondoorbetaling bij ziekte, reglement internetgebruik en e-mail en het gebruik van mobile devices
- OR statuut en OR reglement
- Benoeming RvT lid op voordracht van de ondernemingsraad
- Adviesaanvraag ERP onderzoek

De samenwerking met de OR is goed. De OR remt ontwikkelingen soms af vanuit organisatiebelang en dit dwingt ons om zaken te heroverwegen of andere keuzes te maken. Dit levert een gezond spanningsveld op. We hebben afscheid genomen van de voorzitter van de OR en een nieuwe verwelkomd.

Financiële continuïteit

Ons vermogen staat geheel in het doel van onze maatschappelijke taak, het verhuren 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. Met goede risicobeheersing en uitvoering van scenario-analyses bewaken we de financiële continuïteit. Op deze manier blijven we ook in de toekomst in staat om met een kwalitatief goede vastgoedportefeuille onze ambities en volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

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.



Investeringsen

We investeren fors in ons bestaande bezit en in nieuwbouw. In 2017 hebben we ruim € 8,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 1,8 miljoen in ons bestaande bezit. Een groot deel van uitgaven in bestaand bezit hebben betrekking op duurzaamheidsmaatregelen.

Treasury

We voeren een actief treasurybeleid en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op, na advies van de treasurycommissie en de financiële commissie. 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.

Financiële ratio's ultimo 2017			
Ratio	Norm WSW	Interne Norm	Werkelijk
Solvabiliteit	20%	30%	64,8%
ICR boekjaar	1,4	2,0	2,12
DSCR	1,0	1,4	1,43
LTV	75%	65%	51%
Dekkingsratio	50%	30%	23%
Externe financiering per vhe	-	€ 35.000	€ 31.831

Marktwaarde

Sinds vorig jaar wordt het vastgoed in onze jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering vindt hierbij plaats conform de regels die opgenomen zijn in het zogenaamde waarderingshandboek. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. Dit jaar zijn de wijzigingen in het handboek dusdanig groot, dat deze belangrijke gevolgen hebben voor de waardering van ons vastgoed. De marktwaarde van ons vastgoed is in 2017 gedaald met ruim € 22,8 miljoen. Hiervan wordt € 4,2 miljoen veroorzaakt door de daling van het aantal woningen (met name door de verkoop van 31 woningen in Langedijk). De overige € 18,6 miljoen waardedaling komt grotendeels voort uit aanpassingen in het waarderingshandboek. Dit soort waardemutaties, die geen enkele relatie hebben met het door ons gevoerde vastgoedbeleid, bevestigen dat de marktwaarde geen getrouw beeld geeft van de waarde van ons vastgoed en de bedrijfsvoering van onze organisatie.

Voor het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs van ons vastgoed vormen we, conform de verslaggevingsregels, een herwaarderingsreserve. Deze bedraagt per eind 2017 € 122,9 miljoen. Het gaat hier om ongerealiseerde waardeinstijgingen, waarvan realisatie alleen mogelijk is door verkoop of aanpassing van de huren tot 'marktconform' niveau. Dit marktconforme niveau bevindt zich echter ver boven de liberalisatiegrens. Dit niveau zullen we met ons sociale huurbeleid nooit bereiken. Verder vormt het verkopen van al het bezit na uiterlijk 15 jaar exploitatie een wezenlijk onderdeel van de berekening van de marktwaarde. Dit is binnen ons vastgoedbeleid uitgesloten. 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 50 of 75 jaar).

Bedrijfswaarde

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. Dit heeft als gevolg dat de bedrijfswaarde ruim lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2017 bedraagt de bedrijfswaarde van ons bezit € 171,5 miljoen. Dit is 109,5 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2017. Als je dit vergelijkt met de eerder genoemde omvang van de herwaarderingsreserve, dan kun je concluderen dat bijna de gehele ‘papieren’ waardestijging volgens de marktwaarde in de praktijk nooit gerealiseerd zal worden. De bedrijfswaarde vormt daarom een betrouwbaarder indicatie van de werkelijke waarde van ons vastgoed dan de marktwaarde, gegeven onze volkshuisvestelijke taak en het door ons gevoerde beleid.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2017 komt uit op € 15,3 miljoen negatief. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt door de eerder genoemde negatieve marktwaardeverandering. Gecorrigeerd voor deze waardedaling zou het resultaat uitkomen op € 12,5 miljoen positief. Voor € 2,9 miljoen wordt dit veroorzaakt door een fiscale wijziging⁸. Daarnaast is ruim € 3,5 miljoen het gevolg van verkoop van woningen (2016: € 953.000). De overige € 6,1 miljoen is het resultaat van onze ‘core business’, het verhuren en beheren van sociale huurwoningen (2016: € 4,1 miljoen). Zoals vorig jaar al genoemd wordt in dit resultaat geen rekening gehouden met de veroudering van ons bezit. Het geeft hierdoor een enigszins vertekend beeld. Het positieve resultaat wordt aangewend voor investeringen in nieuwbouw, instandhouding en verbetering en verduurzaming van woningen en overig vastgoed.

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over 2017 bedraagt € 15.303.000 negatief. De bestuurder stelt voor, met goedkeuring van de RvT, het resultaat als volgt te bestemmen. Van het niet gerealiseerde resultaat wordt € 16.212.000 ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht. Het overige resultaat over het boekjaar, € 909.000 wordt aan de overige reserves toegevoegd. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

J. Th. (Hans) Kröger,
bestuurder

⁸ Voor een nadere toelichting verwijzen we naar het volkshuisvestingsverslag en de toelichting op de jaarrekening.



Deel II

VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT





Jaarverslag raad van Toezicht (RvT)

1. Inleiding

2017 stond voor een belangrijk deel in het teken van de vaststelling van een nieuwe opzet voor dynamische vastgoedsturing de ontwikkeling van een duurzaamheidsvisie en de verdere implementatie van de nieuwe Woningwet.

Het Grootslag heeft daarop zijn strategische positie herijkt en die vertaald naar concrete doelstellingen en een koers voor de komende jaren. Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties zich vooral richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens.

In de discussie waren de volgende punten leidend:

-  Betaalbaarheid
-  Bestaande woningen worden verduurzaamd om de CO2 uitstoot en het energieverbruik terug te dringen en daardoor de woonlasten te beperken.

De raad van toezicht (hierna ook: Raad) heeft aan het begin van deze processen samen met de bestuurder, MT-leden en de Vastgoedadviseur een tweedaagse sessie gehouden over de uitgangspunten voor vastgoedsturing en duurzaamheidsbeleid.

2017 stond eveneens in het teken van noodzakelijke wijzigingen op het gebied van Governance, uitvoering en verslaglegging en van de reguliere werkzaamheden van de organisatie en de Raad. De autoriteit Wonen heeft in 2017 een Governance onderzoek verricht binnen Het Grootslag. Ze hebben gesprekken gevoerd met de bestuurder en een delegatie van de Raad. Het eindrapport en de aanbevelingen zijn nadrukkelijk besproken binnen de Raad en de aanbevelingen zijn nader uitgewerkt in concrete verbeteringen.

Als Raad hebben we geen melding hoeven doen aan de ILT/Aw van een ongewone omstandigheid vide artikel 29 BTIV.

2. Trots op Het Grootslag

Als Raad zijn wij trots op de organisatie. Trots op de manier waarop Het Grootslag het volkshuisvestelijk belang voorop stelt en haar sociaal maatschappelijke taak vervult ondanks de onzekerheden en veranderingen in de sector. Het Grootslag blijft zich - hoe dan ook - inzetten voor die mensen die het lastig hebben op de woningmarkt. Iedereen bij Het Grootslag neemt hiervoor zijn of haar verantwoordelijkheid en zet zich - samen met partners, huurders en stakeholders - in voor deze gemeenschappelijke doelstelling.

In een sector en een markt die voortdurend in beweging is, is dat niet altijd een eenvoudige opgave maar Het Grootslag gaat deze uitdaging graag aan. Het daagt de organisatie daartoe continu uit het beleid aan te passen en te werken aan legitimatie, efficiency, duurzaamheid, professionalisering en integriteit. De organisatie is wendbaar. Binnen dit gehele proces beweegt de Raad mee; wat van een professionele Raad mag worden verwacht.



3. Jaarverslag 2017 van de Raad

In dit verslag geven we onze visie weer hoe de Raad toezicht houdt op de bestuurder. Als Raad houden we toezicht op de werking van de interne controle/- en risicobeheersingsystemen, die zijn ingesteld door en ook voor de bestuurder. Integriteit is daarvan een van de belangrijkste aspecten. Bovendien ziet de Raad toe op de algemene gang van zaken binnen Het Grootslag en de met haar verbonden ondernemingen.

Legitimatie

De Raad handelt op basis van de bevoegdheden die in wet en statuten zijn vastgesteld. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement RvT. Daarin staat onder meer dat de Raad (ten minste) 3 commissies kent ter ondersteuning van zijn functioneren: de remuneratiecommissie, de auditcommissie en de werving/- en selectiecommissie.

Toezicht op strategie

Een belangrijk aandachtsgebied van de Raad is de strategie van Het Grootslag. De strategie van Het Grootslag wordt – binnen de kaders van het ondernemingsplan – jaarlijks herijkt in de kaderbrief, die weer de basis vormt voor werkplan en begroting. Werkplan en begroting behoeven goedkeuring van de Raad.

Toetsingskaders

De Raad heeft vastgelegd welke documenten onderdeel vormen van de toetsingskaders waarop zij de bestuurder beoordeelt. Deze vormen tevens het uitgangspunt voor het houden van toezicht op de gehele organisatie.

4. Balans tussen financiële continuïteit en sociale ambities

De Raad is kritisch maar tegelijkertijd constructief en transparant in de dialoog met de bestuurder over volkshuisvestelijke, financieel-sociale en maatschappelijke ontwikkelingen. De Raad ontvangt daartoe jaarlijks een meerjaren investeringsprogramma dat aansluit op de strategische vastgoedsturing.

5. 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.

6. Beloning

De afgelopen jaren is voor de beloning van de leden van de Raad een consistent beleid gevoerd en de hoogte van de beloning vigeert binnen de wettelijke kaders (WNT). Ook hebben de leden van de Raad de benodigde PE punten behaald. Het overzicht van de beloning van de leden van de Raad en de bestuurder is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

7. Het toezicht in 2016

Er is vijf keer formeel 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, de ondernemingsraad en MT-



leden) over interne en externe ontwikkelingen. Ook heeft er een tweedaagse plaatsgevonden met de bestuurder, MT-leden en een vastgoed beleidsmedewerker.

8. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het Grootslag is een maatschappelijke onderneming. We hebben een belangrijke relatie met de overheid en worden daarnaast gezien als een deel van het publieke bestel. Het verbinden van die domeinen is zelfs kenmerkend: de corporatie is óók een marktorganisatie, is óók deel van het publieke bestel en is óók deel van de maatschappij. De uitdaging voor de Raad is erop toe te zien dat deze balans goed wordt bewaakt door de bestuurder. De Raad is van mening dat Het Grootslag haar werkzaamheden niet alleen laat beïnvloeden door markt en overheid maar ook laat legitimeren door de maatschappij. In 2017 heeft de raad haar Toezichtvisie 2017 geëvalueerd en vastgesteld.

9. Klachtenbehandeling

Naast de bespreking van het jaarverslag van de regionale geschillencommissie 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.

10. Governancecode

Wij onderschrijven de herziene Governancecode uit 2015. Wij bespraken de implicaties en hielden de principes en de uitwerking van de code in 2017 tegen het licht. We concludeerden dat Het Grootslag er goed voor staat. Er wordt gehandeld in de geest van de code. Hierbij is tevens de notitie 'Pas toe of leg uit' aangepast.

11. Visitatie

De Raad heeft met de bestuurder afgesproken dat we ons in 2019 laten visiteren.

12. Onafhankelijkheid en integriteit

Integriteit is een belangrijk onderwerp van gesprek met de bestuurder. We richtten ons op de "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 2017 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 van de Raad en de bestuurder voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de statuten en de Governancecode Woningcorporaties.

13. Risicobeheersing

Gelijk met de behandeling van de jaarstukken in juni en bij de behandeling van de financiële meerjarenprognose in november ontving de Raad de risicoparagraaf. Hierin is een (breed) risicoprofiel uitgewerkt op de gebieden: Markt, Imago, Overheid en Regelgeving, Organisatie en Financiële continuïteit. Bij de besluitvorming houdt de Raad rekening met de risico's.

14. Externe accountant

De externe accountant EY is in 2016 benoemd voor een periode van vier jaar. Het bestuur en de auditcommissie maken ten minste éénmaal 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.

15. Kritisch op ons eigen functioneren

Wij zijn als Raad kritisch op ons eigen functioneren. We bespraken ons eigen functioneren onder externe begeleiding en betrokken daarbij daar nog niet de mening van de bestuurder bij. De Raad heeft daarna de conclusie getrokken dat zijn mening ook onderdeel uitmaakt van onze zelfevaluatie. Deze omissie is besproken met de bestuurder.

16. 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. In 2017 hebben de leden de benodigde punten behaald.

17. Samenstelling Raad in 2017

De heer mr. J.W. (Jan Wolter) Bloem		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1960	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2010
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	1 januari 2015
Advocaat	Einde huidige termijn	1 januari 2019
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	neen
Toezichthouder bij: Atlas College Stichting Allure OBD Noordwest Bestuurder bij Stichting Rentree	Functie binnen de RvT: Zetel namens:	Voorzitter n.v.t.
	Lid van de	Remuneratiecommissie
Educatie	Profiel	
PE punten behaald: 19	Deskundigheid:	Juridisch



J. (Jacqueline) Gerritsen		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1979	Aanvang 1 ^e termijn	17-02-2017
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	17-02-2021
Secretaris Raad van Bestuur bij Noordwest Ziekenhuisgroep	Einde huidige termijn	16-02-2021
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	ja
Lid Raad van Toezicht GCA	Functie binnen de RvC: Zetel namens:	lid OR
	Lid van de	Selectiecommissie Remuneratiecommissie (voorzitter)
Educatie	Profiel	
19 PE punten behaald	Deskundigheid:	Zorg

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



De heer dr. Ir. A.J.H. (Anton) Smets		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1969	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2013
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	1 januari 2017
Provincie Flevoland: Toezicht, Advies, Programmaleider Ruimte en Wonen	Einde huidige termijn	1 januari 2021
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	nee
Lid van de rekenkamercommissie gemeente Culemborg Commissaris bij Woningstichting Stek, Bollenstreek Deelnemer programmaraad VTW	Functie binnen de RvC: Zetel namens:	Lid Huurders
	Lid van de	Auditcommissie
Educatie	Profiel	
93 PE punten behaald	Deskundigheid	Volkshuisvesting

De heer E.J.D. (Edgar) Aker		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1973	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2015
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	
Vice-President Commercial Market bij Solar Nederland BV	Einde huidige termijn	1 januari 2019
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	ja
n.v.t.	Functie binnen de RvC: Zetel namens:	Lid Huurders
	Lid van de	Selectiecommissie (voorzitter) Remuneratiecommissie
Educatie	Profiel	
19 PE punten behaald	Deskundigheid:	Organisatie, P&O en marketing

(her) Benoemingen

In 2017 heeft er een herbenoeming plaatsgevonden van de heer A. Smets. Nieuw in 2017 is J. (Jacqueline) Gerritsen. Zij is in de vergadering 17 februari 2017 na een positieve Fit en Proper test van het Aw benoemd.

Conclusie samenstelling van de Raad

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.

18. Onderwerpen die zijn behandeld binnen de vergaderingen van de Raad

Ter bespreking of advies voorgelegd aan de raad:

In het kader van de informatieplicht van de bestuurder zijn tijdens de vergadering aan de orde gekomen de interne en externe ontwikkelingen, lokaal, regionaal en landelijke ontwikkelingen. De samenwerking met de stakeholders, bestuur De Driehoek en de gemeenten en de gesprekken en wijze van samenwerking met ILT/Aw, waaronder Toezichtbrief Autoriteit Wonen. Ook de financiële resultaten, successen en aandachtspunten zijn met de bestuurder besproken. Er zijn door de bestuurder ruim 20 punten aangedragen die zijn besproken en waarover de Raad ook heeft doorgevraagd en zo nodig van (aanvullend) advies heeft voorzien. Veel van die punten treft u aan in het Bestuursverslag en Volkshuisvestingsverslag.

Ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad:

Gedurende het gehele verslagjaar heeft de bestuurder meer dan 25 besluiten ter goedkeuring aan de Raad voorgelegd. Met betrekking tot nieuwbouw van woningen en overig vastgoed worden *alle* plannen ter goedkeuring aan ons voorgelegd, niet alleen de plannen waar het investeringsbedrag meer dan € 3 miljoen bedraagt⁹. In 2017 zijn er 4 besluiten genomen boven de € 3 miljoen euro, 3 nieuwbouwplannen en de meerjarenbegroting.

Eigen besluiten van de Raad:

De raad heeft voor haar eigen functioneren ook besluiten genomen, na overleg met de bestuurder. Enkele besluiten zijn in dit verslag nader toegelicht. De volgende besluiten zijn er genomen:

In de vergadering van februari: benoeming mevrouw J. Gerritsen als lid, herbenoeming de heer A.J.H. Smets, benoeming vicevoorzitter RvT, vaststellen samenstelling commissies en honorering leden RvT 2017.

In de vergadering van maart zijn er naast de governance en toezicht afspraken de volgende besluiten genomen: Besluit zelfevaluatie 2017 onder externe begeleiding en het Scholingsplan voor de leden van de raad,

In de vergadering van juni: profielschets en samenstelling RvT, jaarverslag RvT 2015, keuze accountant en het controle protocol externe accountant.

In de vergadering van september: remuneratiecommissie met de concrete invulling plan van aanpak zelfevaluatie RvT en beoordeling bestuurder, vaststellen bestuursreglement 2017 en vaststellen reglement raad van toezicht 2017.

⁹ Op basis van de Woningwet moeten verplicht met de Raad besproken worden de besluiten tot het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, waarmee ten minste € 3 miljoen gemoeid is



In de laatste vergadering in november zijn de volgende besluiten genomen: Vaststellen jaarschema RvT 2018, Vergadercyclus 2018, Vaststelling beloning leden van de RvT 2018, Samenstelling commissies 2018 en de vervangingsregeling artikel 15 van de statuten.

Actieve informatieplicht bestuurder:

De Raad heeft in 2015 samen met de bestuurder een notitie 'Informatievoorziening binnen Het Grootslag' vastgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over de informatievoorziening binnen de gehele organisatie en voor de Raad in het bijzonder. Deze notitie is in 2017 binnen de raad geëvalueerd, aangepast en vastgesteld door de bestuurder na het advies van de raad.

19. 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 getrouw beeld van het reilen en zeilen van de organisatie, ook binnen de maatschappelijke context.

20. 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, zoals we al eerder hebben beschreven, trots op de organisatie van woningstichting Het Grootslag maar ook op alle stakeholders en in het bijzonder de leden van het bestuur van De Driehoek. Een zeer actieve en betrokken huurdersvereniging die bijdraagt aan goed wonen en een belangrijke rol vervult bij de uitvoering.

J.W. (Jan Wolter) Bloem, voorzitter

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

R.C.T. (Ruud) Jong

A.J.H. (Anton) Smets

J. (Jacqueline) Gerritsen



Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



Organisatie en bedrijfsvoering

Kerninformatie 2017

Organisatie in cijfers ultimo 2017

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal fte's (excl. uitvoerend onderhoud)	25,1	24,9	23,7	24,6	24,2
Gemiddelde leeftijd	49,7	48,7	48,9	48,9	47,9
Duur gemiddelde dienstverband	12,7	11,7	11,8	11,8	10,5
Ziekteverzuim	1,0%	4,3%	3,7%	3,3%	1,0%
Verzuimfrequentie	0,7	1,0	0,6	0,8	1,0
Scores after sales:					
- verhuurproces	8,8	8,7	8,2	8,2	8,2
- badkamerrenovatie	n.b.*	8,1	8,3	8,4	7,7
- keukenrenovatie	8,9	8,8	8,1	7,9	8,3
Opleidingskosten per fte	€ 2.370	€ 1.578	€ 2.295	€ 1.332	€ 1.885
Exploitatiekosten per woning:					
- verhuur en beheer	€ 638	€ 589	€ 589	- ¹⁰	-
- onderhoud	€ 1.095	€ 1.283	€ 1.254	-	-
- belastingen en heffingen ¹	€ 1.047	€ 966	€ 848	-	-
- rentelasten -/- rentebaten	€ 1.077	€ 1.133	€ 1.273	-	-
- overige lasten	€ 239	€ 245	€ 246	-	-
¹ : inclusief verhuurderheffing					
Aantal zaken onafhankelijke klachtencommissie	geen	geen	geen	geen	2
Aantal bezwaarprocedures	geen	geen	geen	geen	geen
Woonruimteverdeling					
Aantal Huurcommissiezaken	1	geen	geen	geen	geen
Toelichting 2017: huurder heeft kwestie ingetrokken voor de zittingsdatum					

* Dit aspect is niet gemeten in 2017

¹⁰ Er zijn geen vergelijkbare cijfers beschikbaar over 2013 en 2014 door de gewijzigde waarderingssystematiek.



Inleiding

Mensen staan centraal bij onze bedrijfsvoering; we stemmen plannen en initiatieven af op de behoeften van onze huurders, de samenleving waarin we actief zijn en de mogelijkheden die we als organisatie hebben.

Tegelijkertijd heeft het moderniseren en automatiseren van de bedrijfsprocessen, binnen een meer zakelijke cultuur, de volle aandacht. Dit lijkt tegenstrijdig met het voorgaande, maar dat is het wat ons betreft niet. Het is vooral zoeken naar de juiste balans. Onze dienstverlening richt zich op wat echt van waarde is. Dat is zowel een belofte als een interne leidraad

Speerpunten 2017

In ons werkplan hebben we onder meer de volgende speerpunten opgenomen.

We ontwikkelen beleid voor uitvoeringsgerichte kwaliteitsmetingen

Op basis van onze informatiebehoefte over de kwaliteit van onze dienstverlening en het belang van maatschappelijke transparantie hebben we gekozen voor deelname aan de Aedes Benchmark, het lidmaatschap van KWH voor een aantal primaire processen en interne after sales voor keuken- en badkamerrenovatie.

We dragen het belang en de mogelijkheden van MVO actief uit

We zijn in 2015 lid geworden van MVO Nederland. Van jaar tot jaar vullen we ons lidmaatschap actiever in. In 2017 nog niet zoals gewild via de promotie van het belang en de mogelijkheden van MVO aan onze samenwerkingspartners, aannemers, e.d. Dit wacht nog op ons nieuwe aanbestedingsbeleid en de uitwerking van onze vast te stellen duurzaamheidsvisie in 2018. In ons dagelijks handelen en bij de besluitvorming in ons MT komt MVO steeds vaker langs. Voorbeelden daarvan zijn de toepassing van duurzame onderhoudssystemen en materialen waarmee we de eerste stappen zetten op weg naar circulair materiaalgebruik.

Hergebruik van middelen en huisraad bevorderen we door onze contacten met een kringloopwinkel die ons helpt bij het uitruimen van mutatiewoningen waarbij er geen familie is. Incidenteel slagen we erin om courant witgoed of andere spullen onder te brengen bij huurders die veel mindere apparatuur hebben of vergunninghouders die daarmee kunnen starten. Andere voorbeelden zijn het ter beschikking stellen van fietsen die niet meer gebruikt worden uit gemeenschappelijke bergingen aan 't Freem. Dit is een locatie van Esdégé-Reigersdaal voor werk en dagbesteding voor mensen met een VG-aandoening. Boten en fietsen worden opgeknapt en kleine huishoudelijke apparaten worden uit elkaar gehaald. De onderdelen daarvan worden gerecycled. Tenslotte leverden we een bijdrage met tweedehands computerapparatuur en kantoormeubilair op de maatschappelijke beursvloer van West-Friesland. En natuurlijk kwamen onze relatiegeschenken einde van het jaar uit de bakkerij van Esdégé-Reigersdaal.



Een aantal collega's tijdens NL Doet bij kinderboerderij Skik in Hoogkarspel

We actualiseren het aanbestedingsbeleid

Dit blijft liggen tot we onze duurzaamheidsvisie begin 2018 vaststellen. Duurzaam aanbesteden is namelijk een van onze voornemens.

ICT

Heel veel draait tegenwoordig om ICT. Een korte greep uit de activiteiten:

- Vernieuwing website
- Oriëntatie op de aanschaf van een nieuw primair automatiseringssysteem
- Implementatie nieuwe wetgeving digitale veiligheid (AVG)¹¹
- Uitbreiding mobiele apparatuur voor buitendienstwerkzaamheden

Afschaffen van de Waarborgsommen

Begin van het jaar zijn we gestopt met het incasseren van een waarborgsom bij nieuwe verhuringen. Eind van het jaar hebben we alle uitstaande waarborgsommen teruggestort aan onze huurders. In totaal gaat het om ruim 2.300 uitbetalingen voor een totaalbedrag van iets meer dan € 263.000.

Dynamische vastgoedsturing

In 2017 zijn we van statisch vastgoedbeleid (vaststelling van meerjarig strategisch vastgoedbeleid) overgestapt op dynamisch vastgoedbeleid (continue monitoring en jaarlijkse bijstelling). Van de complete cyclus van beleid tot en met uitvoering is Deel I Opgaven en kaders vastgesteld. Deel II Wensportefeuille wordt in het voorjaar van 2018 vastgesteld.

¹¹ Per 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) van toepassing. Dit betekent dat er vanaf die datum dezelfde privacywetgeving geldt in de hele Europese Unie. De Wet bescherming persoonsgegevens geldt dan niet meer.



Organisatieontwikkeling

Organisatie en medewerkers veranderen sneller dan we denken dat we veranderen. En veranderen gaat steeds sneller en gemakkelijker. Dit is het resultaat van een proces van de laatste jaren waarin medewerkers verantwoordelijkheid hebben genomen voor de veranderingen die nodig zijn.

Structuur

In 2016 hebben we gekozen voor een KCC binnen de afdeling Klant & Wonen. Na een evaluatie hebben we ervoor gekozen om het KCC verder te versterken. Na het vroegpensioen van het hoofd Projecten hebben we besloten deze functie niet opnieuw te vervullen. De taken van deze functionaris zijn intern en extern herverdeeld. Vanwege de samenhang van nieuwbouw, beheer en verduurzaming hebben we voorts gekozen voor de instelling van een projectgroep vastgoedsturing, waar de bestuurder leiding aan geeft.

De afdeling Financieel Economische zaken (FEZ) heeft na een personeelwijziging in 2016 meer ruimte gekregen voor ondersteuning van de verschillende financiële processen in de organisatie. Hiermee werken we aan de optimalisatie van de administratieve organisatie.

De manager van de afdeling FEZ maakt vanaf het najaar deel uit van het MT. Deze toevoeging zorgt voor een betere balans, meer afstemming en meer draagvlak binnen onze organisatie.

Eind van het jaar hebben bestuur en MT zich tijdens een tweedaagse gebogen over aspecten als wendbaarheid, capaciteit en verantwoordelijkheid. De belangrijkste uitkomsten zijn dat de organisatie wendbaar is, er aandacht moet zijn voor de productiecapaciteit en de constatering dat er binnen onze organisatie behoefte bestaat aan duidelijkheid. Duidelijkheid over de koers van de organisatie (missie en visie), in het licht van maatschappelijke veranderingen zoals de veranderende doelgroep, de ambities voor verduurzaming, langer zelfstandig wonen en veranderende wet- en regelgeving. Daarnaast moeten we medewerkers duidelijkheid bieden door globale kaders voor wat moet en wat mag. Dat moet vervolgens duidelijkheid opleveren wie wat doet en wanneer. Dit proces levert voldoende handvatten op voor 2018 en verder.

Cultuur

Het doel van de structuurwijzigingen van de laatste jaren is het vergroten van het eigenaarschap en de slagvaardigheid van teams. We constateren met tevredenheid dat dit het gewenste effect heeft. We hoeven steeds minder centraal te regisseren omdat medewerkers prima in staat zijn te bepalen hoe we onze dienstverlening kunnen verbeteren met inachtneming van een goede balans tussen de belangen van de huurder en de organisatie.

Dienstverlening

Onze dienstverlening hebben we de laatste jaren op een andere leest geschoeid. Ons motto is dat we doen wat werkelijk van waarde is. Dit betekent dat we alleen investeren als onze huurders er iets mee opschieten. Goed voorbeeld is de nieuwe aanpak van woningoplevering. Het opleveringsniveau van mutatiewoningen wordt niet meer afgestemd met de vertrekkende bewoner(s), maar met de nieuwe bewoners(s). De uitkomst is dat de tevredenheid van nieuwe



huurders substantieel is toegenomen en de kosten voor het mutatie-onderhoud substantieel zijn gedaald.

HRM beleid

Zoals eerder aangegeven is het belangrijk dat medewerkers zelfstandig werken binnen globale kaders en deze visie vormt de basis voor ons HRM-beleid. Ontwikkelen staat hoog in ons vaandel en is belangrijk voor zowel de duurzame inzetbaarheid van de medewerker als voor de wendbaarheid van de organisatie.

Werving en selectie

In 2017 maakte 1 medewerker gebruik van de vroegpensioenregeling. Verder kiezen we ervoor het aantal uren van het KCC uit te breiden. Dit vindt plaats in 2018.

Ontwikkelen en opleiden

Ons opleidingsbudget voor 2017 is volledig besteed. We organiseren regelmatig in company trainingen over actuele onderwerpen en als het enigszins mogelijk is, nodigen we daar relaties voor uit. Zo hebben we een training georganiseerd voor de omgang met mensen met verward gedrag (Herkennen van huurders met psychiatrische problemen) en daar waren ook een aantal maatschappelijke partners en medewerkers van een samenwerkende aannemer bij aanwezig. Daarmee nemen niet alleen de vaardigheden van onze eigen medewerkers toe, maar investeren we ook nadrukkelijk in de samenwerking met andere partijen. Het is mooi om te zien dat dit soort initiatieven volledig door onze medewerkers worden geïnitieerd.

Arbeidsomstandigheden

We hebben aandacht voor Arbo zaken. We voldoen vanzelfsprekend aan de eisen van de Arboret 2017. We hebben een preventiemedewerker en 4 BHV-ers die jaarlijks de benodigde opleidingen doorlopen. Verder huren we regelmatig een bedrijf in die voor onze medewerkers een training levensreddende handelingen verzorgt.

Op basis van hun leeftijd krijgen medewerkers iedere 2, 4 of 6 jaar de mogelijkheid om deel te nemen aan een periodiek medisch onderzoek in ons kantoor. In dat onderzoek wordt veel aandacht besteed aan werkbelasting.

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 verandert stapje voor stapje.

Naast circulair gebruik hebben we nadrukkelijk aandacht voor het nodeloos verbruik van middelen. Papierloos werken/vergaderen doen we alweer een heel aantal jaren en we breiden het gebruik van mobiele computers voor uitvoerende werkprocessen.

Netwerkorganisatie

We zijn een netwerkorganisatie. We participeren in allerlei 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 gemeente Medemblik
- project vitale dorpen gemeente Drechterland
- deelname ontwikkelstudie 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 noodzakelijk 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:

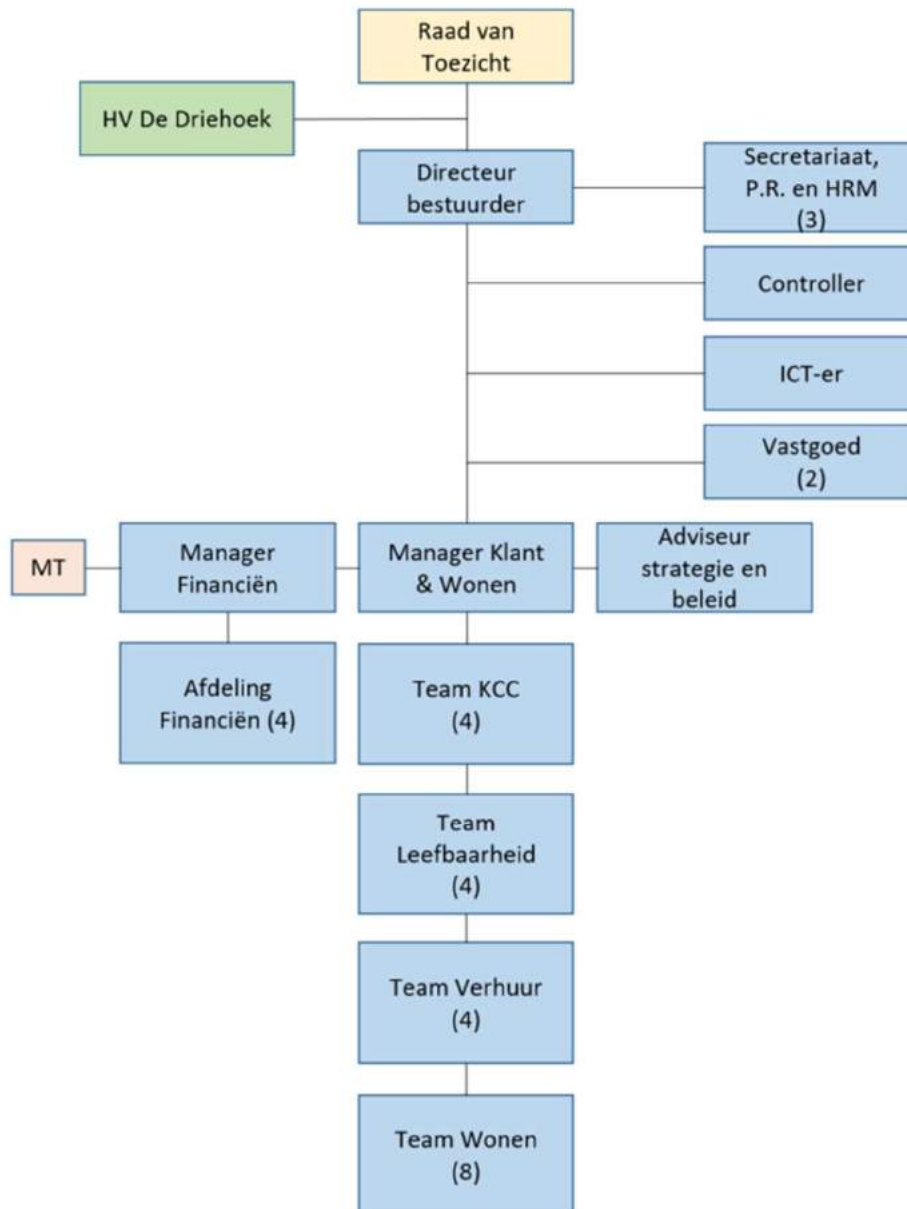
- Een maandelijkse managementsamenvatting over relevante ontwikkelingen op het terrein van techniek, regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen en dergelijke
- Een maandelijkse gezamenlijke lunchbijeenkomst met collega's waarbij ontwikkelingen en nieuwe werkwijzen door collega's worden gepresenteerd 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 de uitvoering en beleidsontwikkeling 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.

Geschillen

We hebben in 2017 niet te maken gehad met geschillen of formele klachten over de woonruimteverdeling. Verder hebben we zoals aangegeven in het bestuursverslag te maken gehad met 1 kwestie die aan de Huurcommissie is voorgelegd, maar weer is ingetrokken.



Organisatie, ultimo 2017





Verhuur en wonen

Kerninformatie 2017

Klant & Wonen in cijfers ultimo 2017

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuringen bestaande woningvoorraad¹²	7,75%	8,92%	7,53%	10,0%	8,8%
Aantal woningen aansluitend verhuurd¹³	67%	32%	34%	38%	36%
Aantal verhuringen nieuwbouw	6	25	27	41	6
Aantal vergunninghouders gehuisvest (taakstelling):					
- gemeente Drechterland	28	19	20	11	3
- gemeente Medemblik	33	15	20	15	11
Aantal woningen voor de taakstelling:					
- gemeente Drechterland	6	11	- ¹⁴	-	-
- gemeente Medemblik	10	6	-	-	-
Aantal verkochte woningen	13 ¹⁵	21	23	20	7
Huurderving wegens leegstand, als percentage van de jaarhuur	0,25%	0,28%	0,37%	0,45%	0,58%
Waarvan i.v.m. sloop of verkoop:	0,21%	0,09%	0,22%	0,17%	0,31%
Huurderving in een percentage van de jaarhuur wegens oninbaar	0,11%	0,04%	0,10%	0,14%	0,19%
Verhuringen binnen de EU-norm	93,7%	96,2%	93,7%	97,6%	93,9%
Passend toewijzen¹⁶	97,6%	97,4%	-	-	-
Huurachterstand woningen (huidige en vertrokken huurders)	0,70%	0,73%	0,78%	0,74%	0,91%
Aantal lopende huurincassodossiers deurwaarder (op 31-12)	47	22	28	33	40
Gemiddelde doorlooptijd in dagen afgehandelde deurwaarderdossiers	103	214	354	246	198
Ontruimingsaanzeggingen	8	5	14	15	13
Aantal ontruiming	6	2	2	3	2
Leden huurdersvereniging De Driehoek	1.142	1.324	1.436	1.320	1.281

¹² In een percentage van het woningbezit, exclusief verhuureenheden Langedijk.

¹³ Groot verschil in 2017 ten opzichte van 2012-2016 door andere werkwijze.

¹⁴ We hielden het aantal woningen voor de taakstelling tot 2016 niet bij, alleen het aantal personen.

¹⁵ Dit aantal is exclusief de 31 (terug)verkochte appartementen in Langedijk (Broekerplein).

¹⁶ De wettelijke regeling Passend toewijzen is met ingang van 2016 ingevoerd.

Inleiding

De transitie van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving zien we volop terug in de volkshuisvesting. De groep die voldoende bestedings- en regelkracht heeft, komt niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking. Het aandeel huurders met een ‘rugzakje’ neemt toe. We leveren een concrete bijdrage in het waarborgen van de betaalbaarheid van huurwoningen door het beperken van diensten en producten tot datgene wat een duidelijke bijdrage levert aan de kerntaken. In die situaties waarbij huurders in de problemen komen en daar niet op eigen kracht uitkomen, zorgen we voor passende ondersteuning, door onszelf of door netwerkpartners.

Speerpunten 2017

In ons werkplan hebben we de onder meer volgende speerpunten opgenomen.

Initiëren van activiteiten die zijn gericht op burgerkracht en burgerparticipatie

De tijd van ‘pappen en nathouden’, is wat ons betreft voorbij. Dat levert niet het resultaat op dat nodig is om individuele mensen en de samenleving vooruit te helpen. We hebben niet de illusie dat wij hierin het verschil kunnen maken, maar we kunnen wel aanzetten tot beweging.

We zijn op veel verschillende fronten actief. Een korte bloemlezing:

- We werken als initiator met tal van maatschappelijke instellingen, verenigingen en inwoners van Andijk aan een toekomstgericht perspectief voor zorg en goed oud worden in het centrum van Andijk
- Met het Beste Buurt Idee leveren we een aandeel aan leefbaarheidsinitiatieven
- Met de Grootslag Ondersteuning Bijdrage ondersteunen we individuele huurders



- We droegen financieel en immaterieel bij aan de ontwikkeling van het tuin- en omgevingsproject bij de Bosmanstaete in Venhuizen. Dit project is ontstaan en grotendeels gerealiseerd door vrijwilligers. Inmiddels is een groep van 60 vrijwilligers actief. De omgevingstuin levert een belangrijke bijdrage aan verbinding van jong en oud rondom de Bosmanstaete. Voor ouderen die mobiel zijn wordt een bewegingstuin gerealiseerd en voor ouderen die aan hun woning zijn gebonden is de aanloop vanuit het dorp heel waardevol. Dit project is van wezenlijk belang voor de uitstraling en de vitaliteit van Bosmanstaete

Artikel NHD, tuin Bosmanstaete, 15 maart 2018



- We ondersteunen het vrijwilligersproject Schuldhulpmaatje. Daarmee leveren we een bijdrage aan voldoende ondersteuning voor mensen in een kwetsbare positie en het levert onze organisatie meer armslag in onze aanpak van schuldenproblematiek
- We ondersteunen Seniores Piores uit Westwoud met hun werk voor de leefbaarheid in Westwoud, in het bijzonder gericht op langer zelfstandig wonen van ouderen
- We werken actief samen met vluchtelingenwerk bij de integratie van vergunninghouders
- We pakken woonproblematiek actief aan, onder andere via deelname in het sociaal wijkteam en door er zelf actief mee aan de slag te gaan bij de huurders thuis. Als het om overlast gaat, dan leggen we lichte problematiek terug waar dat hoort, bij de bewoners zelf. Als het om zware problematiek gaat grijpen we in, zo nodig via juridische ondersteuning
- We werken aan de opzet van buurtbemiddeling bij overlastbemiddeling
- We zijn partner in het project Vitale dorpen in de gemeente Drechterland

Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven in cijfers ultimo 2017

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 3.650	€ 3.210	€ 1.283	€ 2.837	€ 3.248
Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)	€ 8.005	€ 3.744	€ 5.156	€ 5.129	€ 5.378
Overige leefbaarheidsbijdragen	€ 221.990	€ 207.780	€ 189.280	- ¹⁷	-

Uitwerken van leefbaarheidsbeleid conform de prestatieafspraken

Naast afspraken over de wijze van samenwerking, stellen we eisen aan onze bijdrage aan leefbaarheidsinitiatieven. De 'kleine' dagelijkse aanvragen voor het Beste Buurt Idee lopen inmiddels helemaal via huurdersvereniging De Driehoek. De grotere projectmatige leefbaarheidsinitiatieven lopen via bestuur/MT. Hieraan stellen we de volgende voorwaarden:

- Wat is het belang voor de leefbaarheid in het dorp en onze huurders?
- Wat is de mate van zelfwerkzaamheid en draagvlak?
- Hoe groot is de noodzaak en wat zijn de reële kosten van een project?
- Zijn er co-financiers en wat dragen die bij?
- Wat is de inbreng van huurders- en dorpsvertegenwoordiging (dorpsraad, e.d.)?

Voorbeelden van recente projecten waarvoor we deze middelen hebben ingezet, zijn het participatieproces voor het centrum van Andijk (gestart in 2016) en de bijdrage voor het tuinproject bij Bosmanstaete in Venhuizen.

Ons streven om samen met gemeenten tot beleidsontwikkelingen te komen op dit terrein is niet van de grond gekomen. We hebben dit bij de gemeenten aangekaart als niet gerealiseerd onderdeel van de voorgenomen uitwerking van de prestatieafspraken.

¹⁷ Er zijn geen vergelijkbare cijfers beschikbaar over 2013 en 2014 door de gewijzigde waarderingssystematiek.

We vernieuwen het opleverproces van vrijkomende woningen (mutatieproces)

Zoals ook bij het hoofdstuk over organisatie en bedrijfsvoering is aangegeven wordt het opleveringsniveau van mutatiewoningen sinds dit jaar afgestemd met de nieuwe bewoners(s). De uitkomsten hiervan zijn zeer positief. De tevredenheid is substantieel toegenomen en de kosten voor het mutatie-onderhoud zijn aanzienlijk gedaald. Dat dit een interessante benaderingswijze is blijkt wel uit het feit dat we afgelopen jaar vijf corporaties hebben ontvangen, die alles over deze aanpak willen weten.

Implementatie dynamische vastgoedsturing



Zover zijn we helaas nog niet. Nadat we Deel I van onze dynamische vastgoedsturing hebben vastgesteld (Opgaven en kaders), zijn we gestart met de opzet van onze wensportefeuille. Daar zit meer werk aan dan gedacht. De stand van zaken is dat het aandeel van de gewenste verkoopportefeuille (aanzienlijk) groter is dan de benodigde kernvoorraad in 2030 toelaat. Dit betekent dat we de

uitgangspunten en parameters moeten heroverwegen. Lastig omdat verkoop ook hard nodig is om onze duurzaamheidsambitie te realiseren. Verkoop is immers het meeste eenvoudige en probate middel bij de transformatie van de vastgoedportefeuille. De verwachting is dat we dit in het voorjaar van 2018 alsnog kunnen afronden.

Opleveren van 78 nieuwbouwwoningen

We hebben uiteindelijk maar zes nieuwbouwwoningen opgeleverd. De bouw van 56 appartementen in Bangert-Oosterpolder is vertraagd door aanloopproblemen met de warmtepompinstallatie. Daarnaast is de bouwperiode van 16 meergefasewoningen in bestemmingsplan Westrand te Wervershoof verlengd. De oorspronkelijke planning bleek veel te strak, mede door het slechte weer in het najaar. Beide projecten worden in het voorjaar van 2018 opgeleverd.

Sturen op inkomen en huurprijs

In 2016 is door de projectgroep betaalbaarheid, welke bestaat uit bestuursleden van huurdersvereniging De Driehoek en medewerkers van onze organisatie geadviseerd om af te zien van inkomen gerelateerde verhuur, anders dan Passend toewijzen. Dit strookte niet helemaal met de ambitie van bestuur en MT om meer te willen doen aan het waarborgen van de betaalbaarheid. Uitgangspunt moet zijn dat de woonlasten van huurders niet hoger mag zijn dan zij redelijkerwijs kunnen opbrengen. We hebben daartoe een poging gedaan in de regio om voor de verhuur een staffel te ontwikkelen binnen het regionale verhuursysteem Woonmatch. Hiervoor bestond echter geen draagvlak bij onze collegae. Daarmee zijn deze plannen van tafel.



Doelgroeplabeling verhuur

De wachttijden voor huurwoningen nemen toe. De druk is niet in alle segmenten even hoog. Daarom hebben we in ons werkplan voor het uitgangspunt gekozen om vraag en aanbod optimaal op elkaar af te stemmen en leeftijdlabels te laten vervallen. In de praktijk blijkt dit onderwerp weerbarstig. Het 'besloten' karakter van veel woongebouwen (meer de nadruk op gemeenschappelijkheid) en de gemiddelde leeftijd, maken het lastig om het leeftijdlabel los te laten. Dat kan tot problemen leiden, niet in het minst door de verwachtingen van de bewoners dat zij de rest van hun leven tussen leeftijdsgenoten wonen. Dit geldt in mindere mate voor grondgebonden seniorenwoningen, hoewel de gemiddelde leeftijd in een toenemend aantal complexen dik boven de 70 en zelfs boven de 80 ligt. Tegelijkertijd is de druk op dit woningsegment afgelopen jaar toegenomen en zal naar verwachting verder toenemen door de vergrijzing.

Begin 2018 hebben we de keus gemaakt om eerst maar eens op kleinere schaal ervaring op te doen met het loslaten/wijzigen van leeftijdlabels, zoals dat bijvoorbeeld ook al jaren gebeurt bij het toewijzen van levensloopbestendige woningen. Het grote verschil daarbij is dat dit al vanaf de eerste verhuur is gebeurd en bewoners daaraan gewend zijn. We onderzoeken in 2018 en verder hoe we de ervaringen die ontstaan kunnen omzetten in beleid.

Woningtoewijzing en passendheidstoets

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).

Het aandeel verhuringen binnen de EU-norm bedroeg 93,7%, inclusief 2 verhuringen in Langedijk. Exclusief Langedijk is dit percentage 94,1. Hiermee zitten we fors boven de norm van 80%.

Het aandeel huishoudens dat we Passend hebben gehuisvest is 97,6%. Daarmee voldoen we aan de norm van 95%.

Verhuur

Met ingang van 2017 kiezen we voor een aparte verhuurrapportage. Het is een uitgebreide rapportage waarmee we recht doen aan het belang van deze informatie. Deze verhuurinformatie vormt mede de basis voor onze dynamische vastgoedsturing en is een belangrijke onderligger voor ons volkshuisvestelijk bod en de prestatieafspraken. Deze rapportage is aan de gemeenten overhandigd en gepubliceerd op onze website.



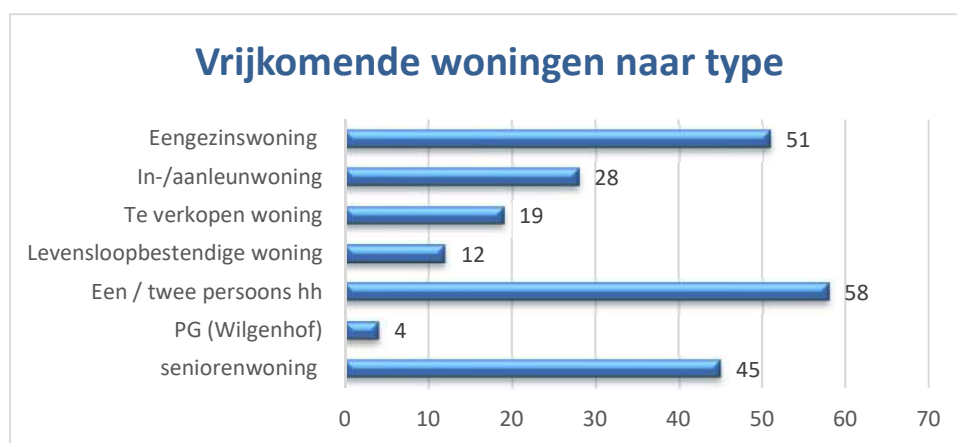
Bezichtiging bouwproject Bangert Oosterpolder met toekomstige bewoners Leekerveen

Vrijgekomen woningen voor verhuur

In 2017 zijn er 217 woningen vrijgekomen voor verhuur, inclusief nieuwbouw. De gemiddelde verhuisgraad¹⁸ over 2017 is 8,0%. Vanuit een meerjarenperspectief is sprake van een relatief lage verhuisgraad. Het gemiddelde over de periode 2012 t/m 2016 bedroeg namelijk 9,1%. Per kern varieert de verhuisgraad van 6,5% (Hoogkarspel) tot 10,8% (Venhuizen).

Maar liefst 32 woningen (15% van de vrijgekomen woningen) werden opgezegd door overlijden van de bewoner. Omdat we steeds meer alleenstaande senioren huisvesten, zal dit aantal de komende decennia blijven stijgen. Dit wordt versterkt door het toenemende aandeel woningen in onze portefeuille dat voor senioren geschikt is en door de demografische ontwikkeling (babyboom).

Als we de 217 woningen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.



¹⁸ Aantal vrijgekomen woning in een percentage van de totale woningportefeuille.



Verhuringen

Van de 217 woningen die voor verhuur beschikbaar zijn gekomen, zijn in alle 8 dorpskernen tezamen slechts 133 woningen via Woonmatch verhuurd. Maar liefst 84 woningen zijn niet via Woonmatch herverhuurd door verkoop, toewijzing op basis van een zorgindicatie, huisvesting van vergunninghouders, woningruil en medische of sociale urgenties.

Verkoop

We verkopen woningen op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. Van elke 'te verkopen woning' die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke- financiële- en/of onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. Uiteindelijk zijn 13 eengezinswoningen verkocht (0,6% van onze totale woningportefeuille). Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben (individualisering). Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke transformatie van onze woningportefeuille richting CO2-neutraal.

Huisvesting vergunninghouders

In het kader van de taakstelling hebben we in 2017 16 woningen toegewezen. 4 woningen in Andijk, 6 woningen in Hoogkarspel en 6 woningen in Wervershoof. In totaal zijn 17 huishoudens gehuisvest. 4 Eenpersoonshuishoudens, 2 tweepersoonshuishoudens en 11 gezinnen met kinderen. In Wervershoof is een eengezinswoning met een grote aanbouw toegewezen aan twee gezinnen met een familieband. Totaal hebben we 58 personen gehuisvest, 28 in de gemeente Drechterland en 33 in de gemeente Medemblik. In een aantal situaties loopt nog een verzoek voor gezinshereniging. De landen van herkomst zijn Afghanistan, Eritrea, Iran en Syrië.

Voor de taakstelling werken we in Medemblik samen met De Woonschakel en Wooncompagnie en in Drechterland met De Woonschakel. Eind 2017 was er in Medemblik een positief saldo op de taakstelling van 47 personen. De reden hiervan is de oplevering van een grootschalige accommodatie aan de Grietje Slagterlaan in Wognum. Dit is een project van De Woonschakel. Wooncompagnie en woningstichting Het Grootslag leverden een financiële bijdrage aan de realisatie van dit project. De taakstelling voor de eerste helft van 2018 in Medemblik bedraagt 34 personen. Eind 2017 bestond er in Drechterland een achterstand van 9 op de taakstelling. De taakstelling voor het eerste halfjaar van 2018 is 15.

Herhuisvesting van bewoners door sloop

In 2016 zijn we gestart met de herhuisvesting van 24 huishoudens van Sorghvlietlaan 2 t/m 48 in Andijk in verband met de voorgenomen sloop van deze 24 wooneenheden. Volgens planning worden deze verouderde woningen in de loop van 2019 gesloopt om plaats te maken voor een woonzorgcluster van Omring. Dit hangt samen met de voorgenomen sloop van verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk.



Met alle bewoners zijn afspraken gemaakt voor de herhuisvesting en de verhuis- en herinrichtingsvergoeding conform ons sociaal plan. Hiervoor zijn wettelijke regels en minimale bedragen vastgesteld.

In verband met de kosten van leegstand en met name om de negatieve impact van langdurige leegstand te voorkomen, verhuren we deze woningen op tijdelijke basis conform de Leegstandswet tot kort voor de feitelijke sloopdatum. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door Interveste, specialist in tijdelijke verhuur en leegstandsbeheer.

Oplopende wachttijden

Het aanbod op de woningmarkt blijft achter bij de toename van het aantal huishoudens. Dit vertaalt zich in een sterke verkoopmarkt (de verkooptijd neemt af en de prijzen lopen op) en toenemende zoektijden voor wie een (andere) woning wil. In de huursector zien we een soortgelijke tendens: het aantal woningzoekenden en de respons op verhuuradvertenties neemt toe. Dit geldt ook voor de gemiddelde wachttijden.

In de prestatieafspraken met de gemeente Drechterland en de gemeente Medemblik hebben we een norm afgesproken van 24 maanden voor de gemiddelde actieve zoekduur. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk. In de kern Andijk ligt de gemiddelde actieve zoekduur op 26 maanden, in Hoogkarspel op 33 maanden en in Wervershoof/Onderdijk op 30 maanden. We hebben in 2017 voor het eerst naar de gemiddelde actieve zoekduur per woningcategorie gekeken. De conclusie is dat we de afgesproken norm in een aantal kernen en voor een aantal categorieën fors overschrijden tot zelfs meer dan tweemaal de norm. We gaan hierover met gemeenten in de slag.





De vraag is wat het toekomstperspectief is op basis van deze cijfers. Dit laat zich lastig voorspellen. We hebben wel wat houvast om verwachtingen uit te kunnen spreken. Twee langlopende trends die van grote invloed zijn op de woningmarkt zijn vergrijzing en individualisering. Daaruit volgt dat er meer woningen en meer kleinere woningen nodig zijn die toegankelijk zijn voor senioren. Daarnaast hangt het de komende jaren van de omvang van de nieuwbouw af in hoeverre de druk op woningen groter of minder groot wordt. De wachttijden zullen de komende jaren eerder toe- dan afnemen.

Verder neemt de druk van het aandeel bijzondere doelgroepen dat we huisvesten toe. Zo krijgen we in de loop van 2018 te maken met de uitstroom uit begeleid wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO). Het gaat daarbij niet om grote aantallen, maar het betekent wel dat we weer circa 10 woningen minder kunnen verhuren aan 'regulier' woningzoekenden.

Wonen

De 'vershraling' van de sociale huursector zet zich gestaag door. Zoals we al een aantal jaren betogen leidt de eenzijdige instroom van lage inkomens en mensen met een 'rugzakje' tot steeds meer zwakke buurten. Volgens de collega's van team Leefbaarheid glijden sommige buurten snel achteruit én gebeurt dit met steeds meer buurten.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Het logische gevolg is dat ons werk en de werkomstandigheden hierdoor veranderen. We krijgen te maken met meer extreme overlastzaken, meer vervuiling en meer mondige en onredelijke huurders. De teneur is dat steeds meer huurders verwachten dat wij alle problemen oplossen. Zoals in de aanhef van dit hoofdstuk is opgemerkt, doen we dat bewust niet. Aan de andere kant geldt dat mensen met zwakke sociale bagage, beperkt zijn in hun mogelijkheden om zaken zelfstandig op te lossen.

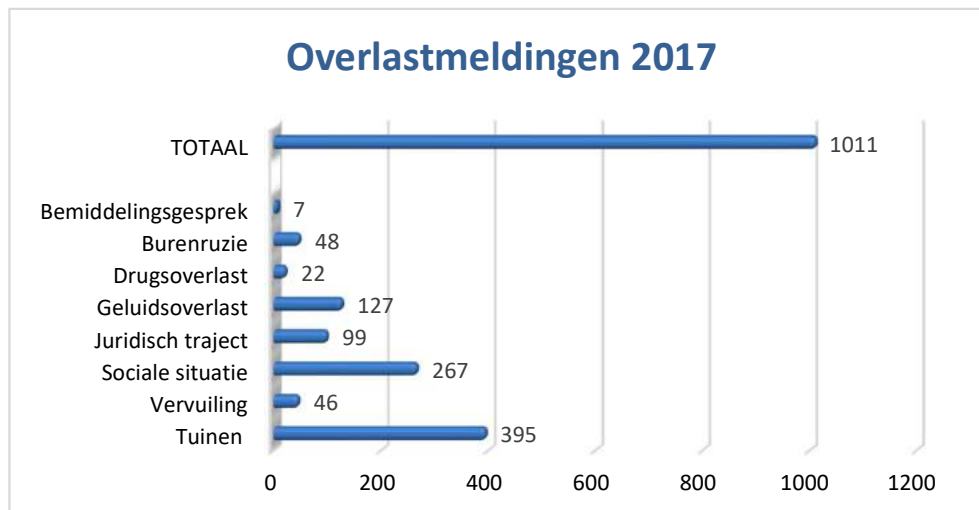
De mensen die vroeger het cement van de buurt vormden, worden door hun leeftijd te kwetsbaar of verhuizen noodgedwongen. Geschetste ontwikkeling vraagt om een strengere en duidelijke aanpak als bepaalde grenzen worden overschreden. Deze aanpak maken we tijdig bekend bij onze huurders en we volgen de procedureafspraken zelf stipt. Dit zijn essentiële voorwaarden voor een succesvolle aanpak. Daarnaast doen we vaker een beroep op de eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld door het bijhouden van een dagboek over de overlast. Dit helpt als het tot een juridische procedure komt.

Het perspectief is volgens de meeste collega's zorgelijk. Hoe kun je hulp en/of zorg afdwingen voor huurders die dit nodig hebben? Iedereen kan tegenwoordig kennelijk zelfstandig wonen. Dit vraagt erom overlastgevers als 'normale' huurders te behandelen en maatregelen te nemen als de situatie daarom vraagt. Het liefst zouden we kritischer toewijzen in overleg met gemeenten en collega corporaties op basis van een adequaat plaatsingsbeleid.



Overlast

We hadden 1.011 overlastmeldingen/-kwesties bij 332 verschillende adressen (zo'n 15% van de huishoudens). Een aanzienlijk deel van deze kwesties is besproken in het wijkteam en/of de politie. Daarbij gaat het meestal om multidisciplinaire problematiek, GGZ-problematiek, overlast, huiselijk geweld en een combi met huurachterstand.



Het grote aantal tuinzaken heeft te maken met beschreven nieuwe aanpak (zie volgende paragraaf). Bij een fors aantal adressen zijn meerdere controles uitgevoerd. Dit geldt ook voor het juridisch traject, waar bij sommige dossiers meer acties zijn uitgevoerd.

In Andijk hebben we een bewonersavond georganiseerd voorafgaande de inrichting van een speelplein achter de Proserpinestraat. De angst van een aantal omwonenden was dat dit een aanzienlijk risico oplevert voor een hangplek van de oudere jeugd. Na goed overleg met betrokkenen is dit speelplein gerealiseerd. Door deze aanpak is overlast voorkomen.

Aanpak leefbaarheid

We ontwikkelen mee met de maatschappelijke veranderingen. We zijn meer zichtbaar, vaker in de wijk en voeren meer controlewerkzaamheden uit. Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe opzet voor de aanpak van overlast. Als mensen ergens last van hebben, dan lossen ze dat in principe zelf op. Als er sprake is van aanhoudende overlast, dan kunnen ze ons inschakelen. Zoals aangegeven willen we investeren in de inzet van buurtbemiddeling. Door deze keuzes moeten we voldoende tijd over houden om de wijk in te gaan.

Een belangrijk leefbaarheidsaspect is de uitstraling van woningen en woonomgeving. Voor het tuinonderhoud hebben we een kaartstelsel ontwikkeld waarmee we bewoners aangeven hoe tevreden we zijn. We hebben aansluiting gezocht bij de methode die iedereen kent; een set van groene- (tevreden), gele- (aandacht nodig) en rode kaarten (probleem, er moet actie

ondernomen worden), gekoppeld aan een controlesysteem. Het effect is positief omdat het herkenbaar is en meer grip oplevert. Door de strakkere procedure op de naleving zijn we ook geloofwaardiger geworden. Daarnaast bieden we maatwerk in die gevallen waarbij het niveau huurders het eigenlijke probleem vormt. Dan is er vaak sprake van hulpverleners die we kunnen inschakelen. Met deze aanpak zijn gerechtelijke procedures voorkomen. Om de inspanningen van enthousiaste tuiniers te belonen hebben we een tuinactie gehouden, waarbij we huurders van de mooiste tuinen hebben beloond.

Integratie vergunninghouders

Om de vergunninghouders goed op weg te helpen in hun nieuwe woning en woonplaats, beleggen we tegenwoordig een kennismakingsgesprek thuis.

Samen met vrijwilligers of medewerkers van Vluchtelingenwerk leggen we uit wie we zijn en hoe een en ander bij ons werkt. Daarnaast besteden we aandacht aan de mogelijkheid om aansluiting te kunnen krijgen in de buurt en de gemeenschap. Wanneer dat gewenst is helpen we ze met betaalbare inrichting van hun woning via onze contacten. Ook worden bij dit bezoek diverse zaken over de woning, de werking van installaties en onze dienstverlening uitgelegd. Hiervoor is een nieuwe folder in verschillende talen ontwikkeld.



Deelname wijkteam / team inzet

We pakken (woon)problematiek actief aan, onder andere via deelname in het sociaal wijkteam van de gemeente Medemblik. We zijn vanaf de start enthousiast over de deelname en de samenwerking met onze partners. Elkaar kennen, korte lijnen en een snelle aanpak zijn de grootste voordelen. Dit enthousiasme staat enigszins onder druk. Er is het laatste anderhalf jaar sprake van een stevig verloop. Dit zorgt voor onrust en gaat ten koste van de continuïteit.

Maar goed, het kan veel slechter. In Drechterland hebben we te maken met Team Inzet. We hebben daar geen directe ingang en er bestaat geen enkele vorm van samenwerking. Team Inzet werkt heel erg formeel en schuift zaken vaak terug. We hebben de gemeente hier verschillende keren op gewezen. Men herkent en erkent deze situatie, maar er verandert weinig.

Safe at Home

Onze medewerkers kunnen een belangrijke rol spelen bij de aanpak van huiselijk geweld en kindermishandeling. Daarom zijn we dit jaar met 14 andere woningcorporaties aangehaakt bij het project 'Safe at Home'. Het project wordt zowel in Nederland als in Engeland uitgevoerd en gefinancierd door de Europese Unie.

Een aantal medewerkers zijn getraind in het herkennen van signalen van huiselijk geweld en kindermishandeling. Deze medewerkers die veel bij bewoners thuis komen zijn de ogen en oren in de wijk. Zij zien soms zaken die signalen kunnen zijn. Het is goed als er dan direct over gesproken wordt en/of actie wordt ondernomen.

De samenwerking met woningcorporaties in de aanpak van deze problematiek is uniek en logisch. Uit cijfers blijkt dat één derde van de medewerkers van woningcorporaties dagelijks contact heeft met huurders. Zo'n medewerker kan het vriendelijke en bekende gezicht zijn voor een slachtoffer die hem of haar de eerste stap naar veiligheid biedt.

Het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), Branchevereniging Aedes en Woonstichting Nieuwkoop (WST Nieuwkoop) zijn ondersteunende partners bij het deel van Safe at Home dat in Nederland uitgevoerd wordt.



Onze medewerkers van de buitendienst met hun behaalde certificaat

Huurachterstanden

De huurachterstanden zijn al jaren redelijk stabiel. Eind 2017 bedroeg de huurachterstand bij de woningen 0,70 procent van de jaarhuur. Het gaat daarbij om zowel actieve als niet-actieve huurcontracten (huurders die inmiddels zijn verhuisd).

Het aantal ontruiming is verdubbeld. Het gaat om 1 gezin met kinderen en 5 alleenstaande mannen. 3 ontruiming door vervuiling en 3 door achterstand. Er is zoals altijd veel energie geleverd aan het voorkomen van deze huisuitzettingen. Voor het gezin zijn alle mogelijkheden bekeken. We hebben vaak geprobeerd de bewoner te benaderen om te kijken of er een oplossing mogelijk was. In alle situaties is vooraf contact opgenomen met de betreffende gemeente en bekeken of en hoe we schuldhulp konden inzetten. Dit lukt soms niet omdat de



huurder(s) elk contact vermijden en afspraken herhaaldelijk niet nakomen. Verder was er ook nog een situatie waarbij sprake was sprake van een wietplantage. Deze bewoner heeft op ons aandringen zijn huur opgezegd.

We doen al een paar jaar tevergeefs een klemmend beroep op de gemeenten om de samenwerking bij problematische schuldsituaties te versterken. Dit is er tot dusverre niet echt van gekomen. Samenwerking op dit terrein in de gemeente Medemblik is inmiddels wel geagendeerd. Wat ook niet helpt is dat de samenwerking met de Kredietbank slecht verloopt door het niet adequaat oppakken van dossiers. We blijven tijd en moeite investeren in een betere aanpak.



Zorg en maatschappelijk vastgoed

Kerninformatie 2017

Zorghuisvesting woningstichting Het Grootslag 31-12-2017

(wooneenheden)

Organisatie / locatie / sector	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Totaal
Beschermd wonen GGZ	19					19
Beschermd wonen VG		51	8		19	78
In- en aanleunwoningen	44	81		24	38	187
PG-eenheden ¹⁹					24	24
TOTAAL	63	132	8	24	81	308

Maatschappelijk vastgoed woningstichting Het Grootslag 31-12-2017

Organisatie / locatie / sector	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Wervershoof	Wijdenes	Zwaagdijk-Oost
GOED ²⁰		X		X		
Sociaal Cultureel centrum De Schoof				X		
Dorpshuis			X			
Multifunctionele accommodatie						X
Tandartspraktijk	X					
Sociaal restaurant				X		
Buurtsuper			X			

¹⁹ PG = Psychogeriatric. Een onderdeel van de geneeskunde dat zich bezighoudt met aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens op hogere leeftijd.

²⁰ Huisvesting voor eerste en tweedelijns gezondheidszorg.

Inleiding

We presteren binnen de kaders van de maatschappelijke opdracht die we hebben en we bewegen mee met sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Daarvoor maken we verbinding met verschillende belanghouders in onze omgeving, zoals bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen. Er liggen de komende jaren belangrijke uitdagingen in het vershiet op het terrein van ouderenhuisvesting en zorg. Daarnaast zijn we beheerder van diverse vormen van maatschappelijk vastgoed. Hiermee vervullen we een belangrijke taak bij het behoud van vitale dorpen.

Speerpunten 2017

We hebben onder meer de volgende speerpunten opgenomen in ons werkplan.

Voortgang sloop en nieuwbouw van verzorgingshuis Sorghvliet, Andijk

Begin 2016 werd duidelijk dat verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk haar functie verliest. 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. De toenemende zorgzwaarte en vraagverandering leidt tot een andere huisvestingsbehoefte van zorginstellingen. Reden voor Omring om haar huisvestingsstrategie te wijzigen. Renovatie van het huidige verzorgingshuis is onmogelijk met het oog op het toekomstige programma van eisen voor de huisvesting. Dit betekent sloop van dit verzorgingshuis en nieuwbouw van een kleinschalige cluster volgens het principe 'beschermd wonen', voor mensen met een intensive en specialistische zorgvraag.

Sloop heeft een grote impact op bewoners van in- en aanleunwoningen en overige extramuraal wonende ouderen omdat zij alarmering, zorg en maaltijdvoorziening, dagverzorging en welzijn afnemen van het huidige verzorgingshuis Sorghvliet. Het gros van deze diensten vervalst na sloop. Dit is voor ons de reden om de samenleving te betrekken bij deze plannen. Hoe zien zij hun toekomst en wat kan de samenleving hierin zelf betekenen?

Medio 2016 zijn de ideeën van bewoners, omwonenden, vrijwilligers, ouderenbonden, dorpsraad, kinderen en mantelzorgers, e.d. gebundeld tijdens een ontwerpfestival. Op basis van de input van de deelnemers is deze ruimtelijke schets opgesteld.



Situatieschets, ruimtelijk beeld herontwikkeling Sorghvlietlaan

Op 11 oktober namen we met 22 mensen, van wie 15 vrijwilligers uit Andijk, en professionals van verschillende partijen (welzijn, zorg, gemeente en medewerkers van onze organisatie) deel aan het landelijk congres Expeditie Begonia. Een toonaangevend congres over woonvormen en maatschappelijke steunstructuren gericht op het langer zelfstandig wonen.



De titel van het congres luidde 'Op zoek naar meer variatie in wonen en zorg.' In deze derde editie van dit congres zijn de grenzen van het thuis wonen voor ouderen en mensen met een beperking onderzocht. Deze opgave gaat verder dan alleen aantallen woningen en juist ook om woonvormen die aansluiten op de behoefte van kwetsbare bewoners zelf én om de woonomgeving. De uitdaging voor overheden en instanties is om een ondersteunende omgeving te stimuleren waardoor mensen beter in staat zijn zich staande te houden en actief te blijven.

Slogan Expeditie Begonia

Eind 2017 hebben we een concept bestemmingsplan opgeleverd voor deze locatie om nieuwbouw mogelijk te maken en een aantal erfdienstbaarheden voor de huidige bewoners van in- en aanleunwoningen te waarborgen. Het is de bedoeling dat het verzorgingshuis in de loop van 2018 te koop komt. Begin 2018 hebben we een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met Omring voor de nieuwbouw van de kleinschalige cluster voor beschermd wonen. In deze samenwerkingsovereenkomst hebben we wederzijdse afspraken vastgelegd voor de nieuwbouw en de toekomstige verhuur.

Volgens de huidige planning wordt de nieuwbouw van de kleinschalige cluster voor beschermd wonen in 2020-2021 opgeleverd. We zijn op twee fronten actief. Met Omring en gemeente Medemblik formuleren we strategische keuzes voor het bouwkundige vervolg. In het sociaal domein overleggen we met een veelheid van partijen en belanghebbenden/belangstellenden over de ontwikkeling van -nieuwe- maatschappelijke steunstructuren. Deze moeten voorzien in de hulp en zorg aan ouderen en andere mensen met een zorgvraag in Andijk. Hierin heeft de Andijker gemeenschap een belangrijke rol.

Planontwikkeling revitalisering verzorgingshuis Bosmanstaete, Venhuizen

We zijn in gesprek met Wilgaerden over de toekomst van verzorgingshuis Bosmanstaete in Venhuizen. Het verzorgingshuis kampt met lichte leegstand terwijl de vraag op basis van demografische kengetallen geen issue zou moeten zijn. Vanuit het project vitale dorpen van de gemeente Drechterland is door inwoners opgemerkt dat Bosmanstaete onvoldoende binding heeft met inwoners/ouderen in Hem en Venhuizen.

Mede vanwege laatstgenoemd aspect hebben we geïnvesteerd in het tuinproject bij Bosmanstaete. Hoewel dit project nog niet helemaal af is, lijkt de poging om voor meer dynamiek en aansluiting rondom Bosmanstaete te zorgen geslaagd. Een groot aantal vrijwilligers en sponsors is inmiddels betrokken bij deze tuin en de aanloop van mensen van buiten het verzorgingshuis neemt toe.

De volgende stap is een onderzoek op welke wijze we de huisvestingsmogelijkheden in de Bosmanstaete kunnen optimaliseren. Daarvoor worden in de loop van 2018 plannen gesmeed.

Toekomstperspectief overig zorgvastgoed

Bij ons overig zorgvastgoed is vooralsnog sprake van een stabiele verhuurpositie. De kwaliteit van deze wooneenheden, de gunstige locatie en de toenemende vraag in deze segmenten, zorgen voor een goed verhuurperspectief. Dit laat onverlet dat de maatschappelijke vraag verandert. De vraag naar kleinschaliger woonzorg dicht bij huis neemt nog steeds toe. Dit geldt ook voor langer zelfstandig wonen. Ondersteunende zorg wordt steeds vaker aan huis geboden (ambulantisering). Het is de vraag of de kwaliteit van verzorgingshuizen van pakweg 30 jaar en ouder voldoet aan de toekomstige vraag.

Door het langer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een VG- of een GGZ-achtergrond neemt de druk op vastgoed met de mogelijkheid van zorg, volgens het principe van scheiden van wonen en zorg, toe.

Nieuwbouw Bangert en Oosterpolder in Zwaag

In het centrum van bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder in Zwaag (gemeente Hoorn) wordt medio 2018 ons grootste wooncomplex opgeleverd. Het gaat om een complex van 56 appartementen met de mogelijkheid van zorg. We realiseren dit project in samenwerking met DEEN supermarkten, zorginstelling Wilgaerden en zorginstelling LeekerweideGroep. Ouderen en mensen met een beperking gaan hier zelfstandig wonen en krijgen zo nodig ondersteuning van elkaar of van genoemde zorginstellingen. 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.



*Appartementen
Bangert
Oosterpolder*

Nieuwbouw voor LeekerweideGroep, Hoogkarspel

We zijn in het centrum van Hoogkarspel gestart met de bouw van 27 wooneenheden en een zorgunit voor cliënten van LeekerweideGroep. Het zijn allemaal zelfstandige wooneenheden met 24-uurs begeleiding. Een aantal van de nieuwe bewoners van dit project woont al in Hoogkarspel. Na oplevering van de nieuwbouw komen hierdoor vier toegankelijke drikamerwoningen terug voor de reguliere verhuur. Deze woningen worden momenteel bewoond door twee groepen van vijf bewoners van LeekerweideGroep. De oplevering van de nieuwbouw vindt plaats in de loop van 2019.

Inmiddels is de eerste paal voor de nieuwbouw door de toekomstige bewoners geslagen.



Een deel van de bewoners slaat de eerste paal

Nieuwbouw zorginstelling Philadelphia, Kersenboogerd in Hoorn

De school die op deze locatie stond is gesloopt. Voor cliënten van Philadelphia bouwen we een kleinschalig woon-/zorgcomplex bestaande uit 29 tweekamerappartementen en 2 huiskamers voor intra- en extramurale zorg. Het bestemmingsplan is eind van het jaar vastgesteld en gepubliceerd. Het is afwachten of dit aanleiding is voor bezwaren. Als dit het geval is kan de bouw fors worden vertraagd.

Optimaliseren van de veiligheid in zorgwoningen

Wilgaerden heeft alle woongebouwen laten inspecteren op brandveiligheidseisen. Voor het Noorderlandhuis in Hoogkarspel heeft de VVE aanvullend opdracht gegeven voor het hele gebouw. Daarnaast heeft de regionale brandweer aangegeven dat onze woningen ook 'rookveilig' moeten zijn. Testresultaten pakten gunstig uit. Wel moeten de toegangsdeuren van



de woningen nog aan bepaalde eisen ten aanzien van brandwerendheid voldoen. Uit een rapportage van een controle-instantie bleek dat de betimmeringen boven de toegangsdeuren van de in- en aanleunwoningen niet voldeden aan de norm. Inmiddels zijn er afspraken gemaakt over de benodigde aanpassingen.

Controle van de andere zorgwoningen/-gebouwen volgt. De veiligheidsregio heeft onvoldoende capaciteit om dit snel uit te voeren.

Naast de veiligheid van gebouwen is het gedrag van de gebruikers (bewoners) bij calamiteiten van wezenlijk belang. Daarom hebben we twee veiligheidsbijeenkomsten georganiseerd voor bewoners van het Noorderlandhuis en de Bosmanstaete in samenwerking met Wilgaerden, brandweer en veiligheidsregio. Niet alleen heel gezellig maar ook heel hard nodig om de bewoners uit te leggen hoe ze brand kunnen voorkomen en wat ze moeten doen als het onverhoopt fout gaat.

Bijvangst van de verduurzaming is dat we bij nieuwe woongebouwen met zorg (zowel voor ouderen, VG als GGZ) geen gasaansluiting meer leveren voor het koken. Dit komt de veiligheid enorm ten goede.

Scheiden wonen en zorg

De zorgtransitie betekent dat ouderen en mensen met een beperking langer zelfstandig blijven wonen. Dit past ook bij de individualisering. De enorme toename van 75-plussers in onze regio maakt duidelijk dat daardoor een tekort aan toegankelijke woningen ontstaat.

Ontwikkeling huishoudens West-Friesland 2015 – 2025 naar huishoudsamenstelling

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

De Regionale woonvisie 2017 stelt dat de behoefte aan levensloopbestendige en nultreden woningen de komende jaren door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen stijgt. De Woningbouwmonitor Noord-Holland 2015 raamt de behoefte aan nultredewoningen op circa 1.300 stuks tot 2020. Volgens de woonvisie ligt het voor de hand om deze behoefte in nieuwe aangepaste woningen op te vangen, maar dat deze behoefte ook voor een groot deel kan worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad.



Wij realiseren ons dat het probleem van de vergrijzing slechts deels 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 kleine 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 vijf praktijkruimten voor gezondheidswerkers (GOED) in Hoogkarspel
- Buurtkamer in Wijdenes
- Praktijkruimte voor een tandarts in Andijk, gevestigd in een woonhuis.

Het dorpshuis, 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 dorpshuis 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 ooit op initiatief van de ouderenbond in Onderdijk overgenomen.

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



Vastgoed, onderhoud en verduurzaming

Kerninformatie 2017

Vastgoed, onderhoud en verduurzaming in cijfers ultimo 2017

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal vhe's	2.732	2.770	2.761	2.727	2.603
Aantal woonheden	2.703	2.740	2.732	2.697	2.575
Gemiddelde WOZ-waarde woningen	€ 134.937	€ 128.268	€ 127.024	€ 129.285	€ 139.745
Gemiddelde financiering per woning / vhe	€ 32.497	€ 30.170	€ 31.316	€ 30.813	€ 31.095
Gemiddelde huurprijs woningen	€ 509	€ 499	€ 485	€ 476	€ 462
Gemiddelde WWS-score	159	159	159	159 ²¹	148
Gemiddeld percentage van maximaal toegestaan	64%	63%	63%	60%	65%
Gemiddelde huuraanpassing 1 juli	0,6%	0,8%	1%	3,5%	2,3%
Effect huurharmonisatie²²	0,2%	0,4%	0,4%	- ²³	-
Realisatie planmatig onderhoud t.o.v. begroting	68%	97%	93%	69%	91%
Realisatie dagelijks onderhoud t.o.v. begroting	86%	112%	104%	67%	67%
Aantal onderhoudsmeldingen dagelijks onderhoud	4.864	4.553	4.550	4.049	3.245
Gemiddelde kosten dagelijks onderhoud per vhe	€ 310	€ 325	€ 316	€ 321	€ 306
Gemiddelde kosten mutatieonderhoud per mutatie	€ 665	€ 646	€ 1.088	€ 947	€ 1.133
Preventief onderhoud uitgevoerd (aantal wooneenheden)	502	857	444	544	150
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	6	25	27	41	6

²¹ In 2013 is het woningwaarderingstelsel ingrijpend op de schop gegaan. Dit resulteert een hogere WWS-score vanaf 2014.

²² Uitkomst formele rekenmethode huursombenadering.

²³ Dit percentage werd vóór 2015 niet apart gemeten.



Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, gemeente Drechterland 31-12-2017

Woningtype	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	258	62	48	0	368
Levensloopbestendige woning	87	35	6	0	128
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	160	18	12	49	239
Seniorenwoning	164	12	21	29	226
TOTAAL	669	127	87	78	961
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2017)	20,0%	18,4%	14,7%	nvt	19,1%

Het volgende vastgoed maakt geen deel uit van dit overzicht:

- Zorghuisvesting dat op basis van een zorgindicatie wordt toegewezen (zie hoofdstuk over zorg en maatschappelijk vastgoed)
- Hoogkarspel, 5 praktijkruimtes (GOED Om de Noord)
- Venhuizen, 1 kantoorruimte in de aanleunwoningen Bosmanstaete, 1 praktijkruimte in Wijdenes en een dorpssteunpunt in Wijdenes

Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, gemeente Medemblik 31-12-2017

Woningtype	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	288	363	38	15	704
Levensloopbestendige woning	46	46	13	4	109
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	118	138	20	0	276
Seniorenwoning	167	150	17	11	345
TOTAAL	619	697	88	30	1.434
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2017)	21,6%	22,2%*		7,0%	21,0%

* Er is geen uitsplitsing bekend van de woningvoorraad in Onderdijk en Wervershoof omdat deze in hetzelfde postcodegebied vallen.

Het volgende vastgoed maakt geen deel uit van dit overzicht:

- Zorghuisvesting dat op basis van een zorgindicatie wordt toegewezen (zie hoofdstuk over zorg en maatschappelijk vastgoed)
- Andijk, 1 garage (Beatrixstraat) en 1 tandartspraktijk (Proserpinestraat)
- Wervershoof, SCC de Schoof, restaurant de Oude dame, zusterpost (Wilgenhof) en 10 bedrijfsruimten (GOED)
- Onderdijk, winkel en winkelwoning en dorpshuis
- Zwaagdijk-Oost, MFA

Woningvoorraad woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2017

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Totaal	%
Gemeente						
< aftoppingsgrens laag € 592,55	973	87,1	1.456	91,8	2.429	89,9
tussen aftoppingsgrens laag en hoog ≥ € 592,55 t/m € 635,05	98	8,8	98	6,2	196	7,3
tussen aftoppingsgrens hoog en liberalisatiegrens ≥ € 635,05 t/m € 710,68	42	3,8	32	2,0	74	2,7
> liberalisatiegrens € 710,68	4	0,3	0	0,0	4	0,1
TOTAAL	1.117	100	1.586	100	2.703	100



Inleiding

We kiezen voor woningen met een hoge toekomstwaarde. De gewenste voorraadtransformatie bepalen we op basis van demografische, sociaal-maatschappelijke en financiële overwegingen. De regionale- en lokale woonvisie bepalen mede de omvang en de inhoud van de transformatie. We bouwen voornamelijk kleinere, levensloopbestendige woningen en appartementen op centrumlocaties. We bouwen en verbeteren zoveel mogelijk onderhouds-arm. De toekomstige verduurzaming van de (kern)voorraad krijgt meer aandacht.

Speerpunten 2017

We hebben onder meer de volgende speerpunten opgenomen in ons werkplan.

Dynamische vastgoedsturing

We hebben in 2017 de eerste stappen gezet op weg naar dynamische vastgoedsturing. Tot 2017 was er vooral sprake van statische vastgoedsturing waarbij het beleid en de gewenste vastgoedontwikkeling voor een aantal jaren werd vastgesteld. Dynamisch betekent dat we een koppeling maken tussen vastgoedsturing (ontwikkeling van opgaven en kaders) en uitvoering in jaarplannen en continue monitoring. In het najaar is Deel I, Opgaven en Kaders vastgesteld. Voorjaar 2018 wordt Deel II, de Wensportefeuille opgeleverd. Daarin wordt het perspectief voor de omvang en de samenstelling van de vastgoedportefeuille in 2030 vastgelegd.

Beleid voor onderhoud en verduurzaming van kernvoorraad en niet-kernvoorraad.

Dit voornemen is niet gerealiseerd. Eerst moet de wensportefeuille worden vastgesteld en algemene kaders voor het duurzaamheidsbeleid. Dit schuift op naar 2018.

Volkshuisvestelijk bod

Ons volkshuisvestelijk bod voor de periode 2018 - 2022 volgde zeer kort op het vaststellen van de eerste prestatieafspraken nieuwe stijl. Omdat we met deze cyclus nog in een aanvangssituatie verkeren, is gekozen voor een praktische insteek waarbij we alleen de jaarschijf voor 2022 hebben gepresenteerd.

Oplevering en verhuur nieuwbouw

Zoals elders in het jaarverslag is toegelicht, hebben we geen 78 woningen opgeleverd maar 6 woningen. De resterende 72 woningen volgen in 2018. Zie verder de paragraaf over nieuwbouw.

Verkopen van 14 woningen

In 2017 zijn 13 woningen regulier verkocht, dat is 1 minder dan begroot was. De gemiddelde verkoopprijs per woning is hoger dan begroot door de stijgende verkoopprijzen. Verder zijn de 31 appartementen van complex Broekerplein (terug)verkocht aan woningbouwvereniging Langedijk, waarbij de opbrengst € 80.000 hoger uitgekomen is dan begroot was. Daarnaast zijn 6 teruggekochte VOV-woningen weer doorverkocht, deze opbrengst was niet begroot (ruim € 300.000)



Outsourcen contractonderhoud

Een groot deel van het contractonderhoud is overgeheveld naar EnergieService Noord-West (ESNW). Een partij waar we al jaren mee samenwerken, dus dit was een kleine stap. ESNW regelt onder meer de uitvoering van het periodieke- en dagelijkse onderhoud aan automatische schuifdeuren, de brandbeveiliging, het legionellabeheer, de noodverlichting en atriumdaken. Daarnaast regelen zij het onderhoud aan verwarming en warmwater installaties.

LED verlichting en PV-panelen woongebouwen.

De servicekosten van woongebouwen kunnen worden verlaagd door het aanbrengen van LED-verlichting in combinatie met PV-panelen. Dit levert tevens een positieve bijdrage aan onze duurzaamheidsambities. In die zin was de keus niet moeilijk. Lastig was de onduidelijkheid op welke wijze dit soort investeringen kunnen worden doorberekend aan de gebruikers. In de loop van het jaar zijn door de Huurcommissie aanpassingen doorgevoerd en vastgelegd in het Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten. Daarmee is de gewenste duidelijkheid ontstaan waarmee we aan de slag kunnen. We hebben ons eigen beleid daarop afgestemd in het voorjaar van 2018. De eerste woongebouwen zijn inmiddels doorgerekend en worden in 2018 voorzien van LED-verlichting en PV-panelen.

Opgaven en kaders vastgoedsturing 2030

De uitkomsten van Deel I van onze dynamische vastgoedsturing (Opgaven en kaders) levert een richtsnoer op voor de transformatie van onze vastgoedportefeuille richting 2030. De essentie geven we sterk verkort weer:

Omvang

Op basis van demografische ontwikkelingen is er tot 2030 sprake van toename van het aantal huishoudens. We verwachten tot 2030 een totale uitbreidingsbehoefte van circa 320 sociale huurwoningen in de gemeente Drechterland en van circa 576 woningen in de gemeente Medemblik. Wij leveren ons aandeel hierin.

Indeling naar huurprijsklassen

De uitbreidingsbehoefte van woningen ligt op basis van de inkomensgroepen en met name de omvang van de huishoudens die we huisvesten, voor circa 90% beneden de laagste aftoppingsgrens.

Woningbehoefte naar woningtypen

Het aantal alleenstaanden neemt fors toe, tot meer dan 40% in 2045. Deze groei komt volledig voor rekening van senioren. Het aantal 80-plussers verdrievoudigt de komende decennia. Dit betekent een toenemende vraag naar kleinere, optimaal toegankelijke woningen en specifiek zorgvastgoed.





Onderhoud en duurzaamheid

Eind 2020 moet de woningvoorraad voldoen aan het Convenant Energiebesparing Huursector en in 2050 moeten woningen energieneutraal zijn. Daarnaast zijn bij het oudste deel van ons vastgoed maatregelen nodig gericht op comfortverbetering.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onderdeel van de uitwerking van onze dynamische vastgoedsturing. Zoals aangegeven stellen we begin 2018 ons algemene duurzaamheidsvisie vast (de richting) en in de loop van 2018 de uitkomsten voor de aanpak op complexniveau (de inrichting). Zowel richting als inrichting gaan (veel) verder dan alleen onze vastgoedportefeuille. Het gaat daarbij niet zozeer om duurzaam materiaalgebruik, verminderen van energiegebruik en het gebruik van groene energie, gebruik van 'schone' vervoermiddelen, et cetera.

Voor de aanpak van de verduurzaming van onze vastgoedportefeuille maken we gebruik van de elementenaanpak. Als er planmatige onderhoudswerkzaamheden nodig zijn aan de woningschil, dan bepalen we welke verduurzamingsmogelijkheden dat oplevert. De combinatie van dit soort ingrepen op die momenten bespaart veel geld. Dat is lucratief voor onze huurders omdat we deze verbeteringen uitvoeren zonder huurverhoging.

De uitkomst van de EPA-labeling, eind 2017, levert een gemiddelde Energie-Index voor onze woning-portefeuille op van 1,48. Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector mag de EI eind 2020 maximaal 1,40 bedragen. Zoals het er nu naar uitziet realiseren we deze norm eind 2018.

Energielabeling woningportefeuille ultimo 2017, naar labels en Energie Index

	zeer zuinig onzuinig			zeer					
Label	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Energie Index	0,60 of minder	0,61 t/m 0,80	0,81 t/m 1,20	1,21 t/m 1,40	1,41 t/m 1,80	1,81 t/m 2,10	2,11 t/m 2,40	2,41 t/m 2,70	2,71 of meer
2017	0,2%	1,7%	27,0%	15,8%	36,0%	16,0%	2,9%	0,4%	0,0%
2016	0,0%	1,0%	23,3%	16,7%	37,3%	18,4%	2,9%	0,4%	0,0%

De **Energie-Index (EI)** is een maat voor de energieprestatie van gebouwen. Des te lager de Index, des te beter de energieprestatie.

Zonnepanelen

Tot 2017 zijn op 79 woningen zonnepanelen (PV-panelen) geplaatst, goed voor 817 panelen. Uitgaande van een gemiddeld rendement van 89% levert dit 189.035 kWh per jaar op. Omdat de plaatsing van zonnepanelen een prima bijdrage levert aan de verduurzaming en de verlaging van de woonkosten, hebben we deze aanpak geïntensiveerd. In 2017 zijn er 164

woningen voorzien van totaal 1.378 zonnepanelen. Hiermee komt het totaal aan geleverde zonne-energie per jaar voor alle 243 woningen op 520.168 kWh.



Dakrenovatie en zonnepanelen, Wilhelminalaan Hoogkarspel

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen de volgende twee werksoorten:

- reparatie- en serviceonderhoud (inclusief preventief onderhoud)
- mutatieonderhoud

Reparatie en serviceonderhoud (inclusief preventief onderhoud)

Het budget voor reparatie en serviceonderhoud bedroeg € 745.000. De werkelijke uitgaven bedroegen € 670.000. De gemiddelde kosten voor het dagelijks onderhoud zijn van 2013 tot 2017 afgenomen van € 306 tot € 290 per verhuureenheid. Gezien de stijgende prijzen in deze jaren een mooi resultaat.

Noot: Het is belangrijk te weten dat kostendaling geen uitgangspunt is. Efficiency en onderzoek naar de beste methodes wel. Dit werpt overduidelijk zijn vruchten af.

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 huishouders dat deelneemt aan het serviceabonnement bedraagt ultimo 2017 2.589.

Mutatieonderhoud

Zoals elders in het jaarverslag aangegeven hebben we de aanpak van het mutatieonderhoud gewijzigd in 2017. We richten ons met de aanpak van mutatiewerkzaamheden op de nieuwe bewoner(s). Deze maatwerk aanpak wordt zeer goed gewaardeerd door de bewoners en de kosten zijn tegelijkertijd behoorlijk afgenomen. Dit is het gevolg van het achterwege laten van werkzaamheden waar nieuwe bewoners niet op zitten te wachten of onnodig zijn. Nu gebeurt alleen waar zij om vragen en dus wat werkelijk van waarde is. Dit proces leidt haast vanzelfsprekend tot een grotere klanttevredenheid.

Het budget voor 2017 bedroeg € 252.000. Er is totaal € 135.000 uitgegeven, inclusief € 6.970 aan vergoedingen voor zelfwerkzaamheid of afkoop van zaken, bijvoorbeeld vergoeding voor schoonmaken of herstel schilderwerk. Het aantal mutaties was lager dan begroot en de gemiddelde uitgaven per woning waren ook aanzienlijk minder.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen een groot aantal verschillende werksoorten. Het budget voor planmatig onderhoud bedroeg € 2, 8 miljoen. De werkelijke uitgaven bedroegen € 2,6 miljoen. Een globaal overzicht van de activiteiten in 2017 ziet er als volgt uit:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 458 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 257 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd. Bij 71 woningen zijn de gevels geschilderd (gekeimd)
- **Cv-ketels.** Er zijn 160 cv-ketels vervangen. Voorts regulier onderhoud aan verwarming en warm waterinstallaties
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 25 badkamers gerenoveerd
- **Keukenrenovatie.** Er zijn 70 keukens gerenoveerd
- **Straatwerk.** Er is 358m² achterpaden herstraat
- **Dakrenovatie.** Bij 24 woningen is een complete dakrenovatie uitgevoerd



*Dakrenovatie,
Sportlaan te
Onderdijk*

- **Diversen.** Andere werkzaamheden waren onder meer:
 - bij woongebouwen is liftonderhoud en onderhoud aan automatische deuren en ramen uitgevoerd
 - vervangen van conventionele TL-verlichting door LED-verlichting bij woongebouwen
 - sanering van asbest
 - stempelplan galerij Sorghvlietlaan 2 t/m 48 te Andijk
 - schoonmaken dakgoten
 - vervangen en isoleren van vloeren.

Nieuwbouw

- opgeleverd -

We hebben 6 woningen opgeleverd in 2017. Een overzicht:

Reigersborg-Noord, Hoogkarspel; zes levensloopbestendige woningen



Aan de Graspieper hebben we zes betaalbare levensloopbestendige vierkamerwoningen opgeleverd. Deze woningen voorzien in de uitbreiding van het aandeel optimaal toegankelijk woningen, waaraan in de toekomst steeds meer behoefte ontstaat.

Sleuteluitreiking bewoners Graspieper

Nieuwbouw

- in ontwikkeling -

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

Bangert Oosterpolder, Zwaag - gemeente Hoorn, 56 appartementen

In overleg met zorginstellingen Wilgaerden en LeekerweideGroep en DEEN supermarkt, realiseren we 56 appartementen boven de winkels in bestemmingsplan Bangert Oosterpolder. Het is een project dat voldoet aan scheiden van wonen en zorg en gericht is op samenwerking met DEEN supermarkt (mogelijkheid voor dagbesteding) en zorginstellingen (mogelijkheid van zorg voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking). De oplevering volgt in het voorjaar van 2018.

16 meergefasewoningen uitbreidingsplan Westrand in Wervershoof

Het oorspronkelijke plan dateert van 8 jaar geleden. Vanwege de crisisperiode is het oorspronkelijke bestemmingsplan aangepast/vereenvoudigd. Hierdoor is vertraging in tijd opgelopen. De oplevering zal in het voorjaar van 2018 plaatsvinden.

2 meergefasewoningen aan de Molenweg, Andijk

Aan de Molenweg, nabij de enkele jaren geleden gebouwde drie blokken twee-onder-een-kapwoningen, bouwen we nu nog een blok twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen worden voorjaar 2018 opgeleverd.

20 appartementen Raadhuisplein, Hoogkarspel

Aan het Raadhuisplein, tegenover het gemeentehuis bouwt DEEN supermarkt een winkelstrip. Daarboven realiseren wij 20 driekamer appartementen. Deze nieuwbouw sluit perfect aan op ons SVB: meer mogelijkheden op centrumlocaties. De oplevering vindt in het derde kwartaal van 2018 plaats.



Start bouw 20 appartementen centrum Hoogkarspel



27 appartementen voor zorg aan de Streekweg, Hoogkarspel

Voor cliënten van zorginstelling LeekerweideGroep bouwen we 27 appartementen volgens het principe scheiden wonen en zorg. Het zijn tweekamerappartementen van circa 60 m² voor mensen met een verstandelijke beperking. Er is sprake van begeleid zelfstandig wonen. De oplevering volgt voorjaar 2019.

10 grondgebonden driekamerwoningen Reigersborg-Noord, Hoogkarspel

In de noordwesthoek van dit uitbreidingsplan (nabij de Tolweg) ontwikkelen we 10 grondgebonden driekamerwoningen. Omwille van de bouwsymmetrie in dit plan is voor een identieke uitstraling gekozen als van de 12 woningen die eerder aan de Pimpelmees zijn opgeleverd. Oplevering volgt eind 2019. In het kader van de duurzaamheid zijn deze woningen gebouwen volgens het principe Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG).

29 appartementen voor zorg Jacques Bloemhof, Hoorn

Voor zorginstelling Philadelphia bouwen we 29 appartementen volgens het principe scheiden van wonen en zorg. Het zijn kleine tweekamer appartementen van circa 55 m² 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 eind 2018.

4 eengezinswoningen in Zwaagdijk-Oost

We starten in de tweede helft van 2018 met de bouw van vier sociale huurwoningen in Zwaagdijk-Oost. Dat is bijzonder omdat in deze kleine kern heel lang niet is gebouwd. Deze vier woningen worden naar verwachting medio 2019 opgeleverd.



Financiële continuïteit

Inleiding

Om onze maatschappelijke taak langdurig zelfstandig te kunnen uitvoeren is een goede financiële basis nodig. Ons vermogen staat geheel in het teken van onze maatschappelijke taak. Met goede risicobeheersing en regelmatige uitvoering van scenario-analyses bewaken we de financiële continuïteit.

In ons werkplan stellen we dat, vanuit de Woningwet 2015, woningcorporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Dat publiek belang komt tot uiting in de kerntaak: we bouwen, verhuren en beheren sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen met een zorgindicatie of aan mensen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

Medewerkers en organisatie doen er alles aan om deze visie om te zetten in maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering. Om onze maatschappelijke taak langdurig zelfstandig te kunnen uitvoeren is een goede financiële basis nodig. Ons vermogen staat geheel in het teken van onze maatschappelijke taak, het verhuren 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. Met goede risicobeheersing en uitvoering van scenario-analyses bewaken we de financiële continuïteit. Op deze manier blijven we ook in de toekomst in staat om met een kwalitatief goede vastgoedportefeuille onze ambities en volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

Waarborgen voor financiële continuïteit

Onze interne bedrijfsvoering en specifiek de financiële sturing is gebaseerd op kostenbewustzijn, kasstroomsturing en een verantwoord treasurybeleid. Binnen Het Grootslag is iedereen er van doordrongen dat we werken met financiële middelen die niet van de organisatie zelf zijn, maar bijeengebracht door de huurders. Juist daarom moeten we de besteding van deze middelen kunnen verantwoorden naar alle belanghebbenden.

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. We meten de verwachte financiële prestaties voor de komende jaren door middel van zes prestatie-indicatoren. Voor elke indicator is in samenspraak met onze audit commissie een streefwaarde bepaald, welke scherper is dan die van onze externe toezichthouders.



Door toetsing van de prestatie-indicatoren aan de streefwaarden weten we dat onze meerjarenbegroting bestendig is en de financiële continuïteit wordt gewaarborgd. Naast de interne toetsing van het financiële beleid door de audit commissie, wordt ons financiële beleid ook door externe toezichthouders getoetst. Alle woningcorporaties staan onder financieel toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (ILT/Aw). Daarnaast staat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg voor de door Het Grootslag aangetrokken leningen. Met het WSW en de Aw hebben wij regelmatig contact over de gang van zaken, de beoordeling over het afgelopen jaar en het oordeel over onze meerjarenplanning en -begroting. De financiële beoordeling van onze corporatie door het Aw leidt niet tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot interventies. Het WSW geeft jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid van een woningcorporatie. Op basis van de Prospectieve informatie (dPi) 2017-2021 heeft het WSW in 2017 aangegeven dat woningstichting Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is.

Financiële ontwikkelingen en belemmeringen

Uiteraard is onze interne bedrijfsvoering van invloed op de financiële prestaties. We merken echter ook dat externe factoren een steeds grotere invloed hebben op onze financiën. Zo heeft de Belastingdienst eenzijdig het vertrouwen opgezegd in de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. Dit leidt mogelijk tot een hoger bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting. Daarnaast hebben we te maken met een jaarlijks toenemende verhuurderheffing, enerzijds doordat het tarief stijgt, anderzijds door een stijging van de grondslag, de WOZ-waarde van de woningen.

Een ander punt van zorg is de jaarlijks toenemende administratieve druk. Binnenkort krijgen we de status van 'Organisatie van Openbaar Belang' (OOB). Dit betekent dat aanvullende eisen gesteld worden aan de interne beheersing binnen Het Grootslag. We passen onze organisatie aan, om hieraan te kunnen (blijven) voldoen. Zo wordt de rol van de controller binnen onze organisatie steeds meer 'losgemaakt' van de dagelijkse beheerstaken en meer gericht op de interne-beheersingstaken. Verder oriënteren we ons op een nieuw bedrijfsinformatiesysteem, welke ons in staat stelt efficiënter te werken. Voor onze medewerkers betekent dit dat ze zich met een breder taakgebied bezig gaan houden. Alles bij elkaar levert dit een sterkere en wendbaardere organisatie op.

Investerings

Zoals eerder genoemd, investeren we in ons bestaande bezit en in nieuwbouw. In 2017 hebben we ruim € 8,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 1,8 miljoen in ons bestaande bezit. Een groot deel van uitgaven in bestaand bezit hebben betrekking op duurzaamheidsmaatregelen. Tegenover deze uitgaven staan in beperkte mate extra inkomsten. Onze huurders hebben het meeste profijt van deze maatregelen in de vorm van lagere energielasten en meer woongenot. Bij investeringsbeslissingen is voor ons leidend of de huurder er per saldo voordeel aan heeft en of we anderen niet benadelen door de maatregel. We maken eerst een gedegen afweging, pas daarna komen we tot de uitvoering. Dit leidt



weliswaar tot vertraging in de uitvoering, maar voorkomt een verkeerde besteding of onnodige kapitaalvernietiging.

De komende jaren zullen de duurzaamheidsinvesteringen toenemen. Om de adequate aanwending van middelen te waarborgen, formuleren we specifiek beleid voor duurzaamheid. Dit wordt in 2018 afgerond.

Treasury

Om de beschikbaarheid van financiële middelen te garanderen, is toegang tot de vermogensmarkt essentieel. We voeren een actief treasurybeleid en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op, na advies van de treasurycommissie en de financiële commissie. 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.

Ter financiering van onze investeringen en voor herfinanciering van vervallen leningen hebben we in 2017 totaal € 10 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast is uit woningverkoop € 8,2 miljoen beschikbaar gekomen. Dit is aanzienlijk hoger dan de verkoopopbrengsten van 2016. Oorzaak is de verkoop van 31 appartementen Broekerplein te Langedijk aan Woningbouwvereniging Langedijk.

Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2017-2019 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2017-2021. Voor 2017 is het vastgesteld op € 84,4 miljoen. Dat is € 2,5 miljoen lager dan we geleend hebben. Deze tijdelijke overschrijding wordt grotendeels veroorzaakt door een hogere voorlopige aanslag vennootschapsbelasting. Deze verwachten wij in 2018 weer teruggestort te krijgen. Recent is het borgingsplafond voor 2018 vastgesteld op ruim € 90 miljoen. Hiermee kunnen we de financieringsbehoefte volgens onze meerjarenbegroting 2018-2022 onder WSW-borging aantrekken. De investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zijn in deze begroting toegenomen ten opzichte van de vorige begroting.

Per 31 december 2017 hebben wij € 7,9 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in het bestaande bezit en nieuwbouw in het eerste halfjaar van 2018.

Jaarresultaat

We sluiten 2017 af met een negatief jaarresultaat van € 15,3 miljoen. We hadden een winst van € 1,6 miljoen begroot. Net als vorig jaar is sprake van een groot verschil tussen begroting en realisatie. Ook nu wordt dit verschil veroorzaakt door de wijziging van de marktwaarde van ons bezit. Vorig jaar hebben we een positieve waarde mutatie van € 25,2 miljoen gepresenteerd, dit jaar is sprake van een negatieve waardeontwikkeling van € 27,9 miljoen. Dit heeft te maken met wijzigingen in de aannames en parameters in het waarderingshandboek.

Het resultaat wordt dus sterk beïnvloed door de jaarlijkse actualisatie van deze waarde. Verder heeft ook een fiscale wijziging invloed op het jaarresultaat: we waarderen ons bezit fiscaal af naar lagere WOZ-waarde, waardoor een positieve wijziging in de belastinglatenties plaatsvindt ten opzichte van vorig jaar. Als we kijken naar het resultaat exclusief de marktwaardemutaties en belastingen, dan komen we voor 2017 op een resultaat van € 9,7 miljoen (2016: € 6,4 miljoen). Dit is hoger dan vorig jaar door het grotere aantal verkochte woningen in 2017. In deze cijfers komt de veroudering van ons bezit niet tot uiting, want afschrijvingen worden niet meer gepresenteerd bij waardering tegen marktwaarde. We hebben echter wel degelijk te maken met veroudering van ons bezit! Daarom sturen wij niet zozeer op de resultaten in onze winst- en verliesrekening, maar vooral op kasstromen. Daarin zijn de benodigde investeringen om het woningbezit in stand te houden en te verbeteren wel zichtbaar.

Financiële prestatie-indicatoren

Zoals eerder genoemd hanteren we 6 prestatie-indicatoren om onze financiële continuïteit te bewaken. Vijf van deze indicatoren worden ook door het WSW gebruikt in hun nieuwe risicobeoordelingssysteem.

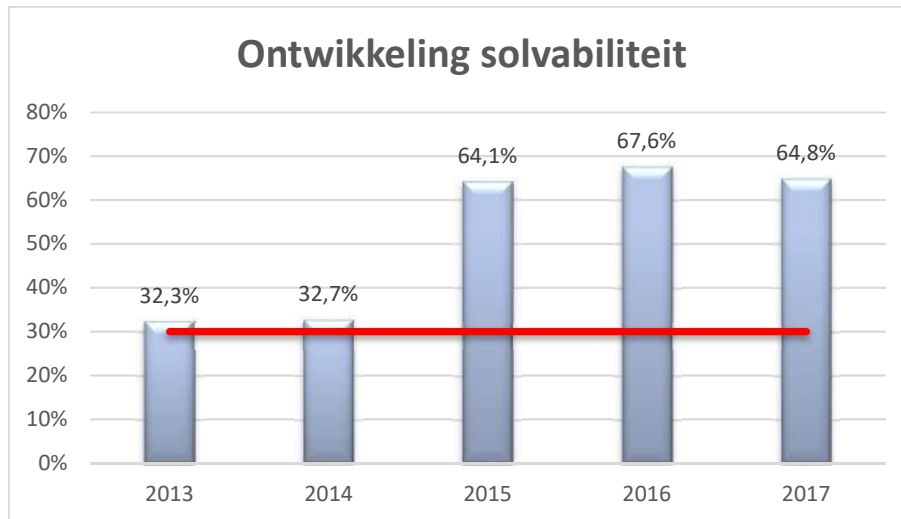


We lichten deze indicatoren gezien het belang toe. De rode horizontale balk is onze interne norm.

Solvabiliteit

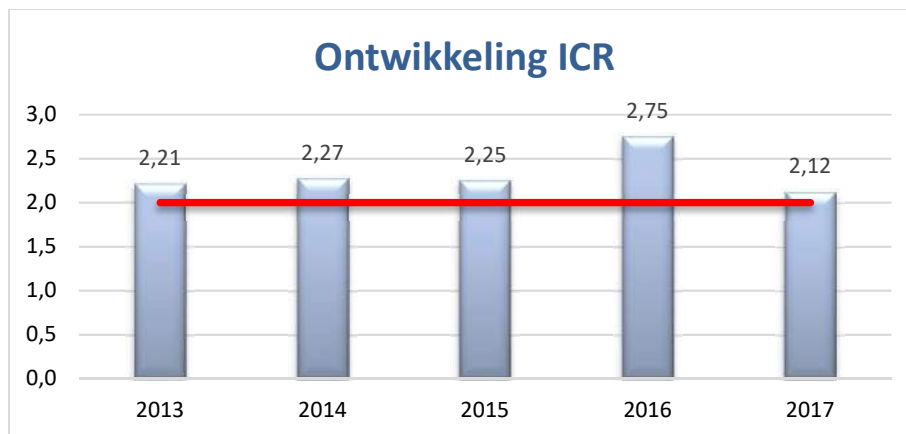
We hebben een solvabiliteit van 30% als minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie. Het WSW hanteert een minimum van 20%. Vanwege de overgang naar marktwaarde als

waarderingsgrondslag, is de solvabiliteit enorm toegenomen (vanaf boekjaar 2015 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.



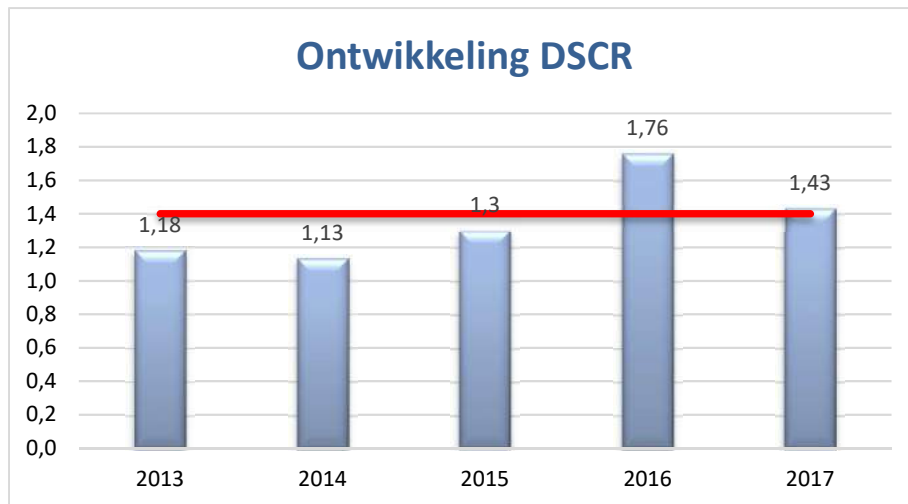
Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2017 wordt de ICR sterk beïnvloed door de hogere voorlopige aanslag vennootschapsbelasting, maar we voldoen nog steeds aan de intern gestelde norm van 2,0. Het Grootslag voldoet volgens de meerjarenprognose ook de komende jaren ruim aan zowel de interne norm als aan de WSW-norm (1,4).

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



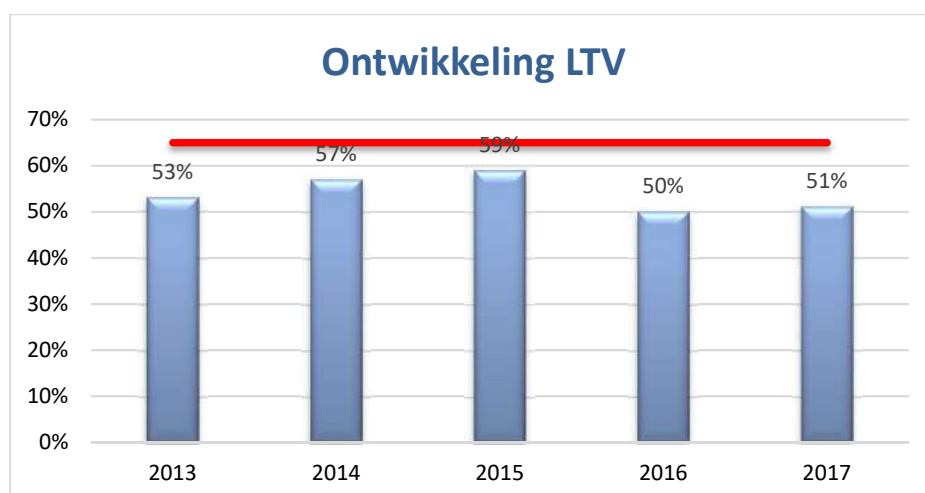
financieringslasten (rente en aflossing) betaald kunnen worden uit het exploitatieresultaat. Bij het bepalen van de fictieve aflossing wordt rekening gehouden met verkoopopbrengsten en de restant levensduur van het bezit.



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. Ook hier is de invloed van de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting zichtbaar.

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.

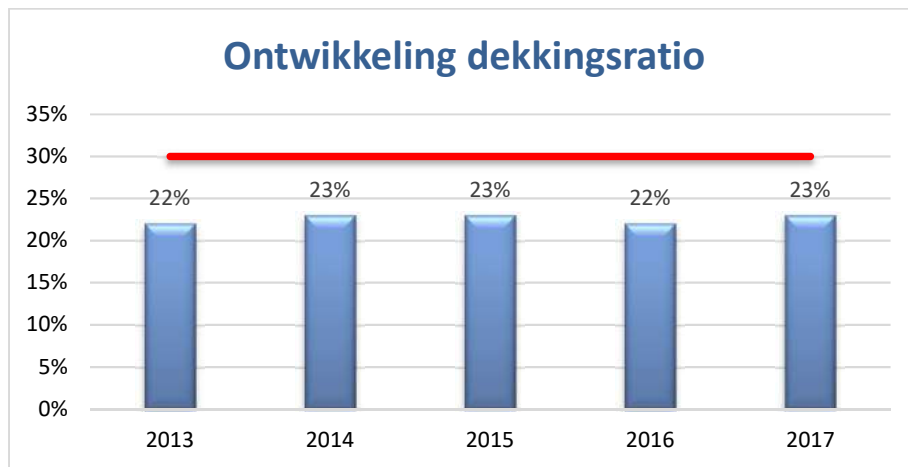


Het WSW hanteert als maximum norm 75%, wij hanteren zelf een strengere norm van 65%. Hieraan voldoen we ruimschoots. Volgens de financiële meerjarenprognose zullen we de grens

dicht naderen en in 2022 waarschijnlijk zelfs beperkt overschrijden. Dat heeft alles te maken met de sterk toegenomen investeringen in bestaand bezit de komende jaren als gevolg van het duurzaamheidsbeleid, samen met de nieuwbouwplannen.

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 komende jaren in staat aan deze norm te voldoen.

Externe financiering per verhuureenheid (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. Net als bij de Loan-to-Value het geval is verwachten we dat we deze grens de komende jaren zullen overschrijden, als gevolg van de toegenomen investeringen. We zullen deze ontwikkeling op de voet blijven volgen en zo nodig zal bijsturing plaatsvinden (keuzes op gebied van investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid).

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.



Deel IV

JAARREKENING



Geconsolideerde balans per 31 december 2017 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-17	31-dec-16
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	275.140	298.331
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.815	5.466
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.404	14.247
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.472	2.182
Totaal vastgoedbeleggingen	299.831	320.226
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.677	1.678
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	5.381	1.198
Totaal Financiële vaste activa	5.381	1.198
Som der vaste activa	306.889	323.102
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	405	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	1.270
Overige voorraden	124	121
Totaal Voorraden	529	1.391
Vorderingen		
Huurdebiteuren	121	125
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.040	114
Overige vorderingen	140	82
Overlopende activa	287	97
Totaal vorderingen	2.588	418
Liquide middelen	7.896	2.737
Som der vlottende activa	11.013	4.546
Totaal activa	317.902	327.648



PASSIVA	31-dec-17	31-dec-16
	x € 1.000	x € 1.000
Groepsvermogen		
Herwaarderingsreserve	122.856	139.818
Overige reserves	83.194	81.535
Eigen vermogen	<u>206.050</u>	<u>221.353</u>
Aandeel van derden	-	6
Groepsvermogen	<u>206.050</u>	<u>221.359</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.083	998
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.537	3.522
Overige voorzieningen	69	55
Totaal voorzieningen	<u>7.689</u>	<u>4.575</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.948	3.050
Schulden/leningen kredietinstellingen	84.014	80.520
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	12.902	13.915
Overige schulden	237	595
Totaal langlopende schulden	<u>100.101</u>	<u>98.080</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	1.184	511
Onderhanden projecten	-	205
Belastingen en premies sociale verzekeringen	937	1.040
Schulden ter zake van pensioenen	91	30
Overlopende passiva	1.850	1.848
Totaal kortlopende schulden	<u>4.062</u>	<u>3.634</u>
Totaal passiva	<u>317.902</u>	<u>327.648</u>

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2017

Functionele indeling	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.272	17.159
Opbrengsten servicecontracten	325	351
Lasten servicecontracten	-285	-346
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.733	-1.678
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.992	-3.553
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.960	-2.781
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.627	9.152
Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling	-	-6
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-6
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.337	3.415
Toegerekende organisatiekosten	-78	-68
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-5.733	-2.394
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.526	953
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.917	-3.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.137	27.560
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	168	860
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.886	25.233
Opbrengst overige activiteiten	12	227
Netto resultaat overige activiteiten	12	227
Overige organisatiekosten	-323	-349
Leefbaarheid	-230	-223
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-6	-233
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	367	186
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.308	-3.319
Saldo financiële baten en lasten	-2.947	-3.366
Resultaat voor belastingen	-18.221	31.621
Belastingen	2.918	-1.396
Aandeel van derden in het resultaat	-	2
Resultaat na belastingen	-15.303	30.227



Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	16.961	17.119
Vergoedingen	337	388
Overige bedrijfsontvangsten	8	231
Renteontvangsten	14	21
Saldo ingaande kasstroom	<u><u>17.320</u></u>	<u><u>17.759</u></u>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.098	2.070
Onderhoudsuitgaven	2.069	2.262
Overige bedrijfsuitgaven	2.550	2.411
Renteuitgaven	3.206	3.334
Verhuurderheffing	1.824	1.587
Leefbaarheid	55	91
Vennootschapsbelasting	1.900	140
Saldo ingaande kasstroom	<u><u>13.702</u></u>	<u><u>11.895</u></u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u><u>3.618</u></u>	<u><u>5.864</u></u>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	8.223	3.277
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.113	138
Saldo ingaande kasstroom MVA	<u><u>9.336</u></u>	<u><u>3.415</u></u>
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	8.833	4.875
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.876	1.245
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	94	345
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	267
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.190	-
Investeringen overig	237	150
Externe kosten bij verkoop	61	38
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<u><u>12.291</u></u>	<u><u>6.920</u></u>
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	<u><u>-2.955</u></u>	<u><u>-3.505</u></u>



	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.104	-
Ontvangsten overig	-	9
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</u>	<u>1.104</u>	<u>9</u>
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>	<u>-1.851</u>	<u>-3.496</u>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	1.600
Uitgaand:		
Aflossing door WSW geborgde leningen	6.538	4.425
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>3.392</u>	<u>-2.895</u>
Mutatie liquide middelen	5.159	-527
Liquide middelen per 1 januari	2.737	3.264
Liquide middelen per 31 december	<u>7.896</u>	<u>2.737</u>
	5.159	-527



Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2017

Algemeen

Woningstichting Het Grootslag is statutair gevestigd op Olympiaweg 25 te Wervershoof en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 36000581.

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Het Grootslag (verder: Het Grootslag), 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%

De deelneming van Olympia Vastgoedbeheer B.V. in Delphia Vastgoed B.V is in 2017 vervreemd.

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 beschrijft 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 2 april 2018.

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 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

Vastgoedbeleggingen

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 huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke 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 verhuur 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 2015 (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



vrijheidsgraden mogen worden toegepast en een taxateur betrokken is). Voor het BOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Grootslag verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak en de niet-DAEB tak. Dit vastgoed wordt getaxeerd door een daarvoor bevoegde externe taxateur.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- 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 doorexploteer-scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 waarderen 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 2017 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 financierings-transactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie 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 van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van 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 gerede 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 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Materiële vaste activa

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 waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds 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 Overige 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 de afgekochte huren van een aantal complexen verantwoord. 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 gelijkkelijk 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 gedeerde 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 verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes 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 2017 (in duizenden euro's)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-dec-17	31-dec-16
DAEB vastgoed in exploitatie	275.140	298.331
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.815	5.466
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.404	14.247
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.472	2.182
Totaal	299.831	320.226

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	298.331	268.358	5.466	5.536
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	1.019	3.188	-	-
Investerings	2.096	1.104	126	-
Desinvesteringen	-4.953	-2.273	-	-
Herclassificatie	-	325	-	-
Aanpassingen marktwaarde	-21.353	27.629	223	-70
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	-23.191	29.973	349	-70
Boekwaarde 31 december	275.140	298.331	5.815	5.466
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	121.847	139.265	241	185

Door een wijziging in de berekening, volgens het waarderingshandboek, van de marktwaarde 2017 ten opzichte van de marktwaarde 2016 vindt er een waardemutatie plaats. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Marktwaarde ultimo 2016	<u>303.797</u>
Effect voorraadmutaties	-4.200
Effect methodische wijzigingen	-2.454
Effect mutatie objectgegevens	-3.672
Effect mutatie waarderingsparameters	
- Disconteringsvoet	-21.651
- Overige	<u>9.135</u>
	<u>-12.516</u>
Marktwaarde ultimo 2017	<u><u>280.955</u></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 waarden



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 uitpondscenario.

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 woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

	2017	2018	2019	2020/2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70/2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20/2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20/2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	11,20%	6,60%	2,00%	2,00/2,00%

Instandhoudingsonderhoud:

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid. Op basis van deze kenmerken vindt een opslag of afslag op het instandhoudingsonderhoud van een referentie object plaats. De drie kenmerken zijn:

- Type verhuureenheid ingedeeld in drie typen.
- Bouwjaar ingedeeld in zeven klassen
- Gebruiksoppervlakte in zes klassen.

De omvang van het instandhoudingsonderhoud van een verhuur eenheid is de som van het instandhoudingsonderhoud van het referentieobject plus de op- of afslagen van de drie kenmerken. De som van het instandhoudingsonderhoud wordt gecorrigeerd naar het prijspeil per 31-12-2017.

Het instandhoudingsonderhoud per jaar voor de referentiewoning prijspeil 31-12-2016 is gelijk aan € 771.

Mutatieonderhoud/vhe-EGW	836	836	836	836/836
Mutatieonderhoud/vhe-MGW	628	628	628	628/628
Mutatieonderhoud per zorgseenheid (Extramuraal)	628	628	628	628/628
Beheerskosten/vhe-EGW	427	427	427	427/427
Beheerskosten/vhe-MGW	420	420	420	420/420
Beheerskosten per zorgseenheid (Extramuraal)	387	387	387	387/387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,094%	0,094%	0,094%	0,094/0,094%
Medemblik	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%



	2017	2018	2019	2020/2021 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie				
- zelfstandige eenheden		1,0%	0,8%	0,6/0,3%
- onzelfstandige eenheden		0%	0%	0/0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1/1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,03%	7,03%	7,03%	7,03/7,03%
Mutatiekans bij uitponden	10,50%	8,82%	8,82%	8,82/8,82%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,6%	1,6%	1,6%	1,6/1,6%
Disconteringsvoet	7,69%	7,69%	7,69%	7,69/7,69%
	2018-2019	2020 - 2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508,00 per te splisten 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

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo	5,10	5,10	5,10	5,10/5,10
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO	10,20	10,20	10,20	10,20/10,20
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%/14%
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	0,094%	0,094%	0,094%	0,094/0,094%
Medemblik	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
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

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	157	157	157	157/157
Beheerskosten - garagebox	36	36	36	36/36
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25/0,25%
Disconteringsvoet	6,49%	6,49%	6,49%	6,49/6,49%



Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 BVO	8,15	8,15	8,15	8,15/8,15
Mutatieonderhoud/m2 BVO	10,20	10,20	10,20	10,20/10,20
Beheerskosten	2,5%	2,5%	2,5%	2,5/2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,094%	0,094%	0,094%	0,094/0,094%
Medemblik	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
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 afwijking	Effect op marktwaarde	
	in marktwaarde		x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	293	0,11%
Mutatiekans doorexpluiten	Zie parameters	1,0%	8.876	3,37%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-5	0,00%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-7.738	-2,94%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.467	0,56%



Parameters BOG/MOG	Gehanteerd	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
	in marktwaarde		x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	48	0,60%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-9	-0,12%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-313	-3,96%
Beheerskosten	Zie parameters	1,0%	-90	-1,14%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
	in marktwaarde		x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	42	0,70%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-250	-4,14%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-11	-0,18%

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

	31-12-2017	31-12-2016	mutatie
DAEB - vastgoed	160.623	156.746	3.877
niet DAEB - vastgoed	10.838	9.572	1.266
	<u>171.461</u>	<u>166.318</u>	<u>5.143</u>

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde ultimo 2016		<u>166.318</u>
a) Effect jaarresultaat		-7.659
b) Effect aanpassing beleidsparameters en uitgangspunten		
- effect aanpassen huurprijsc component	-5.432	
- effect aanpassen onderhoudslasten	-45.266	
- effect aanpassen overige lasten	936	
- effect aanpassen indexaties	-3.487	
- effect aanpassen levensduur	68.644	
- effect verhuurderheffing/saneringssteun	-5.854	
- effect aanpassen restwaarde	<u>3.294</u>	
		12.835
c) Effect mutaties in het bezit		
- effect aangekochte/nieuwbouw MVA	700	
- effect verkochte/gesloopte MVA	<u>-733</u>	
		-33
Bedrijfswaarde ultimo 2017		<u>171.461</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 exploitatielasten 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 bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

		2017	2016
Huurstijging	2018	1,40%	1,27%
	2019	1,50%	1,73%
	2020	1,60%	2,00%
	2021	1,60%	2,00%
	2022	1,80%	2,00%
	2023 e.v.	2,00%	2,00%
Huurderving		0,60%	0,90%
Zakelijke lasten	2018	1,40%	1,07%
	2019	1,50%	1,53%
	2020	1,60%	2,50%
	2021	1,60%	2,50%
	2022	1,80%	2,50%
	2023 e.v.	2,00%	2,50%



	2017	2016
Personele en variabele lasten		
2018	2,20%	1,90%
2019	2,30%	2,20%
2020	2,30%	2,50%
2021	2,30%	2,50%
2022	2,30%	2,50%
2023 e.v.	2,50%	2,50%
Exploitatieperiode	Gelijk aan restant levensduur. Voor complexen waarvan de economische levensduur ultimo boekjaar korter is dan 15 jaar, maar voorsnog voor onbepaalde tijd worden doorgeëxploiteerd, wordt een restant levensduur van 15 jaar aangehouden.	
Onderhoud	Kosten volgens de 75-jarige meerjarenprognose	
Disconteringsvoet van Groot onderhoud:	5,00% (2016 = 5,00 %)	
Klachten- en mutatie-onderhoud	Voor het groot onderhoud is de meest recente 75-jarige meerjarenprognose per onderhoudscomplex ingerekend.	
	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 € 217 voor klachtenonderhoud. Voor mutatiewerkzaamheden is een normbedrag van € 753 per mutatie gehanteerd. In 2016 werd voor klachten- en mutatie-onderhoud samen een norm van € 362 toegepast.	
Verhuurderheffing	In de bedrijfswaarde is de verhuurderheffing ingerekend tot het einde van de looptijd van het desbetreffende complex.	
Overige lasten	Voor de overige lasten is een gemiddeld bedrag per woning aangehouden. Dit is gebaseerd op de meest recente begrotingscijfers. Per woning is rekening gehouden met een bedrag van € 1.516 (2016 = € 1.533).	
Grondwaarde	Restwaarde van de grond bij einde levensduur van een complex is € 10.000 voor zelfstandige woonegelegenheden en € 5.000 voor onzelfstandige woonegelegenheden. Voor de niet-woningen is gerekend met € 1,37 per euro jaarhuur.	
Huurharmonisatie	Bij mutaties wordt de huur van de woning geharmoniseerd tot maximaal 70% van de maximale huur.	
Kasstroomgenererende eenheid	Het interne beleid en de bedrijfsvoering is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van productmarktcombinaties op het niveau van de drie voormalige gemeenten.	
Medio berekening	De bedrijfswaardebepaling vindt plaats middels de medioberekening.	

Schattingskenmerken

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, 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		Effect op	
	in bedrijfswaarde	Mogelijke afwijking	x € 1.000	In %
Huurverhoging	Zie parameters	1%	56.300	32,8%
Mutatiegraad	9,5%	1%	-114	-0,1%
Disconteringsvoet	5,0%	1%	-25.202	-14,7%
Planmatig onderhoud	Zie parameters	1%	-690	-0,4%
Overige bedrijfslasten	1.515,81	1%	-912	-0,5%

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	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	14.247	12.576	2.182	2.333
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-1.018	-3.189
Investerings	-	-	10.140	5.122
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-1.273	-286	-	-
Aanpassingen marktwaarde	430	1.957	-5.832	-2.084
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	-843	1.671	3.290	-151
Boekwaarde 31 december	13.404	14.247	5.472	2.182

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 2017 is 102 (2016: 113). In 2017 zijn 11 woningen teruggekocht, hiervan zijn zeven woningen permanent verkocht en één woning is teruggenomen in de verhuur. De drie overige woningen worden in 2018 verkocht.

<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>	31-dec-17	31-dec-16
C 152 - Molenweg II	26	-
C 155 - Sorghvlietlaan 32 zorgappartementen	14	-
C 382 - Centrumplan, Hoogkarspel	-	52
C 384 - WoZoCo Streekweg Hoogkarspel	-	928
C 387 - Reigersborg Noord fase 3D	-	174
C 388 - Reigersborg Noord 3F	286	-
C 573 - Westrand , Wervershoof	549	649
C 600 - Appartementen Zwaag	4.117	-
C 610 Woonzorgcomplex , Hoorn	471	370
Overige projecten	9	9
Totaal	5.472	2.182

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 € 352.767. Als rentevoet is 3,85% gehanteerd.



Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Aanschafwaarde 1 januari	3.515	3.409
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.837	-1.650
Boekwaarde 1 januari	1.678	1.759
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	245	167
Desinvesteringen	-45	-16
Afschrijvingen	-241	-207
Herclassificatie	-	-45
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	-
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	40	20
Totaal van de mutaties	-1	-81
Aanschafwaarde 31 december	3.715	3.515
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.038	-1.837
Boekwaarde 31 december	1.677	1.678

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>Methode</u>
Kantoor	10/40	lineair
Verbouwkosten	5/10/20	lineair
Automatiseringsapparatuur	5	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair

Financiële vaste activa

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-17	31-dec-16
Kantoor (afschrijving)	26 jr.	178	92	82
Leningen (agio/disagio)	17 jr.	43	36	36
Verkoopwoningen	5 jr.	225	206	966
Afschrijvingen	5 jr.	92	85	114
Voorwaartse verliescompensatie	5 jr.	5.383	4.962	-
			5.381	1.198



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 2,89%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

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

De latentie vanwege voorwaartse verliescompensatie heeft betrekking op het fiscale verlies geleden in 2016. Dit verlies is ontstaan door een fiscale afwaardering van de materiële vaste activa naar lagere WOZ-waarde. Het is waarschijnlijk dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren binnen de expiratedatum.

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-17	31-dec-16
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-4.199	-1.624
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.306	3.562
Totaal	-893	1.938

Vorraden

	31-dec-17	31-dec-16
Vastgoed bestemd voor de verkoop	405	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	1.270
Overige voorraden	124	121
Totaal	529	1.391

Het vastgoed bestemd voor verkoop betreft 3 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.

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

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.



Vorderingen

	31-dec-17	31-dec-16
Huurdebiteuren	121	125
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.040	114
Overige vorderingen	140	82
Overlopende activa	287	97
Totaal	2.588	418

Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-17	31-dec-16	31-dec-17	31-dec-16
Periode achterstand				
tot 1 maand	85	99	31	42
1 tot 2 maanden	15	21	13	18
2 maanden of meer	25	21	41	35
	125	141	85	95
Vertrokken huurders	21	19	36	31
Totaal	146	160	121	126

De achterstand bedroeg 0,70% (2016 = 0,73%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,49%, 2016 = 0,55%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

31-dec-17	31-dec-16
2.040	114

Overige vorderingen

31-dec-17	31-dec-16
140	82

De overige vorderingen hebben met name betrekking op de niet-huurgerelateerde vorderingen.

Overlopende activa

	31-dec-17	31-dec-16
Te ontvangen rente	-	1
Vooruitbetaalde facturen	157	15
Diversen	130	81
Totaal	287	97

De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk investeringen in materiële vaste activa in exploitatie. Onder Diversen zijn een bankgarantie en de uitbetaalde bedragen in het kader van een sociaal plan met betrekking tot een sloopcomplex.



<u>Liquide middelen</u>	31-dec-17	31-dec-16
Bank	774	565
Kas	1	2
Spaarrekening	7.121	2.170
Totaal	7.896	2.737

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

PASSIVA

<u>Groepsvermogen</u>	31-dec-17	31-dec-16
Herwaarderingsreserve	122.856	139.818
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	83.194	81.535
Aandeel van derden in het groepsvermogen	-	6
Totaal	206.050	221.359

Voor de toelichting op het groepsvermogen verwijzen we naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

Het aandeel van derden in het groepsvermogen heeft betrekking op de 50% deelneming van derden in Delphia Vastgoed B.V. Deze deelneming is in 2017 vervreemd.

<u>Voorzieningen</u>	31-dec-17	31-dec-16
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.083	998
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	5.537	3.522
Overige voorzieningen	69	55
	7.689	4.575

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De in 2017 gevormde voorziening heeft betrekking op de afwaardering naar lagere marktwaarde van de nieuwbouwprojecten: 20 appartementen en een woonzorgcomplex te Hoogkarspel.

<u>Voorzieningen latente belastingverplichtingen</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-17	31-dec-16
Voorziening groot onderhoud	31 jr.	5.649	4.212	3.425
Geactiveerde rente Delphia Vastgoed B.V.		-	-	97
Vastgoed in exploitatie	41 jr.	4.294	1.325	-
			5.537	3.522



Voorziening groot onderhoud

Fiscaal is een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van ongeveer € 22,6 miljoen. De belastingdienst heeft eenzijdig de toestemming van gebruik van een onderhoudsvoorziening opgezegd. Het Grootslag is van mening dat deze wel verdedigbaar is en handhaaft de onderhoudsvoorziening. 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.

Vastgoed in exploitatie

Voor het vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit verschil wordt afgewikkeld gedurende de resterende levensduur van het vastgoed.

Verkoop woningen onder VOV

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

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

	<u>31-dec-17</u>	<u>31-dec-16</u>
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.198	3.479
Totaal	<u>3.198</u>	<u>3.479</u>

Overige voorzieningen

	<u>31-dec-17</u>	<u>31-dec-16</u>
Stand per 1-1	55	50
- Toevoeging	22	21
- Aanwending	-7	-10
- Vrijval	-1	-6
Stand per 31-12	<u>69</u>	<u>55</u>

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.



Langlopende schulden

	31-dec-17	31-dec-17	31-dec-16	31-dec-16
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.948	2.948	3.050	3.050
Schulden/leningen kredietinstellingen	84.014	60.261	80.520	54.820
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.902		13.915	
Overige schulden	237		595	
Totaal	100.101	63.209	98.080	57.870

Schulden/leningen overheid

	31-dec-17	31-dec-16
Stand per 1-1	3.050	3.151
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-102	-101
Stand per 31-12	2.948	3.050

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-17	31-dec-16
Stand per 1-1	80.520	83.313
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	10.000	1.600
- aflossingen	-6.506	-4.393
Stand per 31-12	84.014	80.520

Nieuwe leningen:

De getoonde € 10 miljoen betreft twee nieuwe leningen. De leningen hebben looptijden van 20 en 40 jaar en hebben een vaste rente van respectievelijk 1,37% en 2,22%.

Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de LVH € 400.000 gestort. Het rentepercentage van de LVH is gelijk aan de 1-maands euribor verhoogd met een opslag van 0,43%. Van de LVH dient minimaal € 400.000 opgenomen te worden tot een maximum van € 2.000.000. De overige ruimte is vrij opneembaar en boetevrij af te lossen. Indien de 1-maands euribor onverwachts zal stijgen met 1% dan zal er een extra rentelast ontstaan van € 20.000 per jaar indien de LVH is volgestort. Over de LVH loopt Het Grootslag geen kredietrisico.

Waarde leningen

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt € 116 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 3,85% (ultimo 2016 was 3,86%).

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

Ook zijn leningen aangetrokken waarbij de hoofdsom aan het einde van de looptijd in één termijn wordt afgelost (Fixe). Het aflossingsbestandsdeel zal in het komende jaar € 6,7 miljoen bedragen. Er zullen naar verwachting geen vervroegde aflossingen plaatsvinden.

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 17,7 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-17	31-dec-16
Stand per 1-1	13.916	13.105
Waardemutaties reeds verkochte woningen	245	1.130
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-1.259	-320
Stand per 31-12	12.902	13.915

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 102 woningen (2016: 113).

Overige schulden

	31-dec-17	31-dec-16
Waarborgsommen	-	283
Overige langlopende schulden	237	311
Totaal	237	594

Waarborgsommen

	31-dec-17	31-dec-16
Waarborgsommen (nominaal)	-	249
Rente	-	34
Totaal	-	283



De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurder ontvangen bedragen, welke dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn. In 2017 is het besluit genomen om de waarborgsommen volledig terug te betalen aan de huurders.

Overige langlopende schulden	31-dec-17	31-dec-16
	237	311

Betreft de afkoop van de huur en een investeringsverplichting voor de complexen Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 22 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

<u>Kortlopende schulden</u>	31-dec-17	31-dec-16
Schulden aan leveranciers	1.184	511
Onderhanden projecten	-	205
Belastingen en premies sociale verzekeringen	937	1.040
Schulden ter zake van pensioenen	91	30
Overlopende passiva	1.850	1.848
Totaal	4.062	3.634

<u>Schulden aan leveranciers</u>	31-dec-17	31-dec-16
	1.184	511

<u>Onderhanden projecten</u>	31-dec-17	31-dec-16
	-	205

Onderhanden projecten betreft verkochte onroerende zaken in aanbouw.

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.

<u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	31-dec-17	31-dec-16
Belastingdienst (BTW en loonheffing)	937	334
Belastingdienst (VPB)	-	706
Totaal	937	1.040

<u>Schulden ter zake van pensioenen</u>	31-dec-17	31-dec-16
	91	30



Overlopende passiva

	31-dec-17	31-dec-16
Transitorische rente leningen	1.691	1.611
Vooruitontvangen huur	82	89
Restant niet opgenomen vakantie-uren	29	27
Nog te ontvangen facturen	37	69
Diversen	11	52
Totaal	1.850	1.848

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Waarborgverplichtingen

	31-dec-17	31-dec-16
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	3.240	3.107

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 2018 t/m 2022 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:

2018: € 178.000

2019: € 184.000

2020: € 190.000

2021: € 195.000

2022: € 199.000

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



	aantal	31-dec-17	31-dec-16
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	113	4.243	4.363
In verslagjaar verleende korting bestaande bouw	-	-	-
In verslagjaar verrekende (terugbetaalde) korting	-11	-385	-120
Totaal	102	3.858	4.243

Per balansdatum zijn 102 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-17	31-dec-16
C 152 Molenweg, Andijk	181	-
C 382 Centrumplan, Hoogkarspel	-	73
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	12	54
C 387 Reigersborg Noord fase 3D	-	15
C 573 Westrand Wervershoof	1.033	19
C 600 Appartementen Zwaag	1.108	6.721
Totaal	2.335	6.882

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 2017

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>Huuropbrengsten</u>	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	16.485	16.363
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	37	50
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	369	372
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	443	429
Sub-totaal	17.334	17.214
Huurderving wegens leegstand	43	47
Huurderving wegens oninbaarheid	19	8
Sub-totaal	62	55
Totaal	17.272	17.159

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 was 0,60% (2016 = 0,80%).

De huurderving bedraagt 0,36% (2016 = 0,32%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 0,70% (2016: 1,18%).

Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	405	450
Te verrekenen met huurders	-79	-97
Sub-totaal	326	353
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	1	2
Totaal	325	351

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 0,32% (2016 = 0,61%) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

	2017	2016
Huurdersonderhoud, glasschaden en rioolontstopping	66	107
Kosten levering gas, water en elektra	110	132
Schoonmaakkosten	81	79
Kosten overige servicecontracten	28	28
Totaal	285	346

Deze kosten worden als servicekosten bij de huurders in rekening gebracht.



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
Overige directe lasten verhuur en beheer	266	129
Toegerekende organisatiekosten	1.467	1.549
Totaal	1.733	1.678

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, onderhoud, verkoop en leefbaarheid. De organisatiekosten betreffen:

	2017	2016
Personeelskosten	2.236	2.193
Huisvestingskosten	159	170
Kosten Raad van Toezicht	94	57
Automatisering	347	285
Advieskosten	87	97
Overige organisatiekosten	159	204
Totaal	3.082	3.006

Personeelskosten

	2017	2016
Salarissen	1.556	1.564
Sociale lasten	263	253
Pensioenen	256	246
Overige personeelskosten	161	130
Totaal	2.236	2.193

Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar
Deze zijn als volgt onder te verdelen:

	2017	2016
Bestuur en management team	3,9	2,9
Verhuur	5,2	4,9
Onderhoud	9,9	10,0
Staf	4,1	4,0
Financiën	2,3	3,2
Leefbaarheid	2,2	1,1
Projecten	2,5	2,5
Totaal	30,1	28,6



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/premiekortings.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 116% (31-12-2016: 110%). 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 128.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig onderhoud	1.254	2.054
Dagelijks en Mutatie onderhoud	793	719
Toegerekende organisatiekosten	945	780
Totaal	2.992	3.553

Voor planmatig onderhoud is in 2017 ongeveer € 2,7 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 1,5 miljoen geactiveerd.



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	1.801	1.646
Belastingen exploitatie	1.060	1.030
Verzekeringen	48	50
Overige directe kosten	51	55
Totaal	2.960	2.781

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

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.

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>	2017	2016
Verkoopopbrengst	8.222	3.277
Verkoopkosten	-39	-37
Toegerekende organisatiekosten	-17	-24
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.948	-2.276
Totaal	3.218	940

De verkoopopbrengst betreft 44 verkochte woningen (2016 = 21 woningen).



<u>Verkoop teruggekochte woningen VOV</u>	2017	2016
Verkoopopbrengst	1.115	138
Verkoopkosten	-22	-6
Toegerekende organisatiekosten	-	-1
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-785	-118
Totaal	308	13

In 2017 zijn 11 woningen teruggekocht. Hiervan zijn zes woningen direct doorverkocht en van één woning woning zijn de voorwaarden afgekocht. Verder is er één woning teruggenomen in de verhuur. De overige drie woningen staan op de balans als Vastgoed bestemd voor verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2017	2016
Afboeking projectkosten initiatief en haalbaarheid	-	-105
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-6.917	-3.082
Totaal	-6.917	-3.187

De afwaardering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op vijf nieuwbouw complexen. Hiervan is de marktwaarde lager dan de stichtingskosten.

<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2017	2016
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-21.360	27.629
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	223	-69
Totaal	-21.137	27.560

De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie is in 2017 afgenomen met ruim € 21,3 miljoen. Dit is een daling van 7,2%. De daling wordt veroorzaakt door wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is juist sprake van een stijging van € 222.000 (4,1%).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-730	1.671
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	898	-811
Totaal	168	860



Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

2017	2016
12	227

Dit betreft met name een overname vergoeding van een teruggekochte woning.

Overige organisatiekosten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van treasury	46	40
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	127	113
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	148	194
Totaal	323	349

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving afgenomen. Vorig jaar was sprake van extra kosten in verband met de aangepaste verslaggevingsregels. Deze extra kosten hadden betrekking op zowel de toegerekende interne organisatiekosten als externe kosten, zoals de accountant.

De accountantskosten kunnen als volgt gespecificeerd worden.

	2017	2016
Controlewerkzaamheden boekjaar	47	70
Controlewerkzaamheden Delphia Vastgoed B.V.	-	6
Totaal	47	76

Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	73	70
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	116	77
Overige leefbaarheidsbijdragen	41	76
Totaal	230	223

Onder de Overige leefbaarheidsbijdragen is naast diverse kleine leefbaarheid uitgaven onder andere de bijdrage aan Leefbaarheidsprojecten van gemeente Drechterland (€ 25.000) opgenomen.



Financiële baten en lasten

<u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</u>	2017	2016
	-6	-233

De hier opgenomen kosten hebben betrekking op de vervreemding van Delphia vastgoed b.v.

<u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>	2017	2016
Rente leningen u/g	13	11
Rente toegerekend aan projecten	353	166
Overige rentebaten	1	9
Totaal	367	186

<u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>	2017	2016
Rente op leningen kredietinstellingen	3.191	3.180
Rente op leningen overheid	95	98
Overige rentelasten	7	25
Borgstellingsvergoeding	15	16
Totaal	3.308	3.319

<u>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</u>	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	-	-845
Correctie belastingen voorgaande boekjaren	846	-
Mutatie latente belastingen	2.072	-551
Totaal	2.918	-1.396

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:

	2017	
Commercieel resultaat voor belastingen	-18.221	
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	6	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-271	
Bijzondere waardeveranderingen	31.799	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-676	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-3.578	
Overige tijdelijke verschillen	-187	
	27.087	
	8.872	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-5
Verliesverrekening		-8.867
Fiscaal resultaat		-
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		-

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2017	2016
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-	1
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-760	-130
Mutatie latentie afschrijvingen	-29	12
Mutatie latentie kantoorgebouw	10	12
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	4.963	-501
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	-787	55
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	-1.325	-
Totaal	2.072	-551

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 16,0% (2016 = 4,4%).

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 2017	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
2017	
Beloning	110.051
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.351
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2017	129.402
WNT-maximum	132.000
2016	
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	107.680
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.004
Totaal 2016	126.684

Het salaris is gebaseerd op de WNT regels voor woningcorporaties. De bestuurder is ingeschaald in klasse E.

Raad van Toezicht	J.W. Bloem	E.J.D. Aker	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	J. Gerritsen
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2017	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	17-2 t/m 31-12
2017					
Beloning	15.000	10.000	10.000	10.000	8.690
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2017	15.000	10.000	10.000	10.000	8.690
WNT-maximum	19.800	13.200	13.200	13.200	11.500



Raad van Toezicht	J.W. Bloem	M.M.A. Visser	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	E.J.D. Aker
2016					
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
Beloning	10.900	7.800	7.800	7.800	7.800
Belaste onkosten- vergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2016	10.900	7.800	7.800	7.800	7.800

*: 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 10% van de vaste beloning van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 15%.



Enkelvoudige balans per 31 december 2017 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-17	31-dec-16
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Vaste activa</u>		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	275.140	298.331
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.815	5.466
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.404	14.247
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.472	2.182
Totaal vastgoedbeleggingen	299.831	320.226
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.677	1.678
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	5.381	1.198
Leningen u/g	77	1.181
Totaal Financiële vaste activa	5.458	2.379
Som der vaste activa	306.966	324.283
<u>Vlottende activa</u>		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	405	-
Overige voorraden	124	121
Totaal Voorraden	529	121
Vorderingen		
Huurdebiteuren	121	125
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.040	-
Overige vorderingen	140	82
Overlopende activa	309	116
Totaal vorderingen	2.610	323
Liquide middelen	7.892	2.692
Som der vlottende activa	11.031	3.136
Totaal activa	317.997	327.419



PASSIVA	31-dec-17	31-dec-16
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	122.856	139.818
Overige reserves	83.194	81.535
Totaal eigen vermogen	206.050	221.353
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.083	998
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.537	3.425
Voorziening deelnemingen	95	86
Overige voorzieningen	69	55
Totaal voorzieningen	7.784	4.564
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.948	3.050
Schulden/leningen kredietinstellingen	84.014	80.520
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	12.902	13.915
Overige schulden	237	595
Totaal langlopende schulden	100.101	98.080
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	1.184	510
Belastingen en premies sociale verzekeringen	937	1.040
Schulden ter zake van pensioenen	91	30
Overlopende passiva	1.850	1.842
Totaal kortlopende schulden	4.062	3.422
Totaal passiva	317.997	327.419

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over het boekjaar 2017

Functionele indeling	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.272	17.159
Opbrengsten servicecontracten	325	351
Lasten servicecontracten	-285	-346
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.733	-1.678
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.992	-3.553
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.960	-2.782
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.627	9.151
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.337	3.414
Toegerekende organisatiekosten	-78	-68
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-5.733	-2.393
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.526	953
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.917	-3.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.137	27.560
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	168	860
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.886	25.233
Opbrengst overige activiteiten	12	227
Netto resultaat overige activiteiten	12	227
Overige organisatiekosten	-323	-349
Leefbaarheid	-230	-223
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-233
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	370	189
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.308	-3.319
Saldo financiële baten en lasten	-2.938	-3.363
Resultaat voor belastingen	-18.212	31.629
Resultaat deelnemingen	-9	-6
Belastingen	2.918	-1.397
Resultaat na belastingen	-15.303	30.226



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 2017

ACTIVA

Financiële vaste activa

	31-dec-17	31-dec-16
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	5.381	1.198
Leningen u/g	77	1.181
Totaal	5.458	2.379

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-dec-17	31-dec-16
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	-86	-80
Voorziening verliezen	95	86
Resultaat boekjaar	-9	-6
Totaal	-	-

In verband met het negatieve eigen vermogen van Olympia Vastgoedbeheer B.V. is een voorziening gevormd.

Leningen u/g

	31-dec-17	31-dec-16
Delphia Vastgoed B.V.	-	1.104
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	77	77
Stand per 31 december	77	1.181

Leningen u/g Delphia Vastgoed B.V.

	31-dec-17	31-dec-16
	-	1.104

Bij de vervreemding van Delphia Vastgoed B.V. is de restant hoofdsom van de lening u/g volledig afgelost.

Leningen u/g Olympia Vastgoedbeheer B.V.

	31-dec-17	31-dec-16
	77	77

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



Overlopende activa

	31-dec-17	31-dec-16
Te ontvangen rente	-	1
Vooruitbetaalde facturen	157	27
Diversen	152	88
Totaal	309	116

De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk investeringen in materiële vaste activa in exploitatie. Onder Diversen zijn een bankgarantie en de uitbetaalde bedragen in het kader van een sociaal plan met betrekking tot een sloopcomplex.

Liquide middelen

	31-dec-17	31-dec-16
Bank	770	520
Kas	1	2
Spaarrekening	7.121	2.170
Totaal	7.892	2.692

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

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-dec-17	31-dec-16
Herwaarderingsreserve	122.856	139.818
Overige reserve	83.194	81.535
Totaal	206.050	221.353

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	138.147	187	1.483
Desinvesteringen	-750	-	-
Mutatie herwaardering	-16.553	56	286
Stand per 31 december	120.844	243	1.769

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	81.535	74.985
Resultaatbestemming boekjaar	909	5.611
Realisatie uit herwaarderingsreserve	750	939
Stand per 31 december	83.194	81.535

Vorzieningen latente belastingverplichtingen

	looptijd	nominale waarde	31-dec-17	31-dec-16
Voorziening groot onderhoud	31 jr.	5.649	4.212	3.425
Vastgoed in exploitatie	41 jr.	4.294	1.325	-
			5.537	3.425

Voor een toelichting op de voorziening latente belastingverplichtingen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Voorziening deelnemingen

	31-dec-17	31-dec-16
Stand per 1-1	86	80
- resultaat deelnemingen	9	6
Stand per 31-12	95	86

In verband met de negatieve nettovermogenswaarde van Olympia Vastgoedbeheer B.V. is een voorziening gevormd ter grootte van de te verwachten verplichtingen. Zie ook de toelichting op de deelnemingen.

Overlopende passiva

	31-dec-17	31-dec-16
Transitorische rente leningen	1.691	1.611
Vooruitontvangen huur	82	89
Restant niet opgenomen vakantie-uren	29	27
Nog te ontvangen facturen	37	69
Diversen	11	46
Totaal	1.850	1.842

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 2016

De jaarrekening 2016 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 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2017 à € -15.303.000 als volgt te bestemmen:

- van het niet-gerealiseerde resultaat wordt € -16.212.000 ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.
- het overige resultaat over het boekjaar 2017, € 909.000, wordt aan de overige reserves toegevoegd.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

	2017	2016
Herwaarderingsreserve	-16.212	24.616
Overige reserve	909	5.611
Totaal	<u>-15.303</u>	<u>30.227</u>



Overige gegevens

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 raad van toezicht van Woningstichting het Grootslag

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting het Grootslag op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 90 tot en met 96 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting het Grootslag een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van 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 2015, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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.



Building a better
working world

Wij communiceren met de raad van toezicht 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, 8 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

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