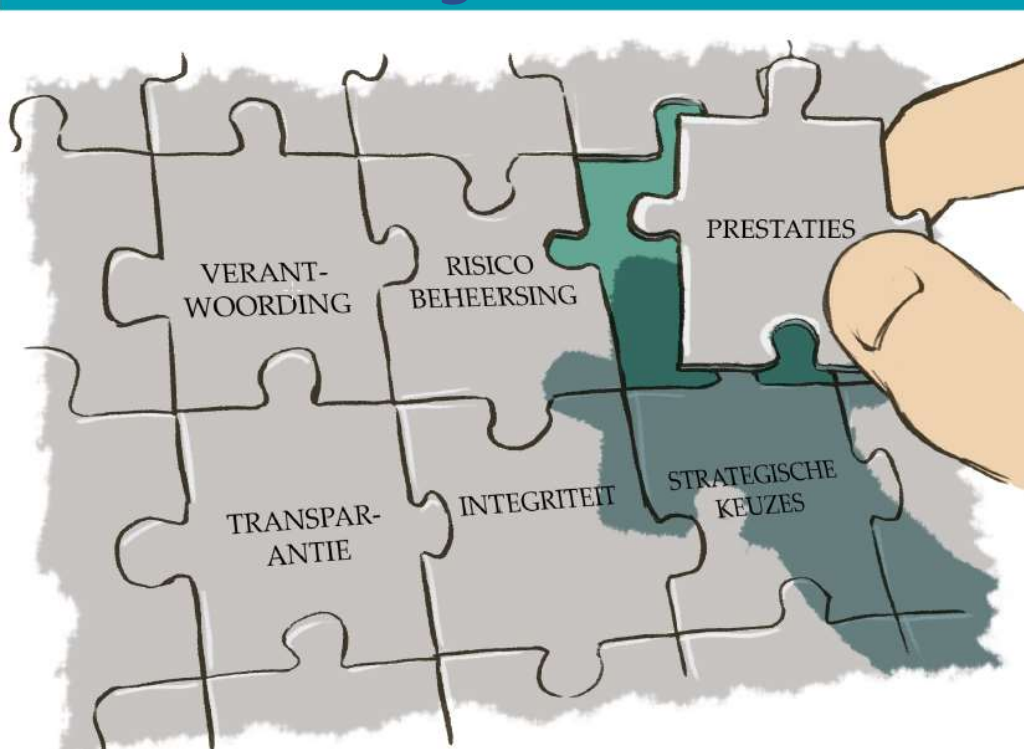




# JAARVERSLAG 2018

## 'De bedoeling'



Woningstichting Het Grootslag





## Inhoudsopgave

---

Een woord vooraf .....	4
Deel I BESTUURSVERSLAG .....	5
Bestuursverslag .....	6
Inleiding .....	6
'Wat werkelijk van waarde is' .....	7
Prioriteiten volkshuisvesting .....	7
Prestatieafspraken gemeenten .....	8
Het pleidooi .....	9
Sociaal Woonakkoord.....	9
Klimaatakkoord .....	9
Visitatie.....	10
Participatie van huurders(vertegenwoordiging).....	10
Maatschappelijke binding .....	13
Governance .....	14
Risiko's en risicomangement.....	15
Realisatie van onze maatschappelijke ambities.....	19
Organisatie .....	19
Evenwichtige verdeling mannen en vrouwen .....	19
Financieel perspectief .....	20
Marktwaarde.....	21
Beleidswaarde .....	21
Jaarresultaat.....	22
Voorstel resultaatbestemming.....	22
Deel II VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT .....	23
Jaarverslag Raad van Toezicht (RvT) .....	24
Inleiding.....	24
Governance code en statuten .....	27
Balans tussen financiële continuïteit en sociale ambities.....	27
Het bestuur.....	28
Het toezicht in 2018 .....	28
Kritisch op ons eigen functioneren .....	30
Samenstelling Raad op 31 december 2018.....	31



Onderwerpen die zijn behandeld binnen de vergaderingen van de Raad.....	34
Conclusies toezichhoudende rol.....	35
Tot slot.....	35
Deel III VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	37
Organisatie en bedrijfsvoering.....	38
Inleiding.....	39
Opgaven voor 2018.....	39
Overige organisatiezaken.....	42
Organisatie, ultimo 2018.....	44
Verhuur en wonen.....	45
Inleiding.....	46
Opgaven voor 2018.....	46
Verhuur.....	48
Wonen.....	51
Zorg en maatschappelijk vastgoed.....	55
Inleiding.....	56
Opgaven voor 2018.....	56
Behoud van de vitaliteit in dorpen.....	59
Vastgoed, onderhoud en verduurzaming.....	61
Inleiding.....	65
Opgaven voor 2018.....	65
Dagelijks onderhoud.....	68
Planmatig onderhoud en woningverbetering.....	69
Verduurzaming.....	70
Opgeleverde nieuwbouw.....	70
Nieuwbouw in uitvoering.....	71
Nieuwbouw in ontwikkeling.....	71
Financiële continuïteit.....	73
Inleiding.....	73
Waarborgen voor financiële continuïteit.....	73
Financiële ontwikkelingen en belemmeringen.....	74
Investerings.....	74
Treasury.....	75
Jaarresultaat.....	75



Financiële prestatie-indicatoren .....	76
Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting.....	79
Deel IV JAARREKENING.....	80
Balans .....	81
Winst- en verliesrekening.....	83
Kasstroomoverzicht.....	84
Toelichting op de jaarrekening.....	86
Deel IV Controle verklaring van de accountant.....	130



## Een woord vooraf

Het bestuur van woningstichting Het Grootslag in Wervershoof presenteert hierbij het 'jaarverslag 2018'. Dit verslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- jaarverslag van de raad van Toezicht (RvT)
- het financiële verslag over 2018 met toelichting

In het jaarverslag 2018 beschrijven we ons werk en de resultaten. Wij leggen hiermee verantwoording af over onze maatschappelijke resultaten, governance en de besteding van middelen.

2018 is het derde 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 over de belangrijkste ontwikkelingen in 2018. 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 2018 hebben vastgelegd. In de verslagen wordt beschreven wat daarvan terecht is gekomen.

Separaat publiceren we het jaarverslag van huurdersvereniging De Driehoek waarin zij reflecteren op 2018 en de resultaten van onze samenwerking. Verder hebben we naast dit jaarverslag een uitgebreide verhuurrapportage opgesteld die we aan onze partners 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 samen met ons actief zijn.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van ons jaarverslag 2018. 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 laatste jaren heeft er een brede maatschappelijke heroriëntatie plaatsgevonden in de publieke sector. Voorbeelden daarvan zijn de ingrijpende decentralisaties bij gemeenten en zorginstellingen en de strikte afbakening van onze kerntaken in de Woningwet 2015. De omslag die hiermee gepaard gaat zorgt voor meer en nieuwe regels en extra verantwoordings-verplichtingen. De omvangrijke kaders en toegenomen regeldichtheid zorgen tevens voor een dominante systeemwereld.*

*Omdat allerlei organisaties zich noodgedwongen terugtrekken op hun eigen domein en wettelijke en organisatorische verplichtingen leidend zijn, is de huurder, cliënt of patiënt onbedoeld uit het zicht verloren. Doordat de eigen regels en belangen meestal prevaleren is samenwerking tussen verschillende organisatie bovendien heel lastig.*

*De gevolgen van deze ontwikkeling merken we dagelijks in onze contacten met huurders en woningzoekenden. Het gaat om gevoelens van onzekerheid, onwennigheid, ongerustheid en onveiligheid. Een natuurlijk proces bij een transformatie van deze omvang. De grootste zorg die wij hebben is de verdichting van kwetsbare doelgroepen (segregatie) en de nadelige invloed daarvan op buurten en wijken. De keerzijde van het strikte doelgroepenbeleid van de overheid is een markt die zichzelf helemaal vastdraait. Het is de vraag of dit de bedoeling is.”*

Tot zover een deel van de inleiding van ons werkplan 2018 met de titel ‘De bedoeling’. We zijn inmiddels ruim een jaar verder en we zien een aantal positieve, maar ook negatieve ontwikkelingen. Om met dat laatste te beginnen, waar wij stelden dat de markt zich vastdraait, begint het er zelfs op te lijken dat dit voor onze samenleving als geheel geldt. De prijs van huizen is in no time naar recordhoogte gestegen, waardoor een koopwoning voor starters steeds verder uit het zicht raakt. Oplopende wachttijden gelden ook voor een huurwoning. In steeds meer regio’s kunnen huishoudens met een middeninkomen door de inkomensnormen en de stijgende huurprijzen in de vrije sector geen kant op. De stad zint op maatregelen om de invloed van huisjesmelkers aan banden te leggen. En zo worden we komende periode met alweer nieuwe regels geconfronteerd om het recht op een (eigen) woning te verdedigen. Dit had wat ons betreft heel anders uitgepakt als voorgaande kabinetten andere keuzes hadden gemaakt voor de woningmarkt. Keuzes die niet tot stigmatisering en uitsluiting zouden leiden, keuzes die tot vitale wijken, dorpen en steden leiden.

We zien dat de ontevredenheid in de samenleving toeneemt en het moreel kompas onder druk staat. Het klimaatakkoord zorgt voor vertwijfeling of het allemaal nodig is en wat dat voor onze portemonnee betekent. We zien dat er een maatschappelijke meerdeling gaande is waarbij sprake is van onverdraagzaamheid, een groeiende culturele kloof en individualisering. De politieke verdeeldheid en -verschuiving, spreken wat dit betreft boekdelen. Zoals impliciet gesteld; de regels laten weinig ruimte om de maatschappelijke opgaven waar wij mee te maken hebben in goede banen te leiden. En dit alles leidt ons verder weg van de bedoeling.



Een positieve ontwikkeling is dat steeds meer organisaties zich realiseren dat voor oplossingen een gemeenschappelijke aanpak nodig is. We zien dit terug in de uitwerking van de prestatieafspraken. Als we met elkaar de schouders er onder zetten, is veel mogelijk.

In dit jaarverslag lichten we toe hoe wij onze ambities proberen te realiseren en wat de resultaten van ons werk zijn geweest.

### **'Wat werkelijk van waarde is'**

We laten ons bij onze keuzes leiden door ons ondernemingsplan 2016-2019.

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:

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

### **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 huisvesting van bijzondere doelgroepen
- De huisvesting van ouderen en andere mensen met een zorgvraag

Ik constateer met enige trots dat we op deze onderwerpen veel hebben gerealiseerd in 2018.





## Betaalbaarheid

---

Uitgangspunt voor de jaarlijkse huuraanpassing die wij doorvoeren is inflatievolgend. Eind 2018 bedroeg het gemiddelde percentage van maximaal toegestaan 63,6%. Hiermee liggen we ruim onder allerlei referentiegemiddelden, maar hiermee is de druk voor betaalbaarheid niet van de ketel!

## Beschikbaarheid

---

We hebben maar liefst 95 nieuwe woningen opgeleverd. Dit komt overeen met circa 3,5% van onze totale woningvoorraad.

## Verduurzaming vastgoed

---

Eind 2018 bedroeg de gemiddelde Energie Index van ons woningbezit 1,402. Sinds februari 2019 voldoen we aan de doelstelling van het Convenant Energiebesparing Huursector.

## Huisvesting van bijzondere doelgroepen, ouderen en anderen met een zorgvraag

---

Een substantieel deel van onze woningen betreft zorgwoningen. Eind 2018 is 12% van onze vastgoedportefeuille zorghuisvesting. Ongeveer 45% van onze woningen is toegankelijk voor senioren. Momenteel realiseren we verschillende projecten voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een GGZ-indicatie.

## Prestatieafspraken gemeenten

---

In 2016 zijn prestatieovereenkomsten vastgesteld voor de periode 2017-2020. Het doel is om als corporaties, gemeenten en huurdersbelangenorganisaties 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

Waar we in 2017 nog sceptisch waren over de naleving van de gezamenlijke prestatiekaders, kijken we inmiddels met tevredenheid naar recente ontwikkelingen en dan met name in het sociaal domein. In beide gemeenten voldoen we aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders en de samenwerking bij schuldhulpverlening is ook verbeterd.

Punt van aandacht blijft de beschikbaarheid van voldoende (sociale) huurwoningen. De wachttijden lopen sneller op dan we willen en de mogelijkheden die we krijgen om nieuwe huurwoningen te bouwen zijn zeer beperkt. De sterk oplopende kosten van materiaal, arbeid en grond bij nieuwbouwwoningen dragen bovendien niet bij aan gemakkelijke oplossingen.



## Het pleidooi

---

We werkten medio 2018 samen met collega-corporaties aan de totstandkoming van 'Het Pleidooi'. Hierin stellen we dat een huurwoning geen voorziening is maar een thuis. Het pleidooi is ontstaan vanuit de zorg over de toekomst van de sociale huursector. Aan de toegang tot een betaalbare huurwoning worden steeds meer eisen gesteld. Deze eisen leiden tot stigmatisering en uitsluiting. De sociale huursector is volgens ons een volwaardig marktsegment, waarbinnen we betaalbare woningen verhuren aan een gevarieerd publiek, waaronder mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt.

Daarom pleiten we samen met een aantal andere corporaties voor een alternatieve benadering, waarin huurders geen 'tijdelijke verblijfsgerechtigden' zijn, maar 'gewoon mensen die een betaalbare woning zoeken'. Om de samenleving vitaal te houden is samenhangend beleid nodig voor de totale woningmarkt (huur én koop). Deze visie dragen we steeds nadrukkelijker uit, ook bij de ontwikkeling van buurten en wijken.

## Sociaal Woonakkoord

---

In december hebben Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten. In dit akkoord zijn partijen overeengekomen om een inflatievolgend huurbeleid te voeren en er zijn afspraken gemaakt over huurverhoging bij verduurzaming.

De gekozen richting sluit volledig aan bij ons beleid over de afgelopen jaren. Deze lijn is noodzakelijk voor het waarborgen van de betaalbaarheid in de sector. Cijfers uit de Lokale Monitor Wonen 2018 van VNG, Aedes en de Woonbond laten zien dat een gemiddelde woonquote van 31% voor huurders fors is. Dit laat nauwelijks ruimte voor huurverhoging. Tegelijkertijd staat inflatievolgend huurbeleid haaks op de enorme duurzaamheidsopgave. Binnen dit spanningsveld is betaalbaarheid onze primaire en belangrijkste opgave.

## Klimaatakkoord

---

Woningcorporaties worden gezien als de aanjagers van de Klimaattafel Gebouwde Omgeving: een samenhangend pakket afspraken voor samenwerking tussen partijen bij het aardgasvrij maken van woningen en bedrijfsgebouwen. Uitgangspunt is dat corporaties de kosten van verduurzaming niet afwentelen op huurders en dat verduurzaming niet ten koste mag gaan van nieuwbouw. Tevens wordt verwacht dat corporaties de aanpak versnellen. Dat blijkt in praktijk lastig te zijn op grond van bijvoorbeeld de Flora- en Faunawet. We hebben de dakrenovatie voor circa 150 woningen met anderhalf jaar moeten uitstellen op basis van nader onderzoek en het treffen van maatregelen om de habitat te beschermen. Het is heel goed dat deze verplichting wordt opgelegd, maar het is niet eenvoudig.

Bijna alle nieuwbouwwoningen die we vanaf heden opleveren zijn aardgasvrij. Daarnaast verwijderen we bij mutatie en keukenrenovatie de gasleiding uit de keuken. Bij het vervangen van cv-ketels zijn we overgegaan tot het plaatsen van luchtwarmtepompsystemen, waardoor het gasverbruik afneemt. Zo proberen we een aanzet te geven om van het gas los te komen. Hoewel deze keuzes volstrekt



logisch zijn met het oog op de warmtetransitie, is niet iedere huurder hier gelukkig mee. Feit is dat deze systemen heel anders werken dan we de afgelopen decennia gewend waren. We hebben tijd nodig die we niet hebben!

### Vastgoedontwikkeling versus Energieakkoord

---

Allerlei instanties, inclusief Aw en WSW, hebben doorgerekend dat de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave onhaalbaar is binnen het huidige exploitatiemodel van corporaties. Het gevolg is dat corporaties de komende jaren richting de minimale grenzen van de toezichthouders worden gedrukt. Dit zorgt voor een confrontatie tussen verschillende maatschappelijke doelstellingen, zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

### Visitatie

---

We behoren tot de kleine groep van corporaties die zich nog niet heeft laten visiteren. En dat is maar goed ook. Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties hebben een onderzoek laten uitvoeren naar de meerwaarde van visitatie. Aanleiding voor dit onderzoek is onder meer de overlap met andere verantwoordingsinstrumenten en de ervaringen over inzet, kosten en nut. Verstandig gezien de belangen van onze huurders.

Op basis van de onderzoeksbevindingen zijn eind van het jaar voorstellen aangenomen waarmee visitatie veel beter aansluit op onze behoefte. Eind 2018 hebben we de opdracht voor visitatie verstrekt. Het visitatieproces vindt in het voorjaar van 2019 plaats. We hebben de visitatiecommissie de opdracht meegegeven om onderzoek te doen naar onze maatschappelijke opgaven en prioriteiten volgens de maatschappelijke belanghouders. Verder willen we van onze belanghouders weten hoe we de samenwerking kunnen verbeteren om maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties te optimaliseren.

De uitkomsten publiceren we voor 1 juli 2019.

### Participatie van huurders(vertegenwoordiging)

---

Onze huurders worden op organisatieniveau vertegenwoordigd door huurdersvereniging De Driehoek. Op complexniveau zijn verschillende bewonerscommissies actief.

### Huurders

---

'Ons huis uw thuis' is ons leidmotief. Het geeft 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.



## Huurdersvereniging De Driehoek

---

De positie van de huurdersvereniging is door de Woningwet 2015 aanzienlijk versterkt. Binnen het tripartite overleg dragen zij mede verantwoordelijkheid voor de positie van huurders en dan vooral op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en de kwaliteit van huurwoningen. In 2016 formuleerde De Driehoek haar visie op sociaal wonen. De belangrijkste keuzes zijn:



- de huurprijs van de woningen past bij de inkomens van huurders
- er zijn voldoende woningen voor de doelgroep
- woningen zijn goed onderhouden en sluiten aan op de behoefte van de doelgroepen
- er is voldoende aanbod van geschikte woningen voor ouderen
- behoud en verbetering van leefbaarheid, met de inzet van buurtbemiddeling

Deze thema's sluiten volledig aan op de speerpunten van onze bedrijfsvoering en de prestatieafspraken met gemeenten.

## Samenwerking

---

De bestuursleden van De Driehoek nemen in wisselende samenstelling deel aan de beleidsontwikkeling in onze organisatie. Daarmee leveren we een wederzijdse bijdrage aan het vergroten van kennis. Zij helpen ons bij het ontwikkelen van producten en dienstverlening, afgestemd op de behoeften van onze huurders. Wij zorgen voor informatie over wet- en regelgeving en allerlei andere ontwikkelingen.

Maandelijks heeft het dagelijks bestuur van De Driehoek een uitvoeringsoverleg met de manager Klant & Wonen (eind van het jaar overgegaan naar de adviseur strategie en beleid). Als bestuur/MT hebben we slechts driemaal vergaderd met het voltallige bestuur van De Driehoek. Door interne bestuursperikelen bij De Driehoek zijn er in het derde kwartaal geen vergaderingen gehouden. Na een zelfevaluatie en externe ondersteuning, hebben we de verschillende overleggen in het najaar van 2018 weer opgepakt.

De belangrijkste overlegthema's in 2018 waren:

- volkshuisvestelijk bod 2019 gemeenten Medemblik en Drechterland
- vaststelling van Deel 2 dynamische vastgoedsturing 'Portefeuilleplan'
- vaststelling van ons duurzaamheidsbeleid
- evaluatie en wijziging van primaire dienstverleningsprocessen, onder andere het beleid over zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), het outsourcen van het serviceonderhoud hang- en sluitwerk en innovaties op het terrein van badkamerrenovatie
- huurbeleid 2018
- jaarverslag en jaarrekening 2017 woningstichting Het Grootslag
- aanpassing beleid zelf aangebrachte voorzieningen
- asbestsanering
- werkplan en begroting 2019 woningstichting Het Grootslag
- investeringsbegroting 2019-2023 woningstichting Het Grootslag



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

In het najaar vond een themabijeenkomst plaats over vastgoedsturing en verduurzaming met het bestuur van De Driehoek en bestuur/MT.

Het bestuur van De Driehoek is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Beste Buurt Idee. Daarbij stelt zij vast welke bijdrage voor leefbaarheidsinitiatieven beschikbaar wordt gesteld.

De Driehoek is tevens vertegenwoordigd in onze Maatschappelijke AdviesRaad.

### 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 2018 een bijdrage betaald van € 23.600 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. Verder hebben we € 6.000 aan overige kosten betaald voor het functioneren van De Driehoek. Eind 2018 heeft De Driehoek 1.170 leden (begin 2018: 1.142). 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 contact middagen. Daarnaast is er geregeld contact met individuele huurders.

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. In 2018 bracht De Driehoek maar liefst acht digitale nieuwsbrieven uit voor haar achterban. Hierin worden actuele ontwikkelingen aangestipt en resultaten van verschillende overlegdossiers toegelicht. Daarnaast heeft De Driehoek een website waarin zij het laatste nieuws publiceert.

We hebben het integrale jaarverslag 2018 van De Driehoek op onze website gepubliceerd.

### Bewonerscommissies

---

Er zijn 10 bewonerscommissies, die waken over het wel en wee in woongebouwen. Afhankelijk van de gebeurtenissen en de behoefte overleggen we een- of tweemaal per jaar met deze commissies. 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. In het najaar organiseerden we een 'bewonerscommissiedag' (BC-dag) met als centrale thema's brandveiligheid en duurzaamheid. De volgende BC-dag vindt in 2020 plaats.



## Maatschappelijke binding

---

We hebben een positie in het lokale en regionale woonnetwerk. Maatschappelijke vraagstukken kunnen volgens ons alleen via samenwerking succesvol worden aangepakt. Wij werken samen met huurders(organisaties), gemeenten, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, maatschappelijke organisaties, ondernemers, vrijwilligers, et cetera. Hiervoor zijn we aangesloten bij maatschappelijke netwerken. De belangrijkste lichten we toe.

## 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. De MAR komt tweemaal per jaar bij elkaar. De individuele deelnemers spreken we meestal vaker.

We zijn via de MAR verbonden met allerlei maatschappelijke sectoren en -instellingen. Kennis van de ontwikkelingen in deze domeinen leidt tot meerwaarde en is noodzakelijk om onze ambities te realiseren.

Thema's die we met elkaar bespraken in 2018 zijn:

- Algemene ontwikkelingen op het gebied van de zorg en welzijn
- Onze bouwactiviteiten in relatie tot de maatschappelijk betekenis daarvan
- Maatschappelijke participatie en hulpsystemen gericht op hulpbehoevenden, eenzaamheid en vrijwilligers
- 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
- De huisvesting van kwetsbare inwoners in West-Friesland en de uitstroom uit MO en BW
- Onze bijdrage aan de verduurzaming van ons woningbezit en woningbeheer

In het najaar hebben we met tien leden van de MAR het congres Expeditie Begonia bijgewoond, waarin allerlei landelijke trends en combinaties van huisvesting-, welzijn en zorg- innovaties zijn getoond.

## Woningcorporaties

---

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

- Regionale woningtoewijzing (systeem van woonruimteverdeling en automatisering)
- Huisvesting van vergunninghouders
- Ontwikkeling woonvisies en prestatieafspraken



- Uitstroom Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen
- Regionale geschillencommissie
- Bouwactiviteiten

### 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 (groeïende 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 met 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.

Door de veranderde regelgeving op grond van de Woningwet 2015 hebben we de steun aan een aantal belangrijke maatschappelijke voorzieningen, zoals WonenPlus en Seniores Piores moeten staken. We zijn momenteel in overleg met de Autoriteit wonen (Aw) over het voortzetten van de ondersteuning aan de eerste twee voorzieningen. Duidelijk is dat we de eerste voorziening toch mogen ondersteunen en over onze steun aan de tweede voorziening zijn we nog in gesprek.

### Governance

---

Hoewel we geen lid zijn van Aedes, onderschrijven we de Governancecode Woningcorporaties.

### Governance inspectie Aw

---

In 2018 is er geen governance inspectie bij ons uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

### Integrale oordeelsbrief Aw 2017/2018

---

De Aw beoordeelt op basis van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal het beleid en beheer en het functioneren van corporaties. De Aw gebruikt voor deze beoordeling onze Verantwoordingsinformatie, de Prognose-informatie, het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, de stukken van de accountant en de bevindingen uit de governance-inspectie.



De Aw beoordeelt of we voldoen en naar verwachting in de toekomst blijven voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd.

Op basis van de integrale beoordeling heeft de Aw ons verboden om nog langer een bijdrage te verstrekken aan WonenPlus en Seniores Prioires. Zoals vermeld mogen we de ondersteuning aan eerstgenoemde voorziening inmiddels weer continueren en zijn we nog in gesprek over steun aan Seniores Prioires. Hier moet begin 2019 duidelijkheid over komen.

### Organisatie van Openbaar Belang

---

Ten tijde van het werkplan 2018 was er nog sprake van dat corporaties met meer dan 2.500 woningen m.i.v. 2019 zouden worden aangemerkt als Organisaties van Openbaar Belang. Uiteindelijk is de grens naar 5.000 woningen verhoogd. Wat niet gewijzigd is, is dat de controle-eisen binnen de sector verder zijn verzaamd en de accountantskosten toenemen.

### Risico's en risicomanagement

---

Risicobeheersing en -beperking zijn belangrijke uitgangspunten bij onze bedrijfsvoering. Onze doelstelling is risico's uit te sluiten en anders 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 op waarin we beschrijven hoe de organisatie de belangrijkste risico's detecteert en beheerst.

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

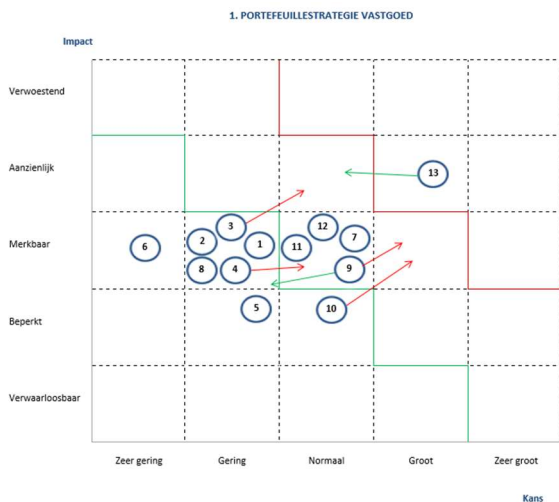
Binnen het breed MT (MT aangevuld met stafleden) wordt tweemaal per jaar gesproken over actuele risico's en de ontwikkeling van risico's op middellange termijn. Op basis hiervan wordt beoordeeld of er op korte of lange termijn (extra) maatregelen nodig zijn om de genoemde risico's weg te nemen, te beperken of op te vangen. Deze risico's worden vastgelegd op risicokaarten en separaat worden risicomaatregelen uitgewerkt.

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 de RvT wordt voorgelegd. Zonder dat er (nog) sprake is van een risk appetite statement, gaat het in de discussies die we hierover voeren nadrukkelijk over de risico's die we lopen en/of kunnen





nemen bij het behalen van onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Zie verder onder risico's en maatregelen.



1. RISICOKAART PORTEFEUILLESTRATEGIE VASTGOED				
Nr.	Onderwerp	Gaat over	Ontwikkeling	Invoed
1	Strategie(proces)	Kwaliteit portefeuillestrategie en kwaliteit proces		J
2	Omvang portefeuille	Compensatiemogelijkheid binnen portefeuille		J
3	Aansluiting marktvraag	Voldoet aanbod aan (ontwikkeling) marktvraag		J
4	Leeftijd portefeuille	Relatie tot kwaliteit, onderhouds- en verbeteruitgaven en verhuurbaarheid		J
5	Geografische spreiding	Omvang in bepaalde kernen in relatie tot verhuurbaarheids- en leefbaarheidsrisico's		J
6	Eenzijdigheid bezit	Kwetsbaarheid door eenzijdigheid vastgoedtypes		J
7	Maatschappelijk VG	Omvang en verhuurbaarheid MOG/BOG/ZOG		J
8	Transitieprogramma	Organisatorische haalbaarheid transitieopgave		J
9	Investeringsprogramma	Financiële opgave investeringsprogramma		J
10	Verkoopprogramma	Omvang en haalbaarheid vs volkshuisvestelijke opgave		J
11	Huurbeleid	Streefhuurniveau in relatie tot financiële continuïteit en betaalbaarheid		J
12	Onderhoudsstaat	Staat van de portefeuille, pieken en beheersbaarheid		J
13	DESTEP-factoren	Disruptieve marktfactoren (crisis, vluchtelingen, innovaties, stelselwijziging, politiek, e.d.)		J

Risicokaart PORTEFEUILLESTRATEGIE VASTGOED woningstichting Het Grootslag, oktober 2016

### 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 benoemde risico's over de afgelopen periode. In 2018 is hierbij inhoudelijke stilgestaan over de ontwikkeling in de bouwwereld. De toenemende tekorten aan aannemers en vaklieden en de prijsstijgingen leiden tot zorg. Het is lastig om projecten tijdig te kunnen uitvoeren. Daarnaast bestaat er vaker twijfel of we sommige projecten zelf kunnen realiseren of dat we het aan de markt moeten laten i.v.m. de prijs.

### 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 belangrijkste risico's die we hebben onderkend zijn in de risicoparagraaf 2019 vastgelegd als onderdeel van werkplan en begroting. Dit zijn de volgende risico's:

- Beïnvloeding van onze toekomstige (portefeuille)strategie door politieke, maatschappelijke of andere ontwikkelingen. Er wordt veel en veel tegelijk aan ons gevraagd: beschikbaarheid van sociale huurwoningen, betaalbare huren en het duurzamer maken van het woningbestand. Voor deze dossiers zijn stevige ambities neergelegd door de overheid maar ook op basis van het Sociaal Woonakkoord tussen Aedes en de Woonbond. We herkennen ons in het belang van deze ambities, maar het is meer dan we met ons huidige verdienmodel aankunnen. De betaalbaarheid van het wonen heeft daarbij de hoogste prioriteit. Dat gaat op dit moment soms



al ten koste van de beschikbaarheid. Door de forse prijsstijgingen van nieuwbouw, staat beschikbaarheid onder druk, temeer daar we in overleg met de RvT hebben besloten om geen concessies te doen aan ons beleid. Als we dus niet binnen redelijke kosten kunnen nieuwbouwen, dan bouwen we liever niet of minder. Voor het verduurzamen van onze woningen kiezen we voor het principe van de elementenaanpak. We verduurzamen op de momenten dat er sprake is van cyclimatig onderhoud, waarmee we kapitaalvernietiging voorkomen en huurverhoging voor verbeteringen zoveel mogelijk kunnen voorkomen. Daarnaast hebben we een aantal interne ratio's vastgesteld voor de financiële kengetallen waarmee we de financiële continuïteit borgen.

- Serieuze mismatch tussen vraag en aanbod omdat het tekort aan sociale huurwoningen verder toeneemt. Zoals hiervoor beschreven kan de mix van ambities voldoende beschikbaarheid in de weg staan.
- Forse prijsstijgingen in de bouwsector. Zoals gesteld vinden we betaalbaarheid belangrijker dan beschikbaarheid. Het is dan ook de vraag hoe dit zich de komende jaren ontwikkelt.
- Systeemwijziging in de huurtoeslag voor betaalbaarheid en financiële continuïteit. Door de inkomensnormering bij woningtoewijzing maakt een steeds groter deel van onze huurders gebruik van huurtoeslag. De afhankelijkheid van dit instrument groeit evenredig mee. Hoewel we daar geen wezenlijke invloed op hebben, behoudens het hanteren van betaalbare huren, kunnen mogelijke stelselwijzigingen een forse impact hebben. Gezien de gemiddeld lage huurprijs van ons woningbezit zal zo'n impact (veel) geringer zijn dan gemiddeld in de sector.
- Oplopende heffingen en belastingen voor betaalbaarheid en financiële continuïteit. Zoals gesteld wordt er veel en veel tegelijk van ons gevraagd. Dit is op zichzelf niet erg, maar we zetten onze polsstok niet verder dan we kunnen springen. Met een hoge prioriteit voor betaalbaarheid en scherpe interne ratio's, creëren we de voorwaarden voor het behoud van onze financiële continuïteit.

Voor deze en andere elementen die we als actueel of potentieel risico hebben beoordeeld, hebben we beheersmaatregelen vastgesteld. Bij genoemde risico's geldt dat we de financiële risico's die met vastgoedsturing te maken hebben ruim van te voren kunnen inrekenen en daarop kunnen sturen door het aanpassen van volumes in nieuwbouw en verkoop. Dit geldt ook voor de fasering van ingrijpende ambities zoals verduurzaming en herstructurering.

De risico's van overheidsmaatregelen zijn niet goed te voorspellen. Voor zover dit financiële consequenties met zich meebrengt, worden er ook altijd mogelijkheden aan verbonden waarmee de financiën kunnen worden beheerst. En als dat onvoldoende het geval is, dan kunnen ambities niet worden gerealiseerd (bijvoorbeeld de duurzaamheidsambities versus verhuurderheffing en betaalbaarheid). In zijn algemeenheid is daarbij te weinig aandacht voor de maatschappelijke effecten. Zie bijvoorbeeld de huidige problematiek voor wat betreft de oplopende woningtekorten. Binnen de sector wordt daar continu aandacht voor gevraagd en oplossingen geboden, maar dat leidt voorsnog niet tot aanpassing van het overheidsbeleid.



## Compliance

---

Risicobeheer en control vormen de ruggengraat van onze Governance. Het besef dat we verantwoord met maatschappelijk vermogen moeten omspringen heeft de laatste jaren veel aandacht gekregen. Onze insteek is dat we een maatschappelijke opdracht hebben en dat we ons daarnaar gedragen. De vraag die we onszelf steeds weer stellen is 'of datgene dat we doen in het belang is van onze huurders'.

Op verschillende momenten en in verschillende samenstellingen is met breed MT<sup>1</sup> en RvT gesproken over optimalisatie en beheersing. De meeste verbeteringen vinden we in triviale zaken als evalueren (PDCA-cyclus), ruimte voor inspraak en tegenspraak, samenwerken met anderen (meerdere invalshoeken) en transparantie.

Meer specifiek hebben we aandacht besteed aan:

- **Consistente sturing** - Het vertalen van ambities en opgaven naar uitvoering en regelmatig terugkijken of we hier nog naar handelen.
- **Toezicht** - De toezichtrol van RvT en huurdersvereniging zijn de laatste jaren versterkt. De huurdersvereniging wordt veel eerder en nauwer betrokken bij de beleidsontwikkeling. Wij onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. Bestuur en RvT bespraken de implicaties en hielden de principes en de uitwerking van de code in 2018 tegen het licht. Begin 2019 wordt dit opnieuw herijkt. Zie voor een inhoudelijke toelichting het jaarverslag van de Raad van Toezicht.
- **Risicomanagement** - We hebben een model ontwikkeld voor risicobeheersing op strategisch, tactisch en operationeel niveau. We evalueren en verbeteren dit jaarlijks.
- **Besluitvormingsprocessen** - Uitgangspunt is dat we de -belangrijke- besluiten transparant beschrijven. Het gaat erom dat duidelijk is hoe besluiten passen bij onze ambities en opgaven en of ze voldoen aan wet- en regelgeving.
- **Structuur** - Conform de eisen woont de controller de vergaderingen van de RvT bij. Financiën en control zijn zoveel mogelijk ontvlecht, maar dat is gezien de geringe omvang van onze organisatie lastig. Daarnaast wonen staffunctionarissen RvT-vergaderingen bij voor de thema's waarop zij actief zijn.
- **Cultuur** - De enige manier om succesvol te zijn in ons werk, is zorgen voor breed gedragen keuzes. Daar horen ook duidelijke afspraken bij en de ruimte om te bewegen en eigen keuzes te maken. Dit vraagt om medewerkers die competent zijn en bereid zijn verantwoordelijkheid te nemen voor wat ze doen en om managers die dit proces kunnen faciliteren.
- **Opgaven en ambities** - Met de RvT is afgesproken dat zij jaarlijks een investering programma ontvangen dat aansluit op de opgaven en kaders van onze 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

---

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



met de operationele en strategische doelstellingen. Hierbij wordt gerapporteerd over de wijze waarop we voldoen aan de interne en externe financiële ratio's.

### Realisatie van onze maatschappelijke ambities

---

Het werk en de resultaten van onze organisatie bestrijken een breed terrein. Het verantwoordingssysteem vraagt vooral om heel veel cijfers. Dit leidt de aandacht af van waar het werkelijk om gaat: Leveren we voldoende, goede en betaalbare 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 pijlers:

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

Het gaat erom dat de financiële continuïteit en de maatschappelijke ambities met elkaar in balans blijven. De afspraak met de RvT is dat ik als bestuurder in onze besluitvorming nadrukkelijk aandacht besteed aan de maatschappelijke ambities. In het volkshuisvestingsverslag gaan we hier op in.

### Organisatie

---

Onze organisatie verandert door alle veranderingen om ons heen. Veranderen is een logisch proces, waarbij we continu proberen te leren van hetgeen we meemaken. Omdat we een netwerkorganisatie zijn is er veel input beschikbaar.

We werken met een Klant Contact Centrum (KCC) waarmee we een belangrijk deel van de klantprocessen afvangen. We hebben dit team in 2018 uitgebreid.

Betrokkenheid en informatisering zijn van groot belang. We zetten hiervoor verschillende instrumenten in. Naast de reguliere team- en afdeling overleggen 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. We ondersteunen deze werkwijze met actueel nieuwsaanbod op intranet.

Verder schuiven medewerkers regelmatig aan bij vergaderingen van het managementteam. In deze gesprekken gaat het om voortgangsinformatie, compliance en de realisatie van de doelen die we in het ondernemingsplan hebben vastgelegd. Tijdens deze overleggen beoordelen we met elkaar of de ervaringen in de pas lopen met ons beleid.

### Evenwichtige verdeling mannen en vrouwen

---

We onderkennen het belang van een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen, binnen onze organisatie en op alle niveaus. Dat wil zeggen, zowel binnen de werkorganisatie, het bestuur, managementteam en de RvT.



Binnen onze organisatie zijn er iets meer vrouwen werkzaam dan mannen. De enige bestuurder die we hebben is een man. De overige leden van het managementteam zijn 1 vrouw en 2 mannen. Binnen de RvT hebben we 1 vrouw en 4 mannen.

Belangrijkste uitgangspunt bij de werving is de geschiktheid voor de functie. Bij gelijke geschiktheid kiezen we voor een vrouwelijke functionaris.

### Financieel perspectief

De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan het beschikbare vermogen van woningcorporaties en met name de grote omvang hiervan. We zetten ons vermogen in voor onze maatschappelijke taak, het verhuren van goede en betaalbare huurwoningen. De hoogte en ontwikkeling van ons vermogen wordt grotendeels bepaald door de wijze van waarderen van ons vastgoed. Een groot vermogen alleen leidt echter niet tot besteedbare middelen. Daarom sturen we voornamelijk op kasstromen: we moeten onze activiteiten realiseren en verplichtingen voldoen vanuit onze huuropbrengsten en de opbrengsten uit verkoop van woningen. Deze inkomstenstroom biedt tevens ruimte voor investeringen in bestaand bezit en nieuwbouw.

Ook op de langere termijn willen we in staat blijven onze ambities en volkshuisvestelijke opgaven te realiseren, met een kwalitatief goede vastgoedportefeuille. Met goede risicobeheersing en uitvoering van scenario-analyses bewaken we de financiële continuïteit.

<b>Financiële ratio's ultimo 2018</b>			
<b>Ratio</b>	<b>Norm WSW</b>	<b>Interne Norm</b>	<b>Werkelijk</b>
Solvabiliteit	20%	30%	69,2%
ICR boekjaar	1,4	2,0	2,55
DSCR	1,0	1,4	1,67
LTV	75%	65%	53%
Dekkingsratio	50%	30%	20%
Externe financiering per vhe	-	€ 35.000	€ 30.334

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.

### Investeringen

Net als voorgaande jaren investeren we fors in ons bestaand bezit en in nieuwbouw. Dit zullen we ook de komende jaren blijven doen. In 2018 hebben we € 10 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 1,6 miljoen in ons bestaand bezit. Een groot deel van de uitgaven in bestaand bezit hebben betrekking op duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast hebben we voor € 0,5 miljoen woningen aangekocht<sup>2</sup> en in verhuur genomen.

<sup>2</sup> Dit betreft 3 teruggekochte Koopzekerwoningen.



## 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.

## Marktwaarde

---

Het vastgoed in onze jaarrekening waarderen we tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering vindt plaats conform de regels die opgenomen zijn in het zogenaamde waarderingshandboek. Dit handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. De marktwaarde van ons vastgoed is in 2018 gestegen met bijna € 31,1 miljoen. Hiervan wordt € 8 miljoen veroorzaakt door de stijging van het aantal woningen (saldo van nieuwbouw, aankoop en verkoop). De stijging van de WOZ-waarden heeft een positief effect van € 5,7 miljoen. Wijzigingen in huurprijzen, mutatiekansen en andere objectkenmerken hebben een effect van € 5,6 miljoen. De resterende € 11,8 miljoen komt 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 nauwkeurig 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 2018 € 139,1 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, afhankelijk van de aard van het vastgoed).

## Beleidswaarde

---

In 2018 is de beleidswaarde als nieuw waardebegrip geïntroduceerd in de corporatiesector. Deze komt in de plaats van de bedrijfswaarde. De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde en wordt via afslagen op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer bepaald. Deze afslagen zijn gebaseerd op het door Het Grootslag gevoerde vastgoedbeleid. Dit betekent dat in de beleidswaarde uitgegaan wordt van exploiteren van het vastgoed tot einde levensduur. Verder volgen we hierin ons huurprijsbeleid, onze onderhoudsplanning en onze beheerslasten. Dit heeft als gevolg dat de beleidswaarde ruim lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2018 bedraagt de beleidswaarde van ons bezit € 160,7 miljoen. Dit is € 151,3 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2018. Hieruit kun je concluderen dat nagenoeg de gehele waardeinstijging van de marktwaarde, die we verantwoorden in de herwaarderingsreserve, met het door ons gevoerde beleid nooit gerealiseerd zal worden. De beleidswaarde 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 2018 komt uit op € 27,5 miljoen positief. Dit positieve resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door de eerder genoemde positieve marktwaardeverandering. Gecorrigeerd voor deze waardestijging zou het resultaat uitkomen op € 5,6 miljoen positief. Voor ruim € 0,9 miljoen is dit het gevolg van verkoop van woningen (2017: € 3,6 miljoen). De fiscale last in 2018 bedraagt € 1,2 miljoen. De overige € 5,9 miljoen is het resultaat van onze kernactiviteiten, het verhuren en beheren van sociale huurwoningen (2017: € 6,1 miljoen). In dit resultaat wordt geen rekening gehouden met de veroudering van ons bezit. We hebben dit resultaat nodig om de veroudering tegen te gaan door te investeren in nieuwbouw, instandhouding en verbetering en verduurzaming van woningen en overig vastgoed.

### **Voorstel resultaatbestemming**

---

Het resultaat over 2018 bedraagt € 27.520.000 positief. De bestuurder stelt voor, met goedkeuring van de RvT, het resultaat als volgt te bestemmen. Van het niet gerealiseerde resultaat wordt € 18.052.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Het overige resultaat over het boekjaar, € 9.468.000 wordt aan de overige reserves toegevoegd. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

J. Th. (Hans) Kröger,  
Bestuurder