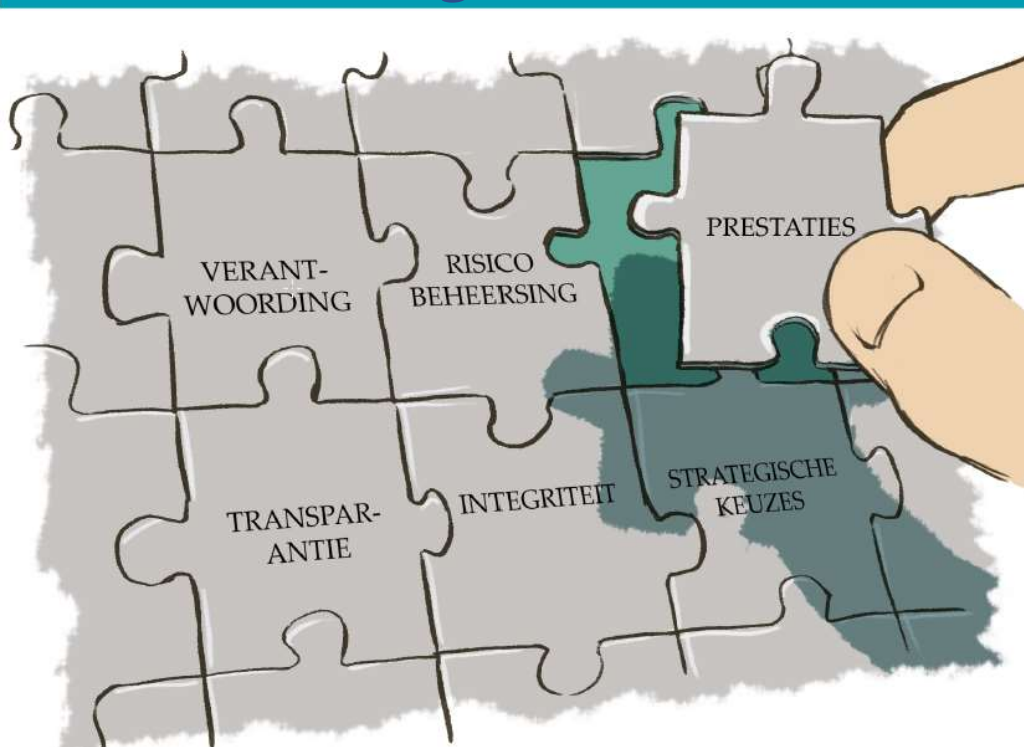




JAARVERSLAG 2018

'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.

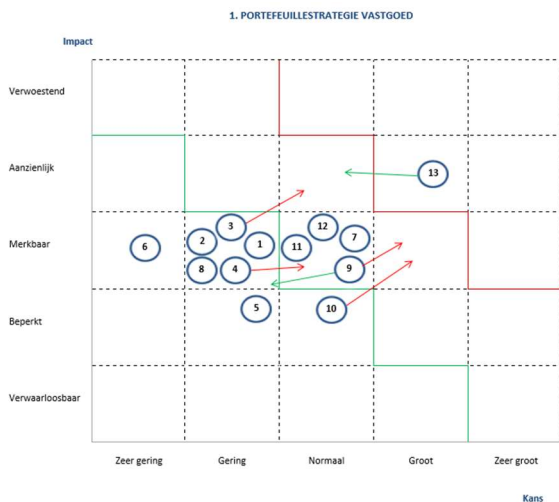
Hierbij houden wij rekening met wet- en regelgeving en het gewijzigde beoordelingskader van bijvoorbeeld WSW voor de beoordeling van business risks. Dit model geeft een prima inzicht in de risico's die we lopen op het gebied van portefeuillestrategie. We hebben deze systematiek als input gebruikt voor 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	Invoerd
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, stelschijfzetting, 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 MT¹ 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

¹ 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.

Financiële ratio's ultimo 2018			
Ratio	Norm WSW	Interne Norm	Werkelijk
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 aangekocht² en in verhuur genomen.

² 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 waardeinstijging 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



Deel II

VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT



Jaarverslag Raad van Toezicht (RvT)

Inleiding

De Raad vindt het eigen jaarverslag een belangrijk moment om – als onderdeel van de organisatie (RvT, bestuurder, organisatie) - op transparante wijze verantwoording af te leggen richting onze huurders, belanghouders en externe toezichthouders.

De afgelopen jaren stond veel in het kader van de implementatie van de nieuwe Woningwet, ook in 2018 maakte dit een belangrijk onderdeel uit van de vergaderingen van de Raad. Maar gelukkig was er in 2018 weer meer ruimte voor het belang van de organisatie, bouwen van woningen, betaalbaarheid en werken aan de kwaliteit van de dienstverlening en het woningbezit. De Raad ziet wel – en betreurt soms - dat beschikbaarheid hoog op de politieke agenda staat, terwijl binnen het werkgebied van Het Grootslag de mogelijkheden tot beïnvloeding op dit punt beperkt zijn.

Trots op Het Grootslag

Tijdens de 360° zelfevaluatie heeft de organisatie aangegeven dat ze blij is met de rol en de functie van de Raad. De rol en functie van de Raad is duidelijk voor de medewerkers en ze vinden het positief dat ieder lid van de Raad door het gebouw loopt en medewerkers rechtstreeks vragen stelt en vice versa. De Raad vindt dat dit de cultuur intern goed weergeeft. De wijze waarop de organisatie het volkshuisvestelijk belang vooropstelt en haar sociaal maatschappelijke taak vervult, stemt de Raad vol trots. Dit alles 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 (RvT, Bestuurder en organisatie) neemt hiervoor zijn of haar verantwoordelijkheid en zet zich - samen met partners, huurders en belanghouders - in voor deze gemeenschappelijke doelstelling. Door de open discussie hierover – met alle betrokkenen - heeft de Raad een goed en betrouwbaar beeld van de werkwijze en inzet.

Voor de Raad staat het toezicht op het halen van de – lange termijn – maatschappelijke doelen voorop. Voor het behalen van deze doelen, realiseert de Raad zich dat de omvang van de organisatie positieve kanten heeft, maar dat hieraan ook bepaalde risico's zijn verbonden. De Raad heeft voldoende inzicht binnen de organisatie dat hij kan vaststellen dat er hard wordt gewerkt aan legitimatie, efficiency, duurzaamheid, professionalisering en integriteit. De organisatie is wendbaar. Binnen dit gehele proces beweegt de professionele Raad mee. Hij stelt inhoudelijke vragen en denkt mee over de implementatie. Bijvoorbeeld, naar aanleiding van het rapport over Integriteitswaarborgen bij opdrachtverstrekking door Woningcorporaties van het Aw. Dit gaf de Raad aanleiding zich hierover verder te laten informeren door het MT, individuele gesprekken met vakspecialisten uit de organisatie en de OR. Vervolgens is dit belangrijke item opgenomen in de jaarplanning van de Raad. Gedurende het jaar is regelmatig contact met de huurdervereniging en het jaarlijks overleg met het bestuur van de huurdersvereniging is voor de Raad van een belangrijke toegevoegde waarde. Op het maatschappelijk vlak laat de Raad zich ook graag informeren door de Maatschappelijke AdviesRaad (MAR).

De keuze van de bestuurder om in Hoorn actief te gaan opereren wordt door de Raad positief benaderd, mede in het kader van de risicospreiding.

Daarnaast hebben we samen met de collega raden van Woondiensten Enkhuizen en De Woonschakel afspraken gemaakt over een vervangingsregeling bij een vertrek van de voltallige Raad. Tenslotte,



heeft de Raad wederom – na validatie door de accountant - geen melding hoeven doen aan de ILT/Aw van een ongewone omstandigheid conform artikel 29 BTIV.

Jaarverslag 2018 van de Raad

In dit verslag geeft de Raad haar visie hoe de Raad toezicht houdt op de bestuurder en de organisatie. Als Raad houden we toezicht op de werking van de interne controle/- en risicobeheersing systemen, die zijn ingesteld door en ook voor de bestuurder. Integriteit is een belangrijk aspect.

Bovendien ziet de Raad toe op de algemene gang van zaken binnen Het Grootslag, het reduceren van de risico's en 'compliance' aan de wettelijke kaders. In dit kader is de afbouw van de verbonden ondernemingen van Het Grootslag goed met de Raad gecommuniceerd en vanaf eind 2018 heeft Het Grootslag geen verbindingen meer en voldoen we hiermee aan de wettelijke kaders.

Onze visie op besturen en toezicht houden

De Raad van Toezicht heeft drie hoofdtaken: (1) wij houden als toezichthouder toezicht op het beleid van de bestuurder, (2) wij zijn werkgever van de bestuurder en (3) wij staan deze, gevraagd en ongevraagd, met raad terzijde (adviseur- en klankbord functie). Hierbij zijn wij - als Raad - verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de bestuurder. De Raad stelt de arbeidsvoorwaarden vast en beoordeelt de bestuurder jaarlijks op zijn functioneren.

Legitimatie

De Raad van Toezicht handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement Raad van Toezicht | 2016. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met vaste commissies met een specifiek taakgebied. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en hiermee wordt de besluitvorming van de Raad voorbereid. De Raad heeft een eigen toezichtvisie en handelt vanuit een maatschappelijke betrokkenheid. De Raad legt verantwoording af aan externe belanghebbenden. In de toezichthoudende rol maakt de Raad van Toezicht gebruik van een extern en intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt met name gevormd vanuit wet- en regelgeving zoals de Woningwet, vanuit de Aw (Autoriteit woningcorporatie), sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes (branchevereniging van woningcorporaties).



Een aantal belangrijke documenten van het intern en externe toezichtkader zijn:

Landelijke regelgeving	Statuten en Reglementen
<ul style="list-style-type: none">• Woningwet en Besluiten toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)• Governancecode• Wet Normering Topinkomens (WNT)	<ul style="list-style-type: none">• Statuten• Reglement Bestuur• Reglement RvT• Reglement Commissies RvT
Financiële kaders	Uitvoeringskaders
<ul style="list-style-type: none">• Financieel beleid en beheer• Treasurystatuut• Investeringsstatuut	<ul style="list-style-type: none">• Ondernemingsplan• Strategisch Voorraad Beleid (SVB)• (Meerjaren) begroting en Werkplan• Treasury jaarplan
Interne kaders	Externe kaders
<ul style="list-style-type: none">• Compliance• Informatievoorziening Het Grootslag• Integriteitsbeleid• Klokkenluidersregeling	<ul style="list-style-type: none">• Samenwerking tussen Het Grootslag en Huurdervereniging De Driehoek• Prestatieafspraken gemeente Drechteland• Prestatieafspraken gemeente Medemblik

Gedurende 2018 heeft de Raad zich laten informeren over de organisatie, bouwen van woningen, betaalbaarheid en werken aan de kwaliteit van de dienstverlening en het woningbezit. We krijgen nu meer informatie over de kwaliteit van de dienstverlening (bv. klachtenafhandeling is jaarlijks agendapunt). Maar ook het dynamisch strategisch vastgoedbeleid in samenhang met het nieuwe hoofdstuk duurzaamheidsbeleid daarin. We hebben als Raad hier meer in detail inzicht kunnen verkrijgen, zodat we een verantwoorde afweging kunnen verstrekken bij de desbetreffende bestuursbesluiten. Belangrijke externe informatie is de Aedes-Benchmark. Als Raad hechten we groot belang aan deze benchmark, om ons hiermee - samen met het bestuur en medewerkers - te kunnen identificeren en te beoordelen waar verbeteringen mogelijk zijn en welke keuzes we moeten maken.

Commissies

De Raad van Toezicht heeft drie vaste commissies, te weten:

- Auditcommissie
- Remuneratiecommissie
- Werving- en selectiecommissie

Deze commissies zijn de voorbereidende organen voor uiteindelijke besluitvorming in de Raad. De commissies doen verslag in de vergaderingen van de Raad over de onderwerpen en overwegingen die aan de orde zijn gekomen. Naar aanleiding van de discussies rondom het strategisch vastgoedbeleid, duurzaamheidsbeleid en de regionale uitdaging heeft de Raad in 2018 besloten dat in 2019 een nieuwe commissie "Wonen & Vastgoed" wordt toegevoegd. Met behulp van de commissie "Wonen & Vastgoed" verwachten we een goede invulling te kunnen geven aan de adviesrol van de Raad, waarbij we meer inhoudelijke discussies kunnen voeren met de organisatie. De commissie legt – net als alle vaste commissies - verantwoording af aan de volledige RvT. Alle RvT leden krijgen de agendastukken en het verslag van de commissie. Naast de vaste commissies worden bij belangrijke investeringsbesluiten raadsleden betrokken in een adviserende rol.



Governance code en statuten

De Raad van Toezicht onderschrijft de herziene Governancecode uit 2017. In 2018 bespraken we de implicaties en hielden de principes en de uitwerking van de code tegen het licht. De Raad heeft geconcludeerd dat Het Grootslag er goed voor staat. Er wordt gehandeld in de geest van de code. Tegelijkertijd hanteren we de notitie 'Pas toe of leg uit' (2016) en hebben we vastgesteld dat deze voor Het Grootslag niet van toepassing is. Een uitzondering hierop betreft de arbeidsovereenkomst van de bestuurder. Deze voorziet namelijk niet in een benoemingstermijn van vier jaar, maar een benoeming "voor onbepaalde tijd". De RvT houdt zich hiermee aan de vóór de invoering van de code met de bestuurder gemaakte afspraken.

Impact van Veegwet: verandering in statuten

Door de verandering van de Woningwet ("Veegwet") hebben we aanpassingen moeten maken op de statuten van Het Grootslag. De voorstellen van de bestuurder zijn besproken alvorens deze naar de Aw zijn verzonden voor goedkeuring. Opmerkingen van de Aw (via mail) zijn voorgelegd door de bestuurder aan de Raad. De voorstellen zijn door de Raad behandeld en overgenomen. Vervolgens heeft de Aw de nieuwe statuten goedgekeurd en tijdens de eerste vergadering in 2019 zullen deze formeel worden vastgesteld en door de notaris worden gedeponed.

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. De kaderbrief vormt de basis voor jaarlijkse werkplan en de begroting. Dit werkplan en deze begroting worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. In het jaarplan van 2018 hebben we geconstateerd dat de belangrijke repeterende begrippen als betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit goed worden ingevuld. Maar ook op belangrijke thema's vanuit de landelijke wetgeving en rondom duurzaamheid worden duidelijke en juiste keuzes gemaakt.

Wijze van beoordelen Bestuurder en toetsingskaders

Tijdens de vergadering van februari 2018 heeft de Raad besloten dat zij de bestuurder wil beoordelen volgens toetsingskaders. De toetsing bevat twee elementen: (1) competenties en (2) kwalitatieve doelstellingen. De vastgestelde competenties zijn vergelijkbaar met de competenties binnen het HR beleid van Het Grootslag. De kwalitatieve doelstellingen worden bepaald uit de speerpunten in het Werkplan 2018. Dit vormt de basis van het toetsingskader waarop de bestuurder in 2018 wordt beoordeeld. Uiteraard, vormen deze hiermee tevens het uitgangspunt voor het houden van toezicht op de gehele organisatie. In de jaargenda van de Raad is opgenomen dat deze documenten worden besproken en waar nodig worden aangepast. Evaluatie vindt jaarlijks plaats.

Balans tussen financiële continuïteit en sociale ambities

De Raad is kritisch maar tegelijkertijd constructief en transparant in de dialoog met de bestuurder over volkshuisvestelijke, financiële en sociaal -maatschappelijke ontwikkelingen. De Raad ontvangt daartoe jaarlijks een meerjaren-investeringsprogramma dat aansluit op de strategische vastgoedsturing. De auditcommissie is voor de Raad een belangrijk orgaan, zij spreekt met enige regelmaat met de bestuurder, manager Financiën, controller en de accountant inhoudelijk over alle financiële thema's zoals bijvoorbeeld ook het treasurybeleid. Dit wordt uitvoerig besproken met de auditcommissie, waarbij de commissie advies geeft aan de voltallige Raad tijdens de reguliere vergaderingen.



Het bestuur

De Raad waardeert de prettige samenwerking met de bestuurder en waardeert vooral de wijze waarop hij de organisatie betreft bij de dagelijkse gang van zaken. Diverse MT leden lichten tijdens de reguliere vergadering onderwerpen toe. De samenwerking tussen Raad en bestuurder is professioneel en zakelijk en het onderlinge contact is goed.

De Raad als werkgever

Binnen de Raad zijn we van mening dat goed werkgeverschap ook in het belang is van de bestuurder en de gehele organisatie. We willen een professionele Raad zijn voor de bestuurder. Het creëert stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt ervoor dat de bestuurder in vertrouwen zijn of haar functie kan uitoefenen. Zo zien wij onze rol ons werkgever richting de bestuurder.

Beloning bestuurder

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Conform de WNT, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente(s) is bezoldigingsklasse "E" van toepassing op Het Grootslag met een bezoldigingsmaximum van € 137.000,-.

De bezoldiging van de bestuurder past geheel binnen de bezoldigingsklasse. Dit is inclusief de auto van de zaak, welke de bestuurder heeft sinds 1 juli 2015.

Beloning Raad van Toezicht

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. De maximale bezoldiging van de leden van de Raad bedraagt 10% van het WNT-plafond, 15% voor de voorzitter.

Het overzicht van de beloning van de leden van de Raad en de bestuurder is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Het toezicht in 2018

De Raad heeft in 2018 vijf keer formeel vergaderd met de bestuurder. Voorafgaande aan dit overleg heeft de Raad vooroverleg, zonder de bestuurder. Daarnaast spraken wij met elkaar in verschillende commissies en in andere samenstellingen met verschillende gesprekspartners (zoals de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en MT-leden) over interne en externe ontwikkelingen.

Er zijn in 2018 13 bestuursbesluiten door de bestuurder ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. Hiervan zijn 5 bestuursbesluiten conform de wetgeving voorgelegd. De Raad heeft in haar vergadering van juni 2018 de jaarrekening van de woningstichting besproken en deze na een advies van de auditcommissie vastgesteld.

In september heeft een tweedaagse strategie sessie plaatsgevonden samen met de bestuurder. Tijdens de tweedaagse is gesproken over zorgvastgoed, het financiële kader van zorginstellingen en de toekomst van Het Grootslag. We hebben daarbij een bezoek gebracht aan een innovatief bedrijf met "badkamer in 1 dag" en een collega woningcorporatie: Bouwvereniging Harlingen. Hier hadden wij een onderhoud met de RvT en bestuurder.



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 2018 heeft de Raad – aan de hand van een externe begeleider - haar functioneren (over 2017) geëvalueerd en vastgesteld.

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. De manager Klant & Wonen heeft een presentatie gegeven over de afhandeling van klachten en het leerproces binnen de organisatie hiervan. De Raad heeft vragen gesteld aan de manager en de bestuurder. De Raad is van mening dat de rapportage en de presentatie een betrouwbaar beeld geeft dat het klachtniveau acceptabel is en dat de Raad voldoende zicht krijgt op de achterliggende oorzaken en dat de Raad tevreden is over de mate waarin de organisatie en/of het bestuur verbeteringen wenst aan te brengen. De Raad krijgt inzicht en heeft daarmee voldoende vertrouwen in de realisatie van de beoogde verbeteringen. Daarnaast heeft de Raad informatie ingewonnen door het stellen van vragen aan de bestuurder over het jaaroverzicht 2017. De bestuurder presenteert tussentijds een overzicht van de ontvangen klachten en afhandelingen, zodat we als Raad inzicht hebben in de klachtenstroom, leerproces en afwikkeling gedurende het gehele jaar.

Visitatie

De Raad heeft met de bestuurder afgesproken dat we ons in 2019 laten visiteren. Eind 2018 zijn diverse visitatiebureaus benaderd en zal een selectie worden gemaakt zodat we in 1ste half jaar van 2019 kunnen worden gevisiteerd.

Onafhankelijkheid en integriteit

Integriteit is een belangrijk onderwerp van gesprek met de bestuurder. We richten 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. De Raad is van oordeel dat elk raadslid zijn of haar functie in 2018 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.

Bestuur en RvT beheersen de risico's, die zijn verbonden aan hun activiteiten

Zoals bij elke organisatie lopen we (financiële) risico's. Binnen Het Grootslag is de bestuurder verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvT houdt hierop toezicht. De Raad houdt bij de goedkeuring van de bestuursbesluiten rekening met eventuele risico's en bevraagt de bestuurder hier dan specifiek naar. De Raad houdt niet alleen toezicht op de risicoparagraaf en de beheersplannen, maar ook ziet hij toe op de wijze waarop het risicobesef binnen de organisatie is ondergebracht en hoe ernaar wordt gehandeld. Binnen de organisatie wordt gewerkt met



risicokaarten, welke jaarlijks worden gepresenteerd aan de Raad. Daarnaast wordt tijdens de behandeling van de meerjarenbegroting de risicoparagraaf voorgelegd aan de RvT door de bestuurder en wordt deze ge- herijkt bij de behandeling van de jaarstukken.

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 beoordeling wordt onder andere gewogen met welke entiteiten en in welke capaciteiten de externe accountant fungeert. De beoordeling heeft plaatsgevonden in de vergadering van juni 2018. Eventuele verlenging van het contract zal in 2019 worden behandeld.

De auditcommissie heeft de managementletter met de accountant besproken tijdens haar reguliere vergadering in november. Dit was een duidelijk gesprek, waarbij de auditcommissie en de bestuurder hun ongenoegen hebben geuit over de uiteindelijke management letter (ML). Deze kwam over als een standaard ML en was daarbij vooraf niet voorgelegd aan de organisatie/ bestuurder. De accountant heeft zijn excuus aangeboden. Er zijn daarop een aantal punten aangepast aan de management letter en deze kan pas in 2019 weer door de auditcommissie en de Raad worden behandeld. Inhoudelijk is de ML voorzien van commentaar en opmerkingen door de organisatie en de bestuurder. De ML geeft geen aanleiding tot maatregelen die niet passen binnen de uitgezette koers. Daar zijn we wel trots op als Raad.

Kritisch op ons eigen functioneren

We bespraken ons eigen functioneren met een extern bureau, Atrivé en betrokken daar nog de mening van de bestuurder bij. De Raad wil graag – voor zover mogelijk - een 360° evaluatie, waarbij de feedback van de bestuurder belangrijk is. Tijdens de afsluitende bijeenkomst met Atrivé – met de aanwezigheid van de Raad en gedeeltelijke aanwezigheid van de bestuurder - bleek dat het verwachtingspatroon richting de bestuurder volgende keer beter gecommuniceerd moet worden. Maar de conclusie van de Raad blijft dat ook de bestuurder een belangrijke rol speelt bij de evaluatie. Gedurende het jaar, bij onder meer de procedure voor een nieuw lid en een voordracht om te komen tot een herbenoeming, is binnen de raad nadrukkelijk stil gestaan bij de taak en taakvervulling van de Raad. Zo was er aandacht voor de omvang, de samenstelling en de deskundigheid. Ook is er kritisch gekeken naar mogelijke onverenigbaarheden met het lidmaatschap van de Raad, naar statuten m.b.t. voordracht van huurders, raadsleden en ontstentenis en belet van raadsleden.

Kennis vergroten

Van de leden wordt - naast algemene kennis en vaardigheden - specifieke deskundigheid verwacht. Dit is vastgelegd in de profielschets. Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW, en daarmee 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 2018 hebben de leden de benodigde punten behaald.

Jaarlijks worden er intern door de Raad opleidingen gevolgd al dan niet samen met collega leden van toezichthoudende organen van andere corporaties, Woondiensten Enkhuizen, De Woonschakel en Woonstichting Langedijk. Verder volgden de leden van de auditcommissie, samen met de bestuurder, een masterclass van EY.



Samenstelling Raad op 31 december 2018

De Raad bestaat – conform de statuten – uit 5 personen. Tijdens de zelfevaluatie in 2018 – onder begeleiding van externe consultant – hebben wij geconstateerd dat op dit moment kwalitatief en kwantitatief de Raad een goede samenstelling heeft. De relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd.

Door het bereiken van de maximale termijn hebben we eind 2018 afscheid genomen van onze voorzitter mr. J.W. (Jan Wolter) Bloem, we zijn verheugd dat we een nieuw lid hebben gevonden in mr. M.A. (Marc) Le Belle, advocaat van beroep. Tevens wordt in 2019 de heer E.J.D. (Edgar) Aker voorgedragen als voorzitter van de Raad, mevr. J. (Jacqueline) Gerritsen als vice-voorzitter.

Raad	(m) J.W. (Jan Wolter) Bloem	(m) R.C.T. (Ruud) Jong	(m) A.J.H. (Anton) Smets	(m) E.J.D (Edgar) Aker	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen
Geboorte jaar	1960	1955	1969	1973	1979
Beroep	Advocaat bij Duijn, Bloem, Voss Advocaten	Financieel Adviseur (zelfstandig ondernemer)	Strategisch adviseur toezicht Wonen en RO bij Provincie Flevoland	Vice President Commercial Market bij Solar Nederland	Secretaris Raad van Bestuur / Raad van Toezicht NoordWest Ziekenhuisgroep
Nevenfuncties	Lid RvT van Atlas College Lid Rvt van Stichting Allure Lid RvT OBD Noordwest Bestuurder bij Stichting Rentree	-	Lid RvT Woninstichting Stek, Bollenstreek Vz Rekenkamer commissie Culemborg	Bestuurlid TGF	lid RvT Stichting GCA
1e benoeming	2011	2012	2013	20-02-2015	17-02-2017
Herbenoeming	2015	2016	2017	01-03-2019	2021
Einde termijn	2019	2020	2021	2023	2025
Bijzonderheid			<i>Op voordracht HV</i>	<i>Op voordracht HV</i>	<i>Op voordracht OR</i>
Functie:	Voorzitter		Lid	Vice-Voorzitter	Lid
Commissies:	-	Audit (Vz)	Audit	Renumeratie (Vz) Werv. & Sel. (Vz)	Renumeratie Werving&Selectie
PE-punten 2018	10	23	58	13	10

Het bestuur en de leden van de RvT hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht

Voor het bestuur en RvT staat het behalen van de maatschappelijke resultaten, zorgdragen voor goede en betaalbare woningen in een leefbare buurt voorop. De Raad ziet dat we zowel binnen de RvT als binnen de organisatie een cultuur hebben waarin er voldoende ruimte is voor reflectie en tegenspraak om de maatschappelijke doelen op verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren. De Raad constateert dat het bestuur een klankbord binnen het MT, de organisatie heeft, maar ook dat de bestuurder met de Raad van Toezicht kan ‘sparen’ over maatschappelijke opgaven. Middels extra bijeenkomsten gaan de leden van de Raad met de bestuurder hierover in gesprek. Dan worden vaak ook medewerkers nadrukkelijk betrokken bij deze opgaven en rapporteren vervolgens zelfstandig aan het bestuur en MT.

Bestuur en RvT zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van Het Grootslag als geheel, alsmede over de gemaakte strategische keuzes aan het



bestuur van de huurdersvereniging en de maatschappelijke adviesraad. Verder legt het bestuur tussentijds verantwoording af aan de Colleges en ambtenaren van de gemeenten waar Het Grootslag actief is, de Aw en het WSW. Middels het Bestuursverslag in het jaarverslag wordt jaarlijks een algemene verantwoording afgegeven. De Raad van Toezicht legt zijn verantwoording af en is aanspreekbaar tijdens de besprekingen met de OR en het bestuur van de huurdersvereniging. Daarnaast legt hij verantwoording af in zijn eigen jaarverslag, welke gelijk wordt gepubliceerd met het jaarverslag van Het Grootslag.

Bestuur en RvT zijn geschikt voor hun taak

Om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren investeren we in kennis en kunde. Bij de zelfevaluatie wordt nadrukkelijk de profielschets voor de Raad en de kwaliteiten van de bestuurder besproken om vervolgens de gewenste samenstelling te kunnen bepalen. Bij een (her) benoeming wordt dan ook gekeken welke kwaliteiten noodzakelijk zijn voor de komende periode en in hoeverre deze (al) aanwezig zijn binnen de Raad en het bestuur. De Raad werkt als een team en de leden vullen elkaar aan om elkaar en de bestuurder scherp te houden. Tijdens een speciale sessie is ook dit punt specifiek nader behandeld. In 2018 hebben de Raad en de bestuurder een bezoek gebracht aan een collega-corporatie, om ervaringen uit te wisselen en te delen en te spreken over de “boardroom dynamics”.

Bestuur en RvT gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De Raad van Toezicht spreekt minimaal een keer per jaar met de OR en het bestuur van de huurdersvereniging, zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast presenteren MT leden tijdens een vergadering van de Raad een onderdeel van de agenda, waar het betrokken MT-lid actief betrokken bij is. Bij grote onderwerpen, als de ontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid, worden extra sessies georganiseerd met de bestuurder, de RvT, MT leden en direct betrokken medewerkers. Ook is er een vertegenwoordiging uit de Raad bij de jaarvergadering van de huurdersvereniging. Het Grootslag heeft ook een maatschappelijke adviesraad (MAR) met een onafhankelijke voorzitter. De leden van de Raad worden bij deze vergadering uitgenodigd als toehoorder en daarnaast wordt het verslag van de MAR ter kennisgeving toegezonden aan de RvT, als onderdeel van de actieve informatieplicht.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft voor de Raad een advies opgesteld over aandachts- en uitgangspunten voor de werving/selectie (raadslid met juridisch profiel) en over het totale profiel van de Raad. Op basis van het advies zijn de volgende documenten geactualiseerd en binnen de Raad besproken en besloten: de profielschets en de samenstelling van de Raad.

De commissie heeft de voorbereiding gedaan voor de zelfevaluatie (met extern bureau Atrivé) en tevens een voorstel gedaan voor de beoordeling 2018 van de bestuurder. Het toetsingskader voor beoordeling van de bestuurder over 2017 is besproken en geadviseerd aan de voltallige Raad. Daarnaast heeft de commissie zich actief beziggehouden met het bepalen van de speerpunten en in te zetten instrumenten voor de beoordeling van de bestuurder over 2018.

In 2018 heeft er formeel geen herbenoeming plaatsgevonden. Wel is de heer Aker voorgedragen in 2018 voor een herbenoeming als lid van de Raad van Toezicht en als nieuwe voorzitter van de Raad. Dit is in 2019 verder afgewikkeld.



Werving- en selectiecommissie en benoeming nieuw lid RvT

De Werving- en Selectiecommissie bestaat uit twee leden van de Raad van Toezicht (tevens lid van de remuneratiecommissie) en een vast lid uit het dagelijks bestuur van onze huurdersvereniging De Driehoek. Wanneer er een lid voor de Raad wordt gekozen op voordracht van de OR, dan zal de voorzitter van de OR ook deelnemen aan deze commissie. Verder wordt de commissie ambtelijk ondersteund door de P&O medewerker van de organisatie.

In 2018 heeft er een werving- en selectieprocedure plaats gevonden door het vertrek van mr. J.W. (Jan Wolter) Bloem. Hij heeft twee termijnen in de Raad zitting gehad en mag niet meer worden herbenoemd.

Als nieuw lid van de Raad, in verband met de vervanging van de heer J.W. (Jan Wolter) Bloem, is in 2018 de heer M.A. (Marc) le Belle voorgedragen door de werving- en selectiecommissie. De heer Le Belle is werkzaam bij Rensen Advocaten in Alkmaar. Hij heeft in 2018 een positieve Fit en Proper test van de Aw doorstaan, zodat over de benoeming kon worden besloten. Hij is in de eerste vergadering van 2019 benoemd, met ingang van 1 maart 2019.

Tijdens de selectieprocedure zijn de eigen documenten en tevens de competenties die door de overheid worden vereist voor een lid van een raadslid als basis gebruikt. We hebben daarnaast gedurende deze procedure nadrukkelijk gekeken naar onverenigbaarheid dan wel voldoende onafhankelijkheid van de kandidaten, zo ook van de voorgestelde kandidaat. Voor de remuneratiecommissie is duidelijk dat de kandidaat geen werkzaamheden verricht (of zal verrichten) die conflicterend zijn of waarbij sprake is van afhankelijkheden/onverenigbaarheden. Het werkgebied van het kantoor waar de kandidaat werkzaam is heeft nauwelijks overlap met het werkgebied van woningstichting Het Grootslag en in dat kader is hiervan dus ook geen sprake. Het Grootslag heeft als huisadvocaat Oprecht advocaten uit Hoorn en doet geen zaken met Rensen Advocaten uit Alkmaar.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) is in 2018 drie keer in vergadering bijeen geweest. De geagendeerde onderwerpen zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de Raad met bestuur. Bij alle besprekingen was naast de bestuurder ook de manager Financiën en de controller aanwezig. Er is ook gesproken over de financiële situatie van Het Grootslag, op basis van de kwartaalrapportages en de liquiditeitsprognoses en de beoordelingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Verder was de jaarrekening 2017, het accountantsverslag en de (meerjaren) begroting en de investeringsbegroting 2019 onderwerp van gesprek. De uitkomsten van de jaarrekening 2017 en alle verdere scenarioberekeningen zijn besproken in de auditcommissie en bevestigen ons beeld van een financieel gezonde woningcorporatie. De Raad constateert dat de financiële positie van Het Grootslag na toetsing aan de financiële ratio's voldoet aan de (interne en externe) kaders van WSW en Aw.

De AC heeft de managementletter 2018 en de reactie van de bestuurder besproken met de accountant.



Onderwerpen die zijn behandeld binnen de vergaderingen van de Raad

Ter bespreking of advies voorgelegd aan de raad:

Tijdens de vergadering komen - In het kader van de informatieplicht van de bestuurder - de interne en externe ontwikkelingen, op zowel lokaal, regionaal als landelijk gebied aan de orde. Daarnaast wordt de Raad regelmatig geïnformeerd over de samenwerking met belanghouders: de ontwikkelingen in het bestuur van HV De Driehoek, de samenwerking en overleggen met de gemeenten Medemblik en Drechterland en de gesprekken en wijze van samenwerking met ILT/Aw, bijvoorbeeld door het behandelen van de Toezichtbrief Autoriteit Wonen.

Ook de financiële resultaten, successen en aandachtspunten zijn met de bestuurder gesproken. 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. Aw heeft een rapport opgesteld over Integriteitswaarborgen bij opdrachtverstrekking door woningcorporaties. De leden van de Raad vinden het een dusdanig belangrijk item, dat zij dit gaan opnemen in de jaarplanning. Dat biedt mogelijkheid voor een verdiepende, brede discussie binnen de Raad en met de bestuurder.

Enkele onderwerpen zijn met enige regelmaat teruggekeerd tijdens de vergadering. Meest noemenswaardig zijn het goedgekeurde besluit voor de investering en implementatie van een nieuw ERP- systeem: van het huidige Bis NOA (leverancier NCCW) naar Viewpoint (Itrix), de perikelen in de woningmarkt en de ontwikkelingen in de bouwwereld. De bestuurder doet met enige regelmaat schriftelijk en mondeling verslag tijdens de vergadering.

Twee bijzondere onderwerpen waar in de Raad over is gesproken en geadviseerd richting de bestuurder zijn (1) de procedure voor het nieuwe ondernemingsplan in relatie tot de Visitatie die begin 2019 zal plaatsvinden en (2) de mogelijke aankoop van ruim 270 huurwoningen in de gemeente Hoorn van collega-corporatie Mooiland.

Ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad:

Gedurende het gehele verslagjaar heeft de bestuurder 13 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 bedraagt³. In 2017 zijn er 2 besluiten genomen boven de € 3 miljoen euro, 1 nieuwbouwplan 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: herbenoeming de heer E.D.J. Aker voor 2019, de benoeming vicevoorzitter RvT, vaststellen samenstelling commissies en honorering leden RvT 2018. Tijdens de verschillende vergaderingen zijn er naast de governance en toezicht afspraken de volgende besluiten genomen: Besluit zelfevaluatie 2018, het Scholingsplan voor de leden van de Raad, profielschets en samenstelling RvT, jaarverslag RvT 2017, het controle protocol externe accountant en toetsingskader bestuurder 2018.

³ 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, waar ten minste € 3 miljoen gemoeid is



In de laatste vergadering in november zijn de volgende besluiten genomen: Vaststellen jaarschema RvT 2019, Vergadercyclus 2019, Vaststelling beloning leden van de RvT 2019 en de vervangingsregeling artikel 15 van de statuten.

Actieve informatieplicht bestuurder:

De Raad heeft in 2018 samen met de bestuurder de notitie 'Informatievoorziening binnen Het Grootslag' besproken en geëvalueerd, waarin afspraken zijn gemaakt over de informatievoorziening voor de gehele organisatie en voor de Raad in het bijzonder. Hierbij hebben we samen gewerkt aan een actueel overzicht.

Conclusies toezichthoudende rol

De Raad constateert dat de toezichthoudende rol in 2018 passend is binnen de rol die behoort bij een toezichthoudend orgaan. Door de ontwikkeling van de Woningwet is de jaren hiervoor veel tijd en energie gaan zitten in formele zaken, die uiteraard moesten worden geregeld.

De Raad van Toezicht van Het Grootslag vindt dat het belangrijk is voor een Raad dat ze zich bezighoudt met de actuele volkshuisvestelijke situatie en wij willen vooral daar onze bijdrage aan leveren. Gezien de huidige economische meewind bestaat er binnen de raad bijzondere zorg over de ontwikkelingen in de huidige bouw. Het Grootslag wil als organisatie zich blijven ontwikkelen en bouwen voor de doelgroep. Maar we zien gelijktijdig dat de bouwkosten snel stijgen, en dat aanbesteden binnen de kaders steeds moeilijker wordt, wellicht binnenkort nauwelijks meer mogelijk is. Dit kan zelfs betekenen dat de besluitvorming in gedrang komt, omdat de prijzen pas in een zeer laat stadium door aannemers worden bekendgemaakt, slechts enkele weken voor de eerste paal. Dit kan impact hebben op het besluitvormingsproces, maar ook op de organisatie. Het is belangrijk dat Het Grootslag enerzijds integer om gaat met de keuze van de aannemer maar ook een transparant besluitvormingsproces borgt.

De Raad constateert tevreden dat de kwaliteit van de informatievoorziening verder is toegenomen. Goede informatievoorziening is een noodzakelijke randvoorwaarde voor een goed intern toezicht.

Wij vinden de samenwerking met de bestuurder en de organisatie open en eerlijk en krijgen daardoor een getrouw beeld van de maatschappelijke context van Het Grootslag en het algemene reilen en zeilen van de organisatie, maar blijven kritische vragen stellen en hanteren het adagium: "vertrouwen is goed, controle is beter".

Tot slot

Wij bedanken de bestuurder, de medewerkers, bestuurders van De Driehoek en alle vrijwilligers voor hun inzet om sociaal wonen binnen ons werkgebied te kunnen blijven realiseren en de dienstverlening continu te verbeteren. Wij zijn - zoals eerder geschreven - trots op de organisatie van woningstichting Het Grootslag, trots op alle belanghouders en in het bijzonder de leden van het bestuur van de huurdervereniging De Driehoek. Een betrokken, actieve huurdersvereniging is belangrijk voor het goed kunnen uitvoeren van onze doelstelling. De Raad ziet – net als de hele organisatie – een huurdervereniging die meedenkt en bijdraagt aan een goed woonklimaat en die een belangrijke rol vervult bij de uitvoering van de sociale huur.

De Driehoek hebben een moeilijke periode gekend, maar pakt de zaken weer goed op, waarvoor onze speciale dank.



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

J. (Jacqueline) Gerritsen, vicevoorzitter

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

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

M.A. (Marc) le Belle, lid



Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Organisatie en bedrijfsvoering



Aedes benchmark 2018 – Huurdersoordeel










Inleiding

Onze organisatie heeft een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid. We werken met publiek geld aan een publiek taak. Mensen met een klein inkomen die in ons werkgebied willen wonen zijn afhankelijk van ons. Het is zaak om ons dat voortdurend te realiseren.

De samenleving verwacht van ons dat we onze maatschappelijke taken zo goed mogelijk vervullen. We zijn onderdeel van een netwerksamenleving en we kunnen onze doelstellingen alleen realiseren als we samenwerken met allerlei maatschappelijke partijen. Bij ons werk staan mens en milieu centraal, regels zijn ondersteunend.

Opgaven voor 2018

In ons werkplan hebben we de volgende opgaven genoemd:

-  Samenwerken en verbinden
-  Uitwerken en verbeteren van prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
-  Maatschappelijk verantwoord ondernemen ('beantwoorden aan de bedoeling')
-  Compliance, control en governance
-  Aanwijzing als Organisatie van Openbaar Belang
-  Moderniseren automatiseringsoplossingen
-  Wendbaar houden van onze organisatie

Samenwerken en verbinden

Zoals gesteld zijn we onderdeel van een netwerksamenleving en is samenwerking noodzakelijk voor het realiseren van onze doelstellingen. We zien daarbij dat de intensiteit van ons werk over de hele linie is toegenomen. Het is bijvoorbeeld niet vanzelfsprekend dat we onderhoud en verbetering tijdig kunnen uitvoeren. Milieuwetgeving, Flora- en Faunawet, kritischer huurders, prijsvorming en het gebrek aan aannemers maken woningbeheer complexer dan ooit. We zijn in de slag met verschillende partijen om hiervoor oplossingen te ontwikkelen. Het wijzigen van het aanbestedingsbeleid en het outsourcen van onderhoudswerkzaamheden met langdurige contracten zijn hier voorbeelden van.

Nieuwbouw is ook niet langer vanzelfsprekend. We moeten veel moeite doen bij gemeenten om voldoende nieuwbouwcontingenten te verwerven. Extreem oplopende prijzen van materiaal, arbeid en soms ook grond, zorgen voor lastige vraagstukken. Recent hebben we ons eerste nieuwbouwproject ooit geweigerd op basis van een onacceptabele grondprijs voor de sociale huur. We moeten met gemeenten en aannemerij keuzes maken voor de toekomst. Als deze situatie zich zo door ontwikkelt, kunnen we niet de aantallen bouwen die nodig zijn of moeten we genoegen nemen met minder kwaliteit. Laatstgenoemde keus maken we sowieso niet. We houden vast aan ons strategisch vastgoedbeleid.

De laatste jaren zien we in het sociaal domein veel veranderen. De eenzijdige instroom zorgt voor toenemende problematiek achter de voordeur en de leefbaarheid in sommige buurten komt verder onder druk te staan. Zo langzamerhand dringt het besef door bij meer maatschappelijke partijen dat samenwerking noodzakelijk is om effectief te werken aan oplossingen.



De samenwerking met zorgpartijen in de GGZ laat te wensen over. Dit betreft deels de begeleiding en opvang van cliënten met ernstige psychoses en deels het huurdersonderhoud van het vastgoed waar zij voor de huisvesting van hun cliënten gebruik van maken. Het lijkt erop dat de ambulantisering het tempo van de zorgtransitie niet kan volgen. Daarbij speelt dat het in crisissituaties bijna onmogelijk is om op het juiste moment ter plaatse te zijn om problemen te voorkomen. Dit is een serieus aandachtspunt voor 2019.

Uitwerken en verbeteren prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties

Voorbeelden van effectievere samenwerking speelden zich af binnen de thema's van de prestatieafspraken. Op het terrein van schuldhulpverlening en de huisvesting en integratie van vergunninghouders zijn dit jaar serieuze verbeteringen doorgevoerd. De basis hiervan wordt gevormd door een gezamenlijk perspectief en de wil van partijen om hierin samen wat te bereiken. Een van de resultaten is een voorstand op de taakstelling in beide gemeenten eind van het jaar. Een ander resultaat is een zeer laag achterstandspercentage van huurbetalingen en gelukkig maar 1 woningontuiming.

In het voorjaar van 2019 worden we geïnterviewd. Dit is een wettelijke verplichting waarbij eens per vier jaar onderzoek wordt gedaan naar de maatschappelijke prestaties. Wij maken van deze situatie gebruik om onderzoek te doen naar het functioneren van het lokale en regionale woonnetwerk en het verbeteren van het proces en de effecten van prestatieafspraken. Deze input gebruiken we om de opgaven voor ons ondernemingsplan 2020 - 2023 vast te stellen.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (beantwoorden aan de bedoeling)

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is vanzelfsprekend voor een publieke organisatie. We proberen steeds de juiste balans te vinden tussen mens, milieu en profijt. Mede daarom zijn we vier jaar geleden lid geworden van MVO Nederland. MVO is in deze periode meer een inspiratiebron geweest dan een hard uitgangspunt voor beleid.

Een maatschappelijk verantwoorde benadering leidt in onze situatie tot activiteiten als lief plekje grond, Beste Buurt Idee, Grootslag OndersteuningsBudget, deelname aan de maatschappelijke beursvloer West-Friesland, maatschappelijke participatie, aandacht voor kwetsbare burgers, aandacht voor circulair ondernemen, verduurzaming, betaalbaarheid en relatiebeheer.

Ondanks de geweldige potentie van MVO, waren we in 2018 nog steeds de enige corporatie binnen dit grote landelijke netwerk. Omdat we branchegeoriënteerde input missen hebben we ons lidmaatschap eind van het jaar opgezegd. Dit betekent niet dat we minder interesse hebben voor MVO, integendeel.

Compliance, control en governance

Onze organisatie is in control, mede dankzij (of ondanks...) scherpe overheidsregels en met name onze cultuur, waarbij onze West-Friese nuchterheid en aandacht voor integriteit ons helpen bij de



keuzes die we maken. Inhoudelijk verwijzen we naar het bestuursverslag, het RvT-verslag en het hoofdstuk over financiële continuïteit.

Organisatie van Openbaar Belang (OOB)

Uiteindelijk heeft het ministerie besloten om de grens voor een OOB-status op 5.000 woningen vast te stellen. Daarmee gaat dit circus aan ons voorbij.

Moderniseren automatiseringsoplossingen

Het moderniseren en automatiseren van bedrijfsprocessen heeft de volle aandacht. We zijn dit jaar gestart met de voorbereidingen om voorjaar 2019 over te stappen naar een ander primair automatiseringssysteem. Deze overstap naar een moderner platform moet waarborgen dat we qua automatiseringsoplossingen mee kunnen met toekomstige ontwikkelingen.

Wendbaar houden van onze organisatie / HRM

Als werkgever en als individuele medewerker is het belangrijk dat je veranderingen binnen en buiten de organisatie tijdig herkent en daar op inspeelt. Dit loopt als een rode draad door alles wat met de organisatie te maken heeft. Op het gebied van beleid, visie en kaders maar ook als het gaat om verantwoordelijkheid, zelfstandigheid, ontwikkeling, et cetera.

Soms kun je hier tijdelijk minder aandacht aan geven dan je zou willen. De overgang naar een ander primair automatiseringssysteem is zo'n situatie en dit maakt dat een aantal zaken vanaf november 2018 op een lager pitje staan. Dit laat onverlet dat we scherp zijn op ontwikkelingen en ons volop voorbereiden op de toekomst.

Werving en selectie

De arbeidsmarkt in Nederland trekt na de crisis sterk aan en de arbeidsmarkt wijzigt. Ontwikkelingen die leiden tot meer vacatures maar niet voor alle beroepen. Voor werkgevers betekent dit harder werken om vacatures te vervullen en voor medewerkers is het goed om zichzelf de vraag te stellen 'Hoe onbeperkt houdbaar ben ik'. Voor ons leidde het vervullen van vacatures in 2018 niet tot problemen. We zetten veelal ons eigen netwerk en dat van medewerkers in naast sociale en papieren regionale media. Wij zijn voor mensen die in of vlakbij ons werkgebied wonen een interessante werkgever.

In 2018 verlieten 3 medewerkers onze organisatie en we verwelkomden 2 collega's. Bij ieder vertrek kijken we uiteraard naar de plannen voor en behoeften in de toekomst; hebben we iemand nodig, voor welke werkzaamheden en voor welke periode? Daarbij vragen we ook naar de ideeën van de betreffende teams.

Ontwikkelen en opleiden

Wij verwachten van medewerkers dat zij blijven op hun vakgebied, op een manier die bij hen past. Als dat een opleiding inhoudt, dan is hier voldoende budget voor. Verder is het belangrijk dat alle



medewerkers ongeacht leeftijd of specialisme werken aan hun duurzame inzetbaarheid. Zij beschikken hiervoor over een loopbaanontwikkelingsbudget.

In 2018 zetten 3 medewerkers hun loopbaanontwikkelingsbudget in voor een (langere) opleiding: 1 gericht op een functie binnen de sector en 2 op een functie daarbuiten.

Project Loopbaan

Werken aan en nadenken over je loopbaan, je talenten inzetten, inzicht hebben in je 'houdbaarheid' en werken aan je duurzame inzetbaarheid. Daarvoor zijn we in 2018 als corporatie aangesloten bij het samenwerkingsverband Project Loopbaan. Een initiatief waarbij eind 2018 15 corporaties uit Noord-Holland zijn aangesloten.

In 2018 spraken een aantal medewerkers met de loopbaanadviseur. 16 medewerkers namen deel aan diverse MS office opfriscursussen. We oriënteren ons op een organisatiebreed vervolg in 2019. Vijf medewerkers namen deel aan een LinkedIn training. We boden met elkaar 8 stageplekken aan tijdens de stagemaand van Project Loopbaan en bezochten in diezelfde maand ook stages binnen en buiten de sector. Vacatures van de 15 corporaties delen we op het kansenportaal. Onze HR adviseur is sinds november 2018 4 uur per week projectleider (intern) naast de externe projectleider van Project Loopbaan.

Deelname aan Project Loopbaan vergrootte het netwerk van collega's en daarmee de mogelijkheid kennis te delen. Een ontwikkeling die zich wij zeer toejuichen en waarvan wij hopen dat die zich de komende jaren verder uitbreidt.

Arbeidsomstandigheden

We hebben aandacht voor Arbo zaken. In 2018 stelden we een vernieuwd Arbobeleid vast waarmee we uiteraard aan de eisen van de Arbowet 2018 voldoen. 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.

Overige organisatiezaken

Geschillen / klachtenmanagement

We hebben in 2018 niet te maken gehad met zaken die aan de geschillencommissie zijn voorgelegd.

Er zijn geen klachten ingediend bij de regionale klachtencommissie over de woonruimteverdeling.

Er is 1 kwestie aan de Huurcommissie voorgelegd. Na overleg met betreffende huurder en een aantal maatregelen is deze zaak door de huurder ingetrokken.



We hanteren een intern systeem voor klachtenmanagement. Dit geeft ons inzicht in onze dienstverlening en levert handvatten op voor verbetering. De medewerkers van ons Klant Contact Centrum (KCC) registreren de meldingen die vervolgens worden geanalyseerd en besproken met de uitvoerenden die hiermee te maken hebben. Dit betreft zowel werknemers van onze eigen organisatie als aannemers. De belangrijkste verbeteropgaven liggen voor onze organisatie op het terrein van communicatie.

Aedes Benchmark

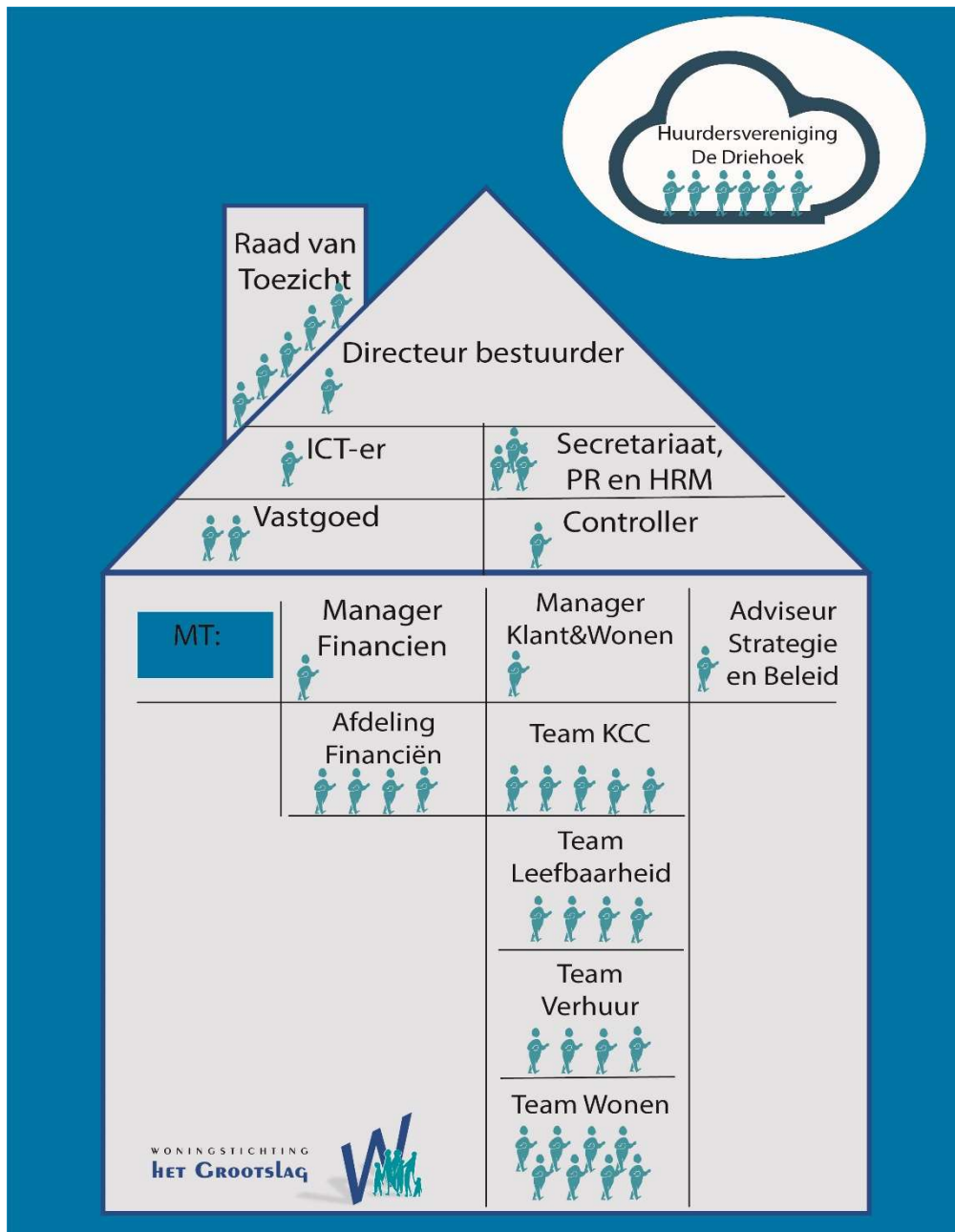
We doen mee aan de Aedes-benchmark. De benchmark levert vergelijkingscijfers waarmee inzicht en sturingsinformatie voor verbetering van de dienstverlening en de bedrijfsvoering wordt verzameld. Daarnaast verhoogt de Aedes-benchmark de transparantie van de sector.

Ondernemingsraad (OR)

2018 was voor de OR een relatief rustig jaar.

Een belangrijk thema, vanwege de impact voor de medewerkers, was de beslissing om een nieuw primair automatiseringssysteem aan te schaffen. Op basis van een advies van de O.R. is een uitgebreid implementatieplan gemaakt waarin aandacht is voor de extra werkzaamheden die dit met zich meebrengt voor alle medewerkers. In het jaarplan van zowel 2018 als 2019 is rekening gehouden met deze implementatie.

Ook het aansluiten bij Project Loopbaan is met een positieve uitkomst voorgelegd aan de OR. Er is enthousiasme over de mogelijkheden die dit platform medewerkers biedt om zichzelf te ontwikkelen en te blijven werken aan hun toekomst. Tevens heeft de organisatie er voordeel bij omdat medewerkers de kennis en kunde die ze verwerven kunnen inzetten voor de organisatie.



Kerninformatie 2018










Inleiding

Het tekort aan woningen neemt toe. Dit manifesteert zich vooral in stedelijk gebied in forse prijsstijgingen in zowel de koop- als de vrije huursector en oplopende wachttijden voor een huurwoning. Deze situatie verspreid zich als een olievlek naar omliggende woningmarkten. Hoewel we in onze regio (nog) niet met een overspannen markt te maken hebben, neemt de prijs en de druk op woningen hier net zo goed toe. Er is geen woning die we niet kunnen verhuren en de actieve zoekduur voor eengezinswoningen en woningen voor een- en tweepersoons huishoudens loopt op tot meer dan 5 jaar. In de prestatieafspraken met gemeenten gaan we uit van een norm van 2 jaar.

Het rigide inkomensbeleid voor de verhuur van sociale huurwoningen leidt tot verdichting van bewoners- en woonproblematiek. De gevolgen daarvan worden steeds zichtbaarder. Natuurlijk maakt het daarbij uit dat het aandeel sociale huur in ons werkgebied beperkt is, maar ook in ons werkgebied is de toenemende problematiek merkbaar. Het laatste half jaar zijn we geconfronteerd met drie plotselinge sterfgevallen van verwarde personen in en om hun woning, onder trieste omstandigheden.

Opgaven voor 2018

In ons werkplan hebben we de volgende opgaven genoemd:

-  Oplopende wachttijden en meer vraag van buiten ons werkgebied (beschikbaarheid)
-  Huisvesting van urgente doelgroepen
-  Waarborgen van de betaalbaarheid
-  Maatschappelijke vraagstukken als integratie, participatie, overlast en schuldhulpverlening
-  Effectievere samenwerking in het sociaal domein

Oplopende wachttijden (beschikbaarheid)

In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik is een norm voor de actieve zoekduur vastgelegd van 24 maanden. De gemiddelde wachttijden voor eengezinswoningen en woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens lagen daar in 2017 in de meeste kernen royaal boven. De wachttijden zijn in 2018 verder opgelopen. Iets meer dan 50% van de woningen is verhuurd aan huishoudens die niet uit het betreffende dorp komen. Een kwart hiervan betreft huishoudens die van buiten West-Friesland komen.

In de prestatieafspraken zijn ambities geformuleerd voor de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen in ons werkgebied. Dit lukt met moeite in de gemeente Drechterland en lukt niet in de gemeente Medemblik. Grootste knelpunt is de afwezigheid van actuele nieuwbouwlocaties in de kern Wervershoof. De kans bestaat dat Hoogkarspel hier binnenkort ook mee te maken krijgt. Op basis van het toenemende aantal huishoudens in de regio zullen de wachttijden verder oplopen.

Huisvesten van urgente doelgroepen

Het aantal vergunninghouders dat we hebben gehuisvest, is minder dan in afgelopen jaren. In Medemblik kunnen we temporiseren na een behoorlijke voorstand op de taakstelling, eind 2017 en in Drechterland is de taakstelling lager.



Eind 2018 zijn we pas gestart met de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen. Dit aandeel is in de verhuur is nog zeer gering.

Het aantal woningen dat we op basis van urgentie hebben toegewezen bedraagt 27. Daarvan hebben we 9 woningen aan vergunninghouders toegewezen, 9 aan sloopurgenten (Sorghvlietlaan in Andijk), 8 vanwege echtscheiding en 1 aan een huishouden met een medische urgentie.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid heeft onze hoogste prioriteit. Het huurbeleid is er mede op gericht om zoveel mogelijk woningen onder de laagste aftoppingsgrens te brengen. 90% van de vrijkomende woningen verhuren we aan 1 en 2 persoonshuishoudens. Eind 2018 heeft 90% van onze woningen een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens. Het gemiddelde percentage van maximaal toegestaan bedraagt eind van het jaar 64%.

De totale huurverhoging over 2018 bleef ruim onder de toegestane maximale huursomstijging van 2,4%. De jaarlijkse huuraanpassing op 1 juli bedroeg 1,4% en het harmonisatie-effect van de formele huursombenadering bedroeg 0,2%.

Maatschappelijke vraagstukken als integratie, participatie, overlast en schuldhulpverlening

De druk op maatschappelijke vraagstukken neemt toe. Mede door het oplopende woningtekort ontstaat er politieke druk om de voorrang voor allerlei bijzondere doelgroepen af te schaffen. In het bijzonder gaat het daarbij om de huisvesting van vergunninghouders. Dit soort discussies werken door op de integratie. Het aantal vrijwilligers dat actief is bij de opvang en begeleiding van vluchtelingen neemt de laatste jaren af. Vanuit team Leefbaarheid en Verhuur geven we gerichte aandacht aan vergunninghouders, gedurende de eerste periode dat ze hier zijn. We maken ze wegwijs met het wonen in West-Friesland, onze organisatie en de manier waarop wij omgaan met allerlei zakelijke verplichtingen.

Participatie wordt steeds lastiger, zowel op individueel-, complex- als op corporatieniveau. Door het niveau van onze doelgroep en de sterke vergrijzing neemt de participatiegraad af en de vereenzaming toe. Het is een terugkerend thema in de vergaderingen van onze Maatschappelijke Advies Raad. De beperkingen die ons zijn opgelegd t.a.v. de ondersteuning van maatschappelijke activiteiten, maakt het niet eenvoudig om hier programmatisch mee aan de slag te gaan.

De rigide inkomensbenadering bij verhuur zorgt voor een eenzijdige instroom in de sociale huursector. Daarnaast worden we geconfronteerd met de gevolgen van de zorgtransitie (o.a. toestroom van verwarde personen) en problemen met de ambulante zorg. Dit heeft invloed op situaties als overlast en schuldhulpverlening. Gebrek aan voldoende personeel en geld in de zorg gaat ten koste van preventieve aanpak. Dit werkt situaties in de hand waarbij we achter de feiten aanlopen. Met het vergroten van de inzet vanuit onze organisatie en het beroep dat we doen op gemeenten en zorginstellingen proberen we overlast en de schuldhulpverlening te beperken.



Effectievere samenwerking in het sociaal domein

De samenwerking met gemeenten is in het afgelopen jaar verbeterd. De druk die we hebben uitgeoefend met de prestatieafspraken als basis, heeft tot nauwere samenwerking geleid, met name op het terrein van de taakstelling en schuldhulpverlening.

Onze samenwerking met de gemeente Medemblik in het sociaal domein verliep al goed door onze participatie in wijkteam oost van deze gemeente. Het is een groot voordeel om vanuit dezelfde basis en hetzelfde team samen te werken aan leefbaarheidsvraagstukken. Hoe anders is dit in de gemeente Drechterland. We hebben geen directe ingang bij team Inzet. Het is moeilijk om aandacht te krijgen, laat staan ze in beweging te krijgen bij problematische situaties. Dit blijft een punt van overleg voor de uitwerking van de prestatieafspraken.

Verhuur

Met ingang van 2017 presenteren we een aparte verhuurrapportage. Dat is een uitgebreide rapportage waarin we aandacht besteden aan verschillende details. De verhuurrapportage vormt mede de basis voor onze dynamische vastgoedsturing en is een belangrijke onderligger voor het volkshuisvestelijk bod en de prestatieafspraken. De verhuurrapportage wordt aan de gemeenten overhandigd en gepubliceerd op onze website. We beperken ons in het jaarverslag tot de essentie.

Vrijgekomen woningen voor verhuur

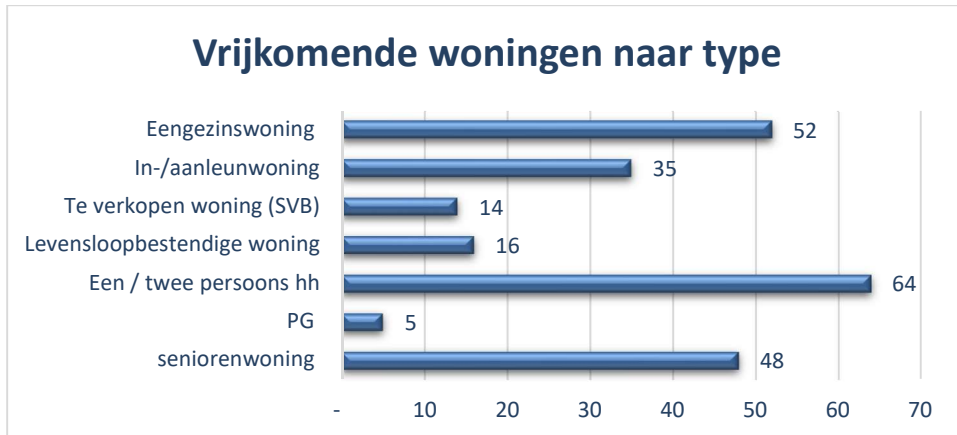
In 2018 zijn er 234 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen. De gemiddelde verhuisgraad over alle wooneenheden, exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed bedraagt 8,9%. Dit komt overeen met het gemiddelde verloop van 9% in de periode 2012 t/m 2017.

Genoemde 234 woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Vrijkomende woningen per kern in 2018

Kern	Totaal	Verhuisgraad in % huurwoningen kern
Andijk	67	10,2%
Hoogkarspel	76	9,9%
Oosterblokker	5	5,8%
Venhuizen	14	13,9%
Onderdijk	4	4,7%
Wervershoof	58	7,5%
Westwoud	8	6,3%
Zwaagdijk-Oost	2	6,7%
Gemiddelde verhuisgraad	234	8,9%

Als we de 234 woningen die in het bestaande woningbezit vrijkwamen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.



Het aantal eengezinswoningen dat vrijkomt neemt de laatste jaren af. Dit heeft voor een deel te maken met de verkoop van eengezinswoningen.

Naast de vrijkomende woningen in ons bestaande bezit, hebben we 94 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 56 appartementen in Zwaag, 20 appartementen in Hoogkarspel en 18 levensloopbestendige woningen in Wervershoof.

Verhuringen

Er zijn totaal 308⁴ woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2018. Hiervan zijn 196 woningen via Woonmatch verhuurd. 112 woningen zijn niet via Woonmatch verhuurd omdat deze woningen aan vergunninghouders, aan sloopurgenten en aan mensen met urgentie wegens echtscheiding zijn verhuurd. Voorts zijn 83 woningen direct bemiddeld op basis van een zorgindicatie. Hiervan maken 48 nieuwbouwwoningen deel uit van de Hollandse Cirkel in Zwaag.

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 20 eengezinswoningen uit bestaand bezit verkocht (0,7% van onze totale woningportefeuille). Bij alle woningen gaat het om snipperbezit. Drie woningen zijn aan de zittende bewoners verkocht.

Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de demografische ontwikkelingen en onze verhuurpraktijk. Als we woningen verkopen, dan zijn dat eengezinswoningen en wat we terugbouwen is kleiner en vaak optimaal toegankelijk met het oog op de vergrijzing en de individualisering. Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke transformatie van onze woningportefeuille en de betaalbaarheid.

⁴ 234 woningen in bestaand bezit en 94 nieuwbouwwoningen, min 20 verkoop



Daarnaast hebben we 5 Slimmer Kopen- / Koopzekerwoningen teruggekocht. Hiervan zijn drie woningen teruggenomen in de verhuur. De andere twee teruggekochte woningen zijn definitief verkocht.

Huisvesting vergunninghouders

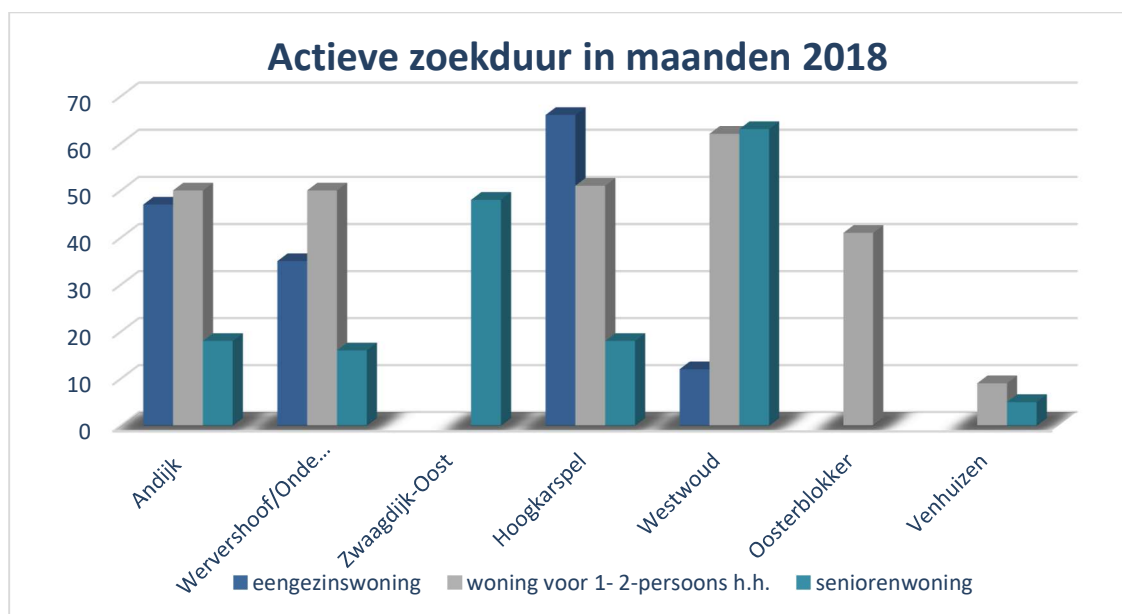
In 2018 hebben we in het kader van de taakstelling 9 woningen toegewezen. In Hoogkarspel 6 woningen, 1 woning in Westwoud en 2 woningen in Wervershoof. Van deze 9 woningen zijn in Hoogkarspel 2 woningen en in Wervershoof 1 woning door de gemeenten aan ons teruggegeven, omdat er op het moment van mutatie geen passend huishouden gekoppeld kon worden.

In totaal zijn 6 huishoudens gehuisvest: 2 eenpersoonshuishoudens, 1 driepersoonshuishouden, 1 vierpersoonshuishouden en 2 vijfpersoonshuishoudens. De 3, 4 en 5 persoonshuishoudens zijn gezinnen met kinderen. In Andijk is 1 persoon via gezinshereniging geplaatst. Totaal hebben we 20 personen gehuisvest, 14 in de gemeente Drechterland en 6 in de gemeente Medemblik. De landen van herkomst zijn Eritrea, Iran en Syrië.

Oplopende wachttijden

De gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod en het moment van de sleuteluitreiking van een woning neemt toe. Dit is het best zichtbaar in de grotere kernen. In de kleinere kernen zijn de absolute verhuuraantallen te gering om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de wachttijden. Wat we wel met zekerheid kunnen stellen, is dat we met een groeiend woningtekort te maken hebben in de huursector.

In de prestatieafspraken met de gemeente Drechterland en de gemeente Medemblik hebben we een norm afgesproken van 24 maanden voor de gemiddelde actieve zoekduur. Deze norm wordt voor de meeste woningcategorieën fors overschreden en is t.o.v. 2017 opnieuw gestegen.





Perspectief

Aan alle kanten is duidelijk dat we de komende jaren op macroniveau niet in staat zijn om de nieuwbouwaantallen te realiseren, die nodig zijn om het woningtekort in te lopen. In de regio's waar de vraagdruk de afgelopen jaren het grootst was zorgt prijselasticiteit inmiddels voor een plafond op de koopmarkt. Door de oplopende kostprijs van nieuwbouwwoningen neemt de koopbereidheid af. Door de aangekondigde maatregelen, om ongebreidelde prijsstijgingen door projectontwikkelaars af te remmen, neemt de investeringsbereidheid af. Verder zorgen RO-procedures vaker voor problemen en vertraging.

Het Sociaal Woonakkoord dat Aedes en De Woonbond afsloten zorgt voor betaalbaarheid, maar staat haaks op de enorme verduurzamingsopgave binnen de sociale huursector, mede door de verhuurderheffing en toenemende belastingdruk bij corporaties. Dit leidt tot voorzichtigheid. Aan de andere kant neemt de woningvraag de komende jaren toe door immigratie en met name individualisering (huishoudverdunding). Per saldo zal het woningtekort dus verder oplopen en wachttijden zullen toenemen.

EU-norm / Passend toewijzen

Betaalbare huurhuizen mogen wij niet aan iedereen verhuren. We moeten ons houden aan een inkomensnorm, waarbij minimaal 80% van de verhuringen binnen deze norm wordt toegewezen. Daarnaast moeten we vanaf 2016 Passend toewijzen. Dit betekent dat we aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning moeten toewijzen. Voor beide regels geldt dat we royaal aan de normen voldoen.

Wonen

In de inleiding van dit hoofdstuk is voldoende gezegd over de maatschappelijke ontwikkelingen en onze zorgen over de 'verschraling' die plaatsvindt in de sociale huursector en daarmee in bepaalde buurten. In dit hoofdstuk stippen we een aantal gevolgen en opgaven aan.

Leefbaarheid

We merken de laatste jaren dat de sfeer in de wijk verandert en dat het lastiger wordt om aan de verwachtingen van huurders te kunnen voldoen. Huurders zijn steeds veeleisender en willen bij problemen als overlast volledig ontzorgd worden. De toename van mensen met problemen in de wijk leidt tot stress bij omwonenden.

Tegelijkertijd lijkt het gebruik van goede waarden en normen af te nemen. Er is weinig begrip voor onze maatschappelijke opdracht. Het gevolg is dat we (te) veel tijd kwijt zijn aan zaken waarvoor huurders primair zelf verantwoordelijk zijn. Daarom hebben we ervoor gekozen om onderscheid te maken naar zaken die als last worden ervaren en zaken waarbij sprake is van 'serieuze' problematiek. In de eerste situatie is de huurder zelf verantwoordelijk voor de oplossing. In de tweede situatie zorgen wij voor oplossingen, zo nodig in samenwerking met derden.



We hebben in 2018 aandacht gevraagd voor de mogelijkheid van buurtbemiddeling (mediation). Ongeveer driekwart van de gemeenten in Nederland gebruikt dit instrument inmiddels. We hebben hiervoor een workshop georganiseerd met de gemeenten Drechterland en Medemblik. Gemeente Drechterland heeft besloten om dit instrument met ingang van 2019 te hanteren.

Duidelijk is dat ons werkterrein zich steeds meer verplaatst van achter het bureau naar de wijk. Het is mooi dat de samenwerking in het sociaal wijkteam oost van de gemeente Medemblik goed verloopt. Zodra het wijkteam echter afhankelijk is van anderen bij de uitvoering, worden zij geconfronteerd met teveel schijven, een trage aanpak (te weinig mensen) en mensen die er onvoldoende verstand van hebben of keuzes maken waarbij financiële overwegingen leidend zijn. Dat is onverstandig omdat goedkoop vaak duurkoop blijkt te zijn bij problematische vraagstukken in het sociaal domein.

De samenwerking met de GGZ vraagt om extra aandacht. Als wij signaleren dat mensen vastlopen, psychotisch zijn en pleiten voor (tijdelijke) opvang, komen we te vaak tegenover elkaar te staan. De belangen staan dan ver uit elkaar. Wij handelen vanuit het beperken van overlast en het waarborgen van de veiligheid. De zorgverleners handelen vanuit het besef dat er te weinig beschikbare intramurale capaciteit is en onvoldoende middelen zijn. De verschillen in waarneming zijn soms zo groot dat wij dat aan beroepsdeformatie wijten. Volgens ons huisvesten we enkele tientallen huishoudens die eigenlijk niet zelfstandig kunnen wonen. De vraag is wat mensen en de samenleving aan kunnen. Hier zijn we nog niet uit en dit vraagt wat ons betreft om nadere afspraken.

We signaleren ook dat relatief veel vergunninghouders door andere leefgewoonten problemen met zich mee brengen. De problemen die worden gemeld, zijn bijna overal hetzelfde: er is sprake van geluidsoverlast (o.a. door hard praten), een ander dag- en nachtritme, continu met de deuren slaan, matig of geen tuinonderhoud, lawaaiig bezoek, et cetera. Het gaat er niet om dat er sprake zou zijn van discriminatie of dat men elkaar onaardig vindt, er zijn gewoon grote cultuurverschillen.

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



Overlast

De overlast neemt van jaar tot jaar iets toe. Een aanzienlijk deel van deze kwesties is besproken in het wijkteam, met gemeenten en/of met de politie. Het gaat meestal om multidisciplinaire



problematiek, onderhoud van huis en tuin, GGZ-problematiek, (geluids)overlast, huiselijk geweld en huurachterstand.

Het grote aantal tuinzaken heeft te maken met een intensieve aanpak waarbij we preventief en curatief optreden. 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

Bij een fors aantal adressen zijn meerdere controles uitgevoerd. Dit geldt ook voor het juridisch traject, waarbij in sommige dossiers meer acties zijn uitgevoerd.

Safe at Home

Onze medewerkers kunnen een belangrijke rol spelen bij de aanpak van huiselijk geweld en kindermishandeling. Daarom zijn we in 2017 met 14 andere woningcorporaties aangehaakt bij het project 'Safe at Home'. 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.

Huurachterstanden

De huurachterstanden zijn de laatste jaren afgenomen. Dit is een mooie prestatie omdat de betaalbaarheidsproblematiek landelijk toeneemt en de inkomens van de laagste inkomensklassen geen gelijke tred houdt met de uitgavenontwikkeling. Eind 2018 bedroeg de huurachterstand bij de actieve huurcontracten 0,37% van de jaarhuur.

Het aantal ontruimingën is gelukkig beperkt gebleven tot 1 huishouden.

Individuele ondersteuning en leefbaarheidsinitiatieven

Zoals eerder gesteld, wordt participatie steeds lastiger. Participatie is een van de pijlers van leefbaarheid. Dit is de reden waarom we investeren in verbinding. Dat doen we door veel tijd en energie te stoppen in allerlei bewoners- en netwerkprocessen, maar ook in het ondersteunen van initiatieven die waardevol zijn voor leefbaarheid en binding. Voorbeelden hiervan zijn het Beste Buurt Idee en de Grootslag Ondersteuning Bijdrage.

Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven in cijfers ultimo 2018

Omschrijving	2018
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 6.150
Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)	€ 4.993
Overige leefbaarheidsbijdragen	€ 223.542



In 2018 heeft het bestuur van De Driehoek 7 Beste Buurt Ideeën ontvangen van huurders van Het Grootslag. Ingezonden ideeën worden behandeld door de ideeën-commissie bestaande uit twee bestuursleden van De Driehoek, waarna de commissie advies uitbrengt aan het bestuur van De Driehoek. Het bestuur van De Driehoek heeft uiteindelijk 5 ideeën gehonoreerd.

Op de website van De Driehoek onder het tabblad “Leden Info” bij Leefbaarheidsuitgaven, besteed De Driehoek aandacht aan de gehonoreerde ideeën waaronder artikelen en foto's, ingezonden door de inzenders.

Met de GOB ondersteunen we individuele huurders als dat nodig is. Het kan daarbij om kleine onderhoudswerkzaamheden gaan, maar ook om zaken om het leven weer een beetje op de rit te krijgen, denk aan inrichting van de woning, het bekostigen van hulpmiddelen voor in de woning, maar ook om kleine persoonlijke ondersteuning.

De post overige leefbaarheidsbijdragen bestaat onder meer uit algemene kosten, de bijdrage aan bewonerscommissies, Seniores priores en WonenPlus. Verder gaat het om toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid.



Zorg en maatschappelijk vastgoed

Kerninformatie 2018

Zorghuisvesting (wooneenheden)

Sector / Locatie	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschemd wonen GGZ	19						19
Beschemd wonen VG		52	8		19	20	78
In- en aanleunwoning	44	81		24	38		178
PG-eenheden					24		24
Totaal	63	133	8	24	81	20	329

Maatschappelijk vastgoed

Sector / Locatie	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Wervershoof	Wijdenes	Zwaagdijk -Oost
GOED*		✓		✓		
SCC De Schoof				✓		
Dorpshuis			✓			
MFA**						✓
Tandartspraktijk	✓					
Sociaal restaurant					✓	
Buurtsuper			✓			

*GOED: Gezondheidscentrum Onder Een Dak

**MFA: Multifunctionele Accomodatie








Inleiding

Langer zelfstandig wonen, ook met beperkingen is de essentie van de zorgtransitie. Het grootste deel van de toekomstige zorgbehoevenden wordt teruggeworpen op eigen middelen en mogelijkheden. De reductie van de intramurale capaciteit (GGZ, VG en ouderenzorg) in combinatie met de forse vergrijzing zorgt voor een toenemende druk op andere vormen van huisvesting. Deze transitie leidt tot verschillende vraagstukken in het sociaal domein. Wie levert straks de zorg? Hoe houden deze mensen voldoende aansluiting met de samenleving en hoe zorgen we voor hun welzijn?

Deze transitie stelt hoge eisen aan alternatieve vormen van zorghuisvesting, onze samenleving én het voorzieningenniveau in de dorpen. Waar mogelijk en wenselijk vanuit onze maatschappelijke opdracht, leveren wij hieraan een bijdrage.

Opgaven voor 2018

In ons werkplan hebben we de volgende opgaven genoemd:

-  Langer zelfstandig wonen (ambulantisering van de zorg: 'verzorgingsstraat i.p.v. verzorgingsstaat')
-  Transitie verzorgingshuizen
-  Uitstroom MO en BW
-  Burgerparticipatie
-  Behoud van vitaliteit in dorpen

Langer zelfstandig wonen

Langer zelfstandig wonen is bovenal een accommodatievraagstuk. Is er op termijn voldoende geschikte woonruimte voor de veranderende vraag? Het beste antwoord is dat we het niet goed weten. Onze ervaring met vergrijzing is dat ouderen meestal te laat de keus maken om te verhuizen naar een geschiktere woning. De eigen buurt biedt heel lang het beste en vertrouwde maatwerk. Als het echt niet meer gaat in de eigen woning, dan komt een verhuizing pas in beeld. De persoonlijke situatie is dan vaak van dien aard dat de beperkte mobiliteit en afgenomen geestelijke flexibiliteit aansluiting in een nieuwe buurt bemoeilijkt. Wij hebben hier in voorgaande jaren een voorlichtingsprogramma op ingezet.

Waar wij kunnen, zetten we ons naar vermogen in om te voorzien in nieuwe woonvormen voor verschillende doelgroepen. We zijn momenteel op verschillende plaatsen actief aan het bouwen voor ouderen(zorg). Voorbeelden zijn de nieuwbouw voor beschermd wonen in Andijk, nieuwbouw van gelijkvloerse appartementen op centrumlocaties in Hoorn en Hoogkarspel en de oplevering van levensloopbestendige woningen in Wervershoof. Voor de VG leverden we dit jaar appartementen op in Bangert Oosterpolder in Hoorn en begin 2019 leveren we 27 appartementen op voor LeekerweideGroep in Hoogkarspel. Tenslotte realiseren we in overleg met zorggroep Philadelphia een appartementengebouw voor GGZ en VG in de Kersenboogerd in Hoorn. Zowel het aantal als het aandeel zorg gerelateerd vastgoed neemt toe.



Transitie verzorgingshuizen

Door het scheiden van wonen en zorg en productieafspraken in de ouderenzorg neemt de zorgzwaarte in verzorgingshuizen toe. Specialistische intensieve zorg leidt tot een andere accommodatiebehoefte van zorginstellingen. Dit betekent het einde van de economische levensduur voor een aantal verzorgingshuizen.

Sorghvliet Andijk

Sorghvliet is daar een van. Dit betekent dat Omring dit verzorgingshuis afstoot en een kleinschalige cluster voor beschermd wonen van ons gaat huren in Andijk.

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 vervalt na sloop. Dit was voor ons de reden om in gesprek te gaan met de Andijker gemeenschap. Hoe zien zij de 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, dat de basis vormt voor de nieuwbouw.

De bestaande woningen op deze nieuwbouwlocatie in het centrum van Andijk zijn eind van het jaar leeggekomen. Begin 2019 worden deze woningen gesloopt. Naar verwachting wordt de nieuwbouw in het najaar van 2020 opgeleverd.

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.

Bosmanstaete Venhuizen

We hebben eind 2017 gesprekken gevoerd met Wilgaerden over de toekomst van verzorgingshuis Bosmanstaete in Venhuizen. Het verzorgingshuis kampte met lichte leegstand terwijl de vraag op basis van demografische kengetallen geen issue zou moeten zijn. Er is toen onder andere gesproken over bouwkundige verbeteringen in het verzorgingshuis.

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. Dit project is in het voorjaar van 2018 opgeleverd. Een groot aantal vrijwilligers en sponsoren is betrokken bij deze tuin. Het tuinproject zorgt ervoor dat de aanloop van mensen van buiten het verzorgingshuis toeneemt. De beleving van bewoners van verzorgingshuis en inleunwoningen is belangrijk toegenomen.



Of er op middellange termijn bouwkundige ingrepen nodig zijn in het verzorgingshuis, is aan Wilgaerden.

Sint Jozef Wervershoof en Noorderlandhuis Hoogkarspel

Bij beide verzorgingshuizen hebben we in- en/of aanleunwoningen. Voor het Noorderlandhuis (NLH) (onderdeel van Wilgaerden) zijn een paar jaar geleden ideeën uitgewerkt om dit huis te revitaliseren en een nadrukkelijker functie te geven als onderdeel van de lokale gemeenschap. Deze plannen hebben echter geen hoge prioriteit.

Voor Sint Jozef (onderdeel van Omring) bestaan, voor zover wij weten geen plannen om binnen afzienbare termijn veranderingen door te voeren.

Toekomstperspectief overig zorgvastgoed

Bij ons overig zorgvastgoed is 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. Het gaat hierbij om relatief jong vastgoed.

De vergrijzing van mensen met een VG- of een GGZ-achtergrond vraagt om specifiek beleid. Deze mensen passen vaak niet in standaard zorgvoorzieningen voor ouderen. Dit vraagstuk is geagendeerd door leden van onze Maatschappelijke Advies Raad. We zijn in overleg met zorgpartners op welke wijze we dit kunnen oplossen.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen

Na twee jaar voorbereiding is op 1 juli het convenant voor de pilot uitstroom ondertekend door woningcorporaties, zorgorganisaties en de zeven West-Friese gemeenten. Doelstelling is het bieden van huisvesting zodat mensen/cliënten weer zelfstandig deel kunnen nemen aan de maatschappij en de doorstroming in de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen gestimuleerd wordt. In het convenant is veel aandacht besteed aan de begeleiding van de mensen die uitstromen. In het vorige hoofdstuk hebben we aangegeven hoe belangrijk goede begeleiding en ambulante zorg is.

Onze handtekening onder het convenant betekent dat we gedurende de pilot (tweeënhalf jaar) op jaarbasis 13 woningen toewijzen voor de uitstroom. In de tweede helft van het jaar kwam hier nog weinig van terecht. Deze periode is door de verschillende partijen gebruikt om de procedurele kant van de zaak op orde te brengen en er was nog weinig belangstelling voor de dorpen waar wij verhuren, behoudens Hoogkarspel. Er bestaat tot nog toe grote voorkeur voor een woning in een meer stadse omgeving zoals Hoorn. De huidige centrale opvanglocaties zitten in Hoorn en de mensen die daar verblijven zijn gewend aan het voorzieningenniveau van een kleine stad. Voor de meeste van deze mensen is een woning in bijvoorbeeld Andijk of Wervershoof, relatief ver weg van voorzieningen en met beperkt openbaar vervoer, weinig aantrekkelijk. Deze situatie staat substantiële uitstroom en een succesvolle uitkomst van de pilot mogelijk in de weg.



(Burger)participatie

We spraken in ons ondernemingsplan de ambitie uit om samen met huurders, bewoners en belanghouders te werken aan een goed leef- en woonklimaat. We formuleerden dit als dorpen en wijken met goede voorzieningen, waar mensen goed wonen, elkaar kennen en bijdragen aan de leefbaarheid. We stelden verder dat we de ambitie hebben om duurzame gedragsveranderingen van bewoners tot stand te brengen.

Nu, drie jaar verder moeten we erkennen dat deze ambities te hoog gegrepen zijn. We zijn als organisatie niet in staat om wezenlijke veranderingen tot stand te brengen in het woon- en leefklimaat in buurten en wijken. We zijn ook niet in staat om duurzame gedragsverandering van huurders te bewerkstelligen. Dit heeft mede te maken met de veranderde context. Er vindt een verdichting van probleemhuishoudens plaats in de sociale huursector en we hebben veel minder vrijheid bij de ondersteuning van maatschappelijke initiatieven of voorzieningen. Verder ontbreken de tijd en de middelen om ons intensief met leefbaarheidsvraagstukken bezig te houden.

Dit laat onverlet dat we wel veel contact hebben met bewoners. De aanleiding daarvoor is in de regel onderhoud, woning verbeteren, woning zoeken, overlast of huurbetaling. Op die momenten gebruiken we de mogelijkheden die we hebben om mensen te helpen, werkzaamheden uit te voeren en/of problemen op te lossen. Dit proberen we in zo goed mogelijk overleg met huurders te doen. Deze momenten gebruiken we ook om achter de voordeur te kijken en vast te stellen in hoeverre mensen zich redden en of er aanvullende hulp nodig is van andere instanties. Bij bijzondere doelgroepen gaat dit vaak verder, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk.

Waar mogelijk participeren en stimuleren we leefbaarheidsinitiatieven, bijvoorbeeld:

- het Beste Buurt Idee
- het helpen ontwikkelen van dorpsvisies
- deelname aan het project vitale dorpen van de gemeente Drechterland
- ondersteuning van de gemeenschappelijke tuin bij verzorgingshuis Bosmanstaete
- Lief plekje grond in Andijk
- aanzet tot buurtbemiddeling in Drechterland

Behoud van de vitaliteit in dorpen

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

Participatie vraagt ook om wederkerigheid. 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. Op deze terreinen zijn we 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 worden strenger en spreken huurders eerder aan 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 keuzes moeten waarvoor wij verantwoordelijk zijn en waarvoor de bewoner verantwoordelijk is.

Vastgoed, onderhoud en verduurzaming

Kerninformatie 2018



Vastgoed

Gem. huurprijs per woning	€ 504
Gem. WWS score	161
Gem. percentage van max toegestaan	64%
Gem. huuraanpassing per 1 juli 2018	1,4%
Effect huurharmonisatie	0,2%
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	94



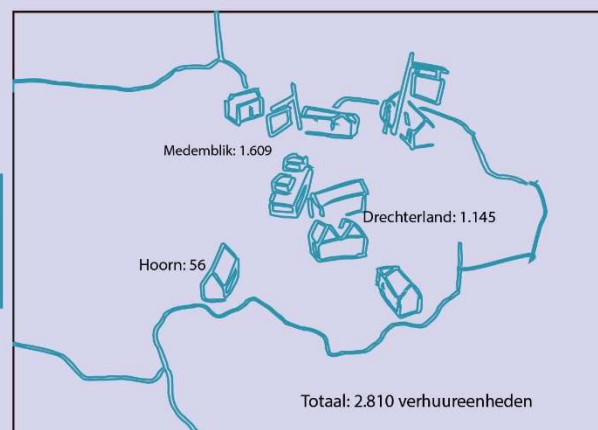
Dagelijks onderhoud

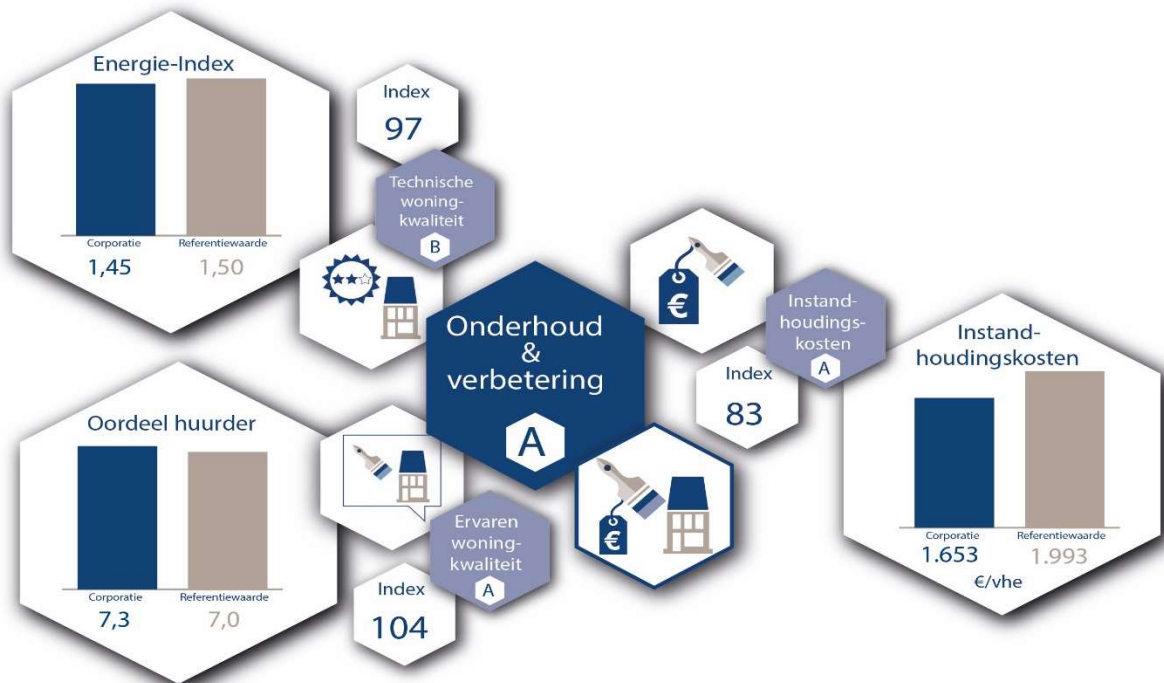
Realisatie dagelijks onderhoud tov begroting	126%
Aantal onderhoudsmeldingen	4.947
Gem. kosten dagelijks onderhoud per woning	€ 354
Gem. kosten mutatieonderhoud per mutatie	€ 860



Planmatig onderhoud

Realisatie planmatig onderhoud tov begroting	91%
Preventief onderhoud uitgevoerd	710





Aedes benchmark 2018 - Onderhoud & verbetering



Aedes benchmark 2018 - Duurzaamheid



Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2018

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	278	61	47		386
Levensloopbestendige woning	87	35	6		128
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	160	18	12		190
Seniorenwoning	164	12	21	78	275
TOTAAL	689	126	86	78	979
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2018)	20,1%	17,5%	14,2%	n.v.t.	19,0%

Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2018

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	280	357	36	15	688
Levensloopbestendige woning	48	62	13	4	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	118	138	20		276
Seniorenwoning	167	150	17	11	345
TOTAAL	613	707	86	30	1.436
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2018)	21,1%	22,3%		7,0%	20,8%

Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2018

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning	
Levensloopbestendige woning	
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	
Seniorenwoning	36
TOTAAL	36

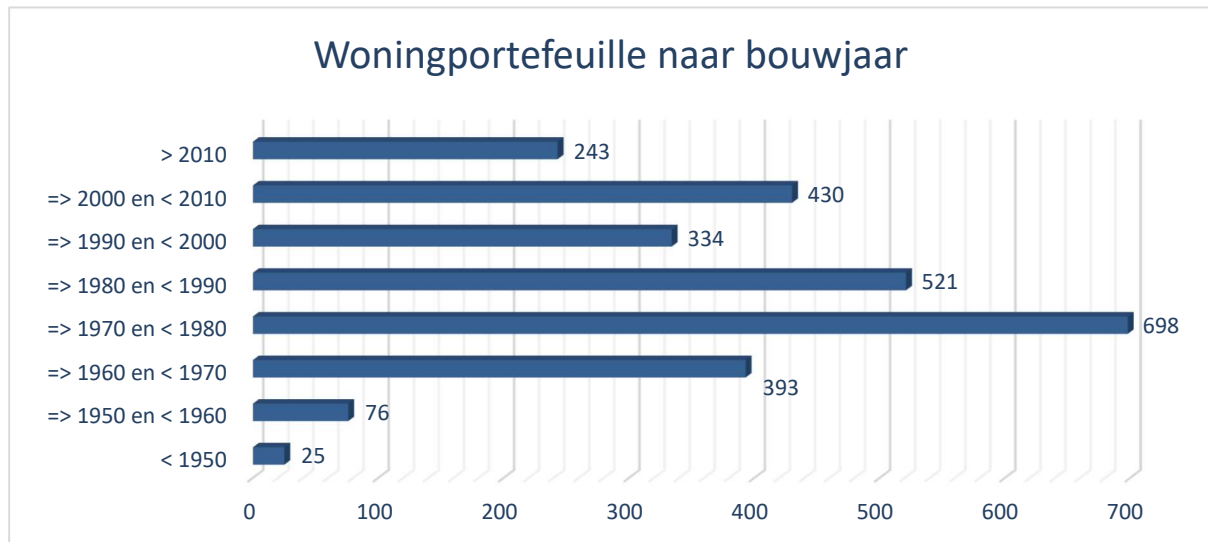
Woningvoorraad woningstichting Het Grootslag naar **huurprijsniveau** 31-12-2018

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Hoorn	%	Totaal %
<= € 414,02	134	12,0	174	11,5	-	-	11,4
> € 414,02 en <= € 500,00	257	22,9	429	28,2	-	-	25,4
> € 500,00 en <= € 597,30	583	52,0	793	52,2	54	96,4	53,1
> € 597,30 en <= € 640,14	105	9,4	90	5,9	-	-	7,2
> € 640,14 en <= € 710,68	38	3,4	33	2,2	1	1,8	2,7
> € 710,68	4	0,3	-	-	1	1,8	0,2
Totalen	1.121	100	1.519	100	56	100	100%

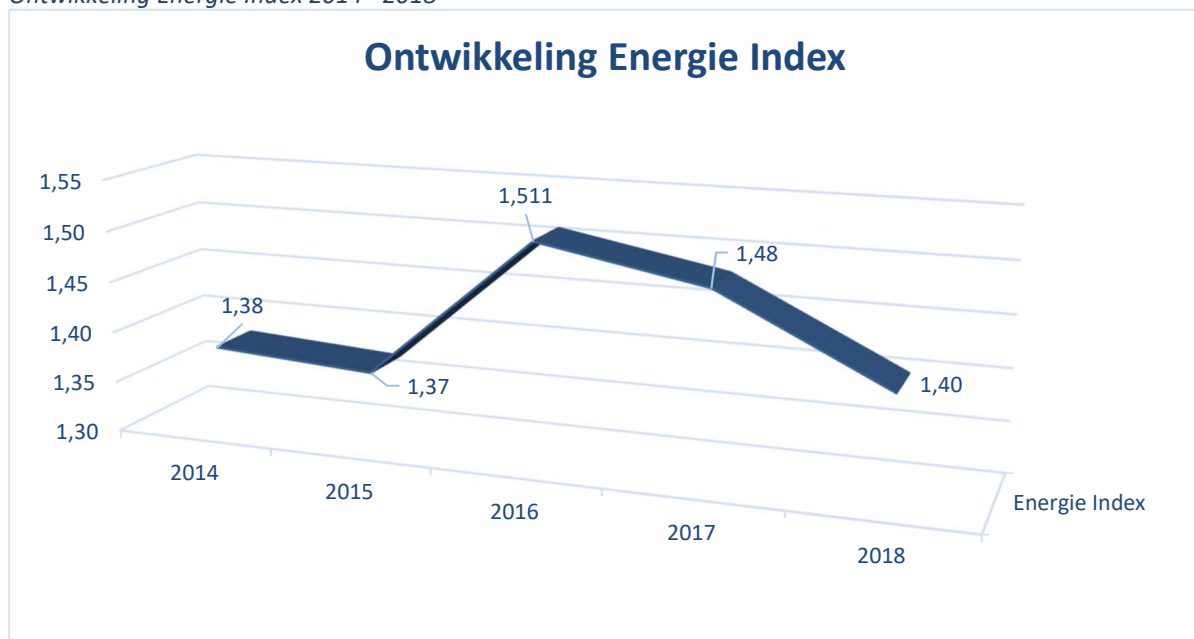
exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed



Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag naar bouwjaar 31-12-2018



Ontwikkeling Energie Index 2014 - 2018



¹ In 2015 heeft een systeemwijziging plaatsgevonden. Vanaf 2016 wordt de Energie Index volgens het Nader Voorschrift berekend.



Inleiding

Dit jaar stelden we ons portefeuilleplan 2030 vast, met een doorkijk naar 2050. Hiermee is duidelijk welke woningen we houden en welk deel van de portefeuille we op termijn afstoten. Het deel dat we houden moet in 2050 CO2-neutraal zijn. Daarnaast bestaat behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, als het kan voor een groot deel toegankelijk i.v.m. de vergrijzing.

Duidelijk is dat de omvang van deze opgave onuitvoerbaar is op basis van de huidige technische mogelijkheden in combinatie met de kosten en het waarborgen van betaalbaarheid. We zijn voor het welslagen afhankelijk van technische innovaties en keuzes van de overheid t.a.v. belasting- en verhuurderheffing.

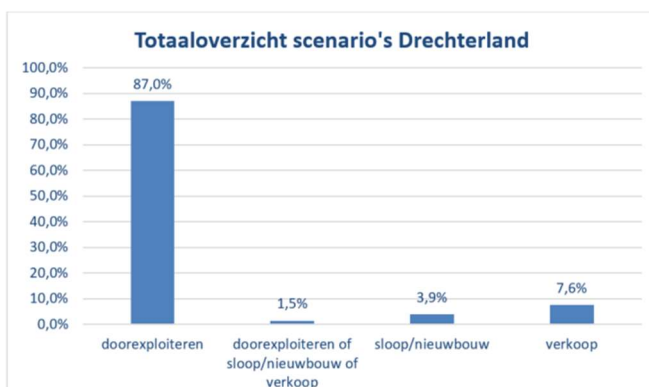
Opgaven voor 2018

In ons werkplan hebben we de volgende opgaven genoemd:

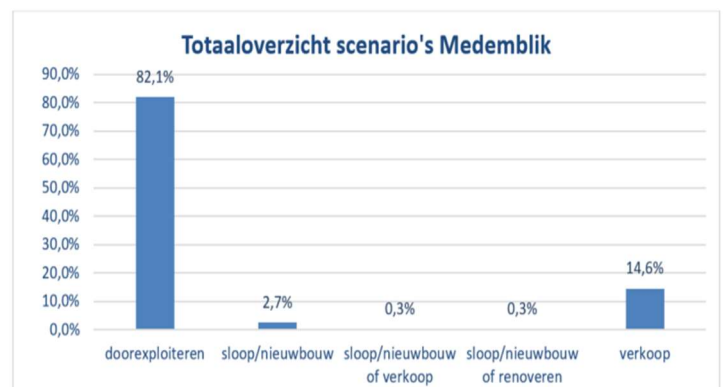
- ✓ Vaststellen omvang en samenstelling toekomstige vastgoedportefeuille (portefeuilleplan)
- ✓ Vaststellen duurzaamheidsbeleid organisatie tav beheer, energieverbruik en circulair ondernemen
- ✓ Vaststellen duurzaamheidsaanpak vastgoedportefeuille op weg naar CO2 neutraal
- ✓ Effectief en efficiënt onderhoud
- ✓ Nieuwbouw

Portefeuilleplan

Op basis van de opgaven en kaders voor de wensportefeuille (Deel I vastgoedsturing - 2017) hebben we het portefeuilleplan opgesteld. Met het portefeuilleplan schetsen we het gewenste beeld van de portefeuille in 2030. We gebruiken het plan om de ontwikkelingen op voorraad- en complexniveau te sturen.



Totaaloverzicht scenario's Portefeuilleplan



Toelichting ontwikkeling vastgoedportefeuille Drechterland

Gezien de sterke vraag en de beperkte bouw mogelijkheden is het aandeel verkoopwoningen zo klein mogelijk gehouden. Van elke 'verkoopwoning' die muteert, bepalen bestuur en MT op basis van de marktomstandigheden, de kosten voor herverhuur, planmatig onderhoud en verduurzaming of betreffende woning daadwerkelijk wordt verkocht.



Bij een gering aantal complexen wordt de definitieve keus voor sloop/nieuwbouw, verkoop of doorexploiteren verderop binnen de planperiode (2030) bepaald. Eenmaal per jaar bespreekt de werkgroep vastgoedsturing of er complexen zijn waarvan het scenario moet worden aangepast of dat de planning m.b.t. bijvoorbeeld het eindjaar (bijvoorbeeld bij sloop/nieuwbouw) moet worden gewijzigd.

Toelichting ontwikkeling vastgoedportefeuille Medemblik

In de gemeente Medemblik is sprake van een relatief fors aandeel 'snipperbezit'. Dit bezit komt uit beheersmatig oogpunt, naast ouder onduurzaam vastgoed, het eerst in aanmerking voor verkoop. Vanwege de grote vraag naar huurwoningen houden we het verkoopaandeel desondanks zo klein mogelijk.

Verder geldt in Medemblik exact hetzelfde als in Drechterland. Van elke 'verkoopwoning' die muteert, bepaalt het MT of betreffende woning wordt verkocht of herverhuurd. Bij een gering aantal complexen wordt de definitieve keus voor sloop/nieuwbouw, verkoop of doorexploiteren verderop binnen de planperiode (2030) bepaald.

Marktbehoefte: uitbreiding van het aantal huurwoningen

Op basis van de geraamde huishoudontwikkeling in West-Friesland neemt de woningbehoefte met circa 8.400 woningen toe tussen 2016 en 2030. De Provinciale prognose geeft voor de gemeente Drechterland een groei aan van 1.030 woningen en voor Medemblik van 1.440 woningen. Dit betekent op basis van constante woonpatronen een indicatieve uitbreiding noodzaak tot 2030 van circa 320 sociale huurwoningen in Drechterland en circa 576 sociale huurwoningen in Medemblik.

Naar rato van het huidige aandeel huurwoningen van de sociale verhuurders in Drechterland, betekent dit voor ons een uitbreiding van circa 220 woningen tot 2030. In de gemeente Medemblik betekent dit voor ons een uitbreiding van circa 144 woningen tot 2030.

Er is een grote kans dat we deze uitbreidingsambitie in beide gemeenten niet realiseren. Grootste probleem is dat er onvoldoende bouw mogelijkheden zijn voor de benodigde uitbreiding. Naast de beperkte uitbreiding mogelijkheden, is er tevens sprake van verkoop. Verkoop is noodzakelijk om de woningvoorraad te vernieuwen en de huren betaalbaar te houden.

Vaststellen duurzaamheidsbeleid

We hebben dit jaar ons duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Voorlopig einddoel is een CO2-neutrale vastgoedportefeuille in 2050. Ons beleid gaat uit van een brede scope op duurzaamheid. Dit komt tot uiting in onze wens om zo doelmatig mogelijk om te gaan met materialen en onderzoek te doen naar de mogelijkheden van circulariteit. We hebben daarom de volgende doelstelling geformuleerd: *'Het Grootslag realiseert haar doelen voor goed en betaalbaar wonen, zónder belasting van het milieu.'*

We continueren de elementenaanpak. Dit betekent dat we onze woningen pas verduurzamen op het moment dat er noodzakelijk onderhoud nodig is. Zo bereiken we dat materialen pas verwijderd en afgevoerd worden op het moment dat ze technisch gezien het einde van hun



levensduur bereikt hebben. Hiermee voorkomen we kapitaalvernietiging en reduceren we de kosten. Dit komt vervolgens weer ten goede aan de huurders omdat we geen dure investeringen hoeven door te berekenen in de huur.

Uitwerking duurzaamheidsaanpak vastgoedportefeuille op weg naar CO2 neutraal

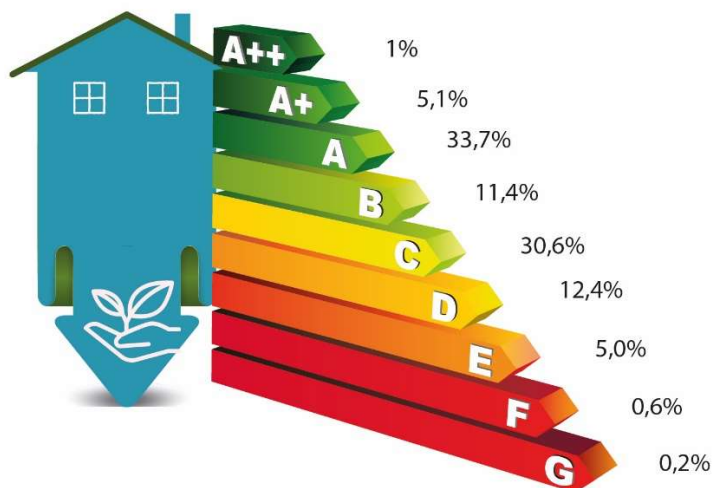
Na de vaststelling van het beleid zijn we met de uitwerking begonnen. De complexstrategieën zijn vastgesteld voor de komende jaren en de complexbeheerplannen zijn geactualiseerd. Per complex is in kaart gebracht hoe het staat met de isolatie en de installaties. De aanpak van ongeïsoleerde daken is verwerkt in meerjarenonderhoudbegroting. Voorts hebben we beleid ontwikkeld voor de aanpak van ongeïsoleerde vloeren. Deze aanpak gaan we in 2019 versnellen. Cv-ketels vervangen we door hybride systemen. De volgende fase is de ontwikkelingen naar gasloos verwarmen. Daarvoor is het wachten nog op goede en betaalbare systemen. In 2019 werken we plannen uit voor de aanpak van ongeïsoleerde- en matig geïsoleerde gevels.

Ondertussen nemen we verbetermaatregelen bij keukenrenovatie, door het verwijderen van de gasaansluiting voor het koken en aanbrengen van een elektravoorziening voor inductie koken. De huidige nieuwbouw is bijna allemaal gasloos. Woongebouwen voorzien we van LED-verlichting en PV-panelen.

Stand van zaken Energie Index (EI)

Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector mag de EI eind 2020 maximaal 1,40 bedragen. Deze norm hebben we begin 2019 gerealiseerd.

Energie Index Ultimo 2018



Zonnepanelen

Tot en met 2018 zijn op 424 woningen zonnepanelen geplaatst, goed voor 3.810 panelen (tot en met 2017: 243 woningen). Uitgaande van een gemiddeld rendement van 89% levert dit 915.543 kWh per jaar op. Plaatsing van zonnepanelen levert een prima bijdrage aan de verduurzaming en de verlaging van de woonlasten.



Effectief en efficiënt onderhoud

We hebben verschillende maatregelen genomen om sneller, goedkoper en beter onderhoudswerk te kunnen leveren. Sneller en goedkoper lukt niet altijd, maar beter is een randvoorwaarde. Een aantal voorbeelden:

- Houten dakranden vervangen we tegenwoordig door kunststof (geen schilderwerk meer).
- Voor badkamervloeren maken we gebruik van kunststof gietvloeren. Tegelwanden zijn steeds vaker van bewerkte houten- of hardglazen panelen (geen voegen meer, geen of veel minder schimmelvorming)
- Het preventief onderhoud hebben we uitbesteed aan SKK Kozijnwacht. De reden daarvan is dat onderhoud van hang- en sluitwerk bij kozijnen en deuren het belangrijkste aandachtspunt is bij preventief onderhoud. Hang- en sluitsystemen verschillen, ook door het gebruik van hout en kunststof in ons woningbezit. SKK is een specialist in kozijnstechniek, profielsystemen en geïntegreerd beslag. SKK werkt voor meerdere woningcorporaties in Nederland.

We hebben een contract voor een periode van drie jaar afgesloten waarin zij ook verantwoordelijk zijn voor tussentijdse reparaties. Punt van aandacht is de communicatie met bewoners. Bewoners zijn gewend om een onderhoudsmedewerker van Het Grootslag te ontvangen die ze ook kunnen aanspreken over andere zaken.

Effectief en efficiënt handelen staat soms op gespannen voet met regels, in ons geval de Wet natuurbescherming. Op basis van de bescherming van flora- en fauna zijn we in 2017 gestart met onderzoeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren i.v.m. dakrenovaties, die in 2018 gepland stonden. Het gaat daarbij in totaal om 141 woningen verspreid over ons woningbezit. Het onderzoek dat we moesten laten uitvoeren door een gespecialiseerd adviesbureau, heeft ervoor gezorgd dat we de daken in 2018 niet konden renoveren. Op basis van de onderzoeksresultaten hebben we bij onze aanvraag om het werk te kunnen uitvoeren voorstellen gedaan voor de bescherming van (mogelijk) aanwezige vogelsoorten, voor en na de dakrenovatie.

Op het moment dat we dit jaarverslag opstellen, ontvingen we een reactie van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) met een forse lijst aan vragen waarop zij aanvullende informatie en/of onderzoek wensen. Dit betekent dat we de renovatie van deze daken moeten doorschuiven naar eind 2019 of zelfs 2020.

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 € 602.000. De werkelijke uitgaven bedroegen € 788.000. Extra uitgaven waren er onder meer voor:

- stormschades aan pannendaken



- vervanging van lekke beglazing
- vervangen van asbestdaken van bewoners
- storing aan atriumdaken

Bij ruim 700 woningen is een controle van het hang & sluitwerk uitgevoerd.

We hebben voor onze huurders in 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.

Het aantal huishoudens dat deelneemt aan de verschillende abonnementen bedraagt ultimo 2018:

- ontstoppingsfonds riolering 2.687
- glasfonds 2.498
- overig huurdersonderhoud 2.661

Mutatieonderhoud

We richten ons met de aanpak van mutatiewerkzaamheden vooral op de nieuwe bewoner(s). Het grote voordeel is dat nieuwe bewoners een stem hebben in de werkzaamheden die we uitvoeren. Deze maatwerk aanpak wordt zeer goed gewaardeerd door nieuwe bewoners en de kosten blijven doorgaans laag. Dat dit niet overal het geval is, blijkt uit de verantwoording. Het budget voor 2018 bedroeg € 181.000 terwijl er in totaal € 244.000 is uitgegeven. Redenen daarvan zijn:

- iets meer mutatiewoningen dan geraamd
- een aantal woningen was (zeer) gedateerd. Het gaat om woningen waar bewoners meer dan 40 jaar hebben gewoond. Daar lopen we tegen werkzaamheden aan als stopcontacten infrezen, zachtboardplafonds vervangen, vloeren vervangen, wegslopen van aanbouwen, asbest verwijderen, stucwerk verwijderen / aanhelen, et cetera

Planmatig onderhoud en woningverbetering

Onder planmatig onderhoud vallen een groot aantal verschillende werksoorten. Het budget voor planmatig onderhoud bedroeg € 3,1 miljoen. De werkelijke uitgaven bedroegen € 2,2 miljoen.

Een globaal overzicht van de activiteiten in 2018:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 219 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 146 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- **Cv-ketels.** Er zijn 81 cv-ketels vervangen, daarbij is bij 48 ketels ook een hybridesysteem geplaatst. Voorts is er regulier onderhoud uitgevoerd aan verwarming en warm waterinstallaties
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 29 badkamers gerenoveerd



- **Keukenrenovatie.** Er zijn 54 keukens gerenoveerd
- **Controleren van de draainaden bij ramen en deuren vooruitlopend op het schilderwerk** bij 219 woningen
- **Vervangen zusteroproepsysteem** bij zorgcomplex Bosmanstaete in Venhuizen

Voorts was er een forse post aan minderwerk door:

- het niet doorgaan van verschillende dakrenovaties (€ 578.000)
- het doorschuiven van de projectmatige vervanging van badkamers in Venhuizen (circa 45 woningen) naar 2019 (€ 314.000)

Verduurzaming

De werkelijke uitgaven voor verduurzaming bedroegen € 1.117.000 terwijl het budget € 500.000 bedroeg. Deze forse overschrijding is het gevolg van de versnelling die we hebben doorgevoerd voor de plaatsing van PV-panelen en de overgang naar hybride ketels. Voor de PV-panelen brengen we een vergoeding in rekening in de huur en voor de plaatsing van een hybride cv-ketel betaalt de huurder niets extra.

- kosten plaatsing PV-panelen € 636.500
- kosten plaatsing hybride cv-ketels € 250.000

Verder hebben we de volgende duurzaamheidsactiviteiten uitgevoerd:

- vervangen van verlichting in centrale ruimten van woongebouwen door LED-verlichting
- vervanging van houten vloeren door geïsoleerde vloeren
- het verwijderen van gasleidingen uit keukens bij keukenrenovatie en het aanleggen van een extra groep en elektraleiding voor koken op inductie

Voor deze zaken zijn ook geen kosten in rekening gebracht bij onze huurders.

Opgeleverde nieuwbouw

We hebben 94 woningen opgeleverd in 2018.

16 levensloopbestendige woningen Matjador, Wervershoof

Het besluit om deze woningen te bouwen werd 9 jaar geleden genomen. Door de bouwcrisis is het oorspronkelijke bestemmingsplan vereenvoudigd. De crisis zorgde voor een forse bouwvertraging. Deze royale en optimaal toegankelijke vierkamerwoningen hebben een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens.

56 driekamerappartementen Hollandse Cirkel, Zwaag

In overleg met de zorginstellingen Wilgaerden, LeekerweideGroep en DEEN supermarkt, realiseerden we 56 appartementen boven de winkels in bestemmingsplan Bangert Oosterpolder. Het is een project dat voldoet aan scheiden van wonen en zorg en is gericht op samenwerking met DEEN supermarkt (mogelijkheid voor dagbesteding) en zorginstellingen (mogelijkheid van zorg voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking). Deze appartementen hebben, op een na, een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens.



2 levensloopbestendige woningen Molenweg, Andijk

Deze optimaal toegankelijke vierkamerwoningen zijn een replica van de in 2014 opgeleverde drie blokken twee-onder-een-kapwoningen aan de Molenweg. Hiermee zijn de aanwezige mogelijkheden benut. Deze woningen hebben een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens.

20 appartementen Raadhuisplein, Hoogkarspel

Deze driekamerappartementen staan in het centrum van Hoogkarspel. De appartementen zijn met voorrang toegewezen aan inwoners uit Drechterland. Uit de overweldigende belangstelling (meer dan 450 gegadigden) hebben we 20 huishoudens blij kunnen maken. Deze appartementen hebben een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens.

Nieuwbouw in uitvoering

We hebben 37 nieuwbouwwoningen in uitvoering.

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 is in het voorjaar van 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 voorjaar 2019. In het kader van de duurzaamheid worden deze woningen gerealiseerd volgens het principe Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG).

Nieuwbouw in ontwikkeling

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

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 is een uitgebreide procedure doorlopen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. In 2018 hebben we definitieve goedkeuring ontvangen voor dit bouwplan. De start van de bouw wordt medio 2019.



4 eengezinswoningen in Zwaagdijk-Oost

In het jaarverslag 2017 staat vermeld dat we de tweede helft van 2018 starten met de bouw van vier sociale huurwoningen in Zwaagdijk-Oost. Kleinschalig en bijzonder omdat in deze kern heel lang niet is gebouwd.

Begin 2019 hebben we besloten om deze woningen niet te bouwen. Een torenhoge grondprijs, in combinatie met de fors gestegen bouwkosten maakt realisatie voor ons onmogelijk. Het is de eerste keer dat wij een bouwplan afzeggen.

15 tweekamerappartementen Hollandse Cirkel, Zwaag

We zijn momenteel in overleg met de ontwikkelaar over de bouwkosten. De stichtingskosten van meergezinswoningen zijn momenteel relatief duur. Zo duur dat realisatie van deze tweekamer appartementen voor een huur beneden de laagste aftoppingsgrens nauwelijks mogelijk is. De keerzijde is dat er grote behoefte bestaat aan betaalbare huurwoningen in de gemeente Hoorn. Als wij ze niet realiseren, dan worden deze appartementen overgeheveld naar de dure huur. Het besluit hierover valt in het voorjaar van 2019.

32 appartementen voor beschermd wonen Sorghvlietlaan, Andijk

De bestaande woningen op deze locatie worden in het voorjaar van 2019 gesloopt. Er is inmiddels een definitief bouwontwerp vastgesteld. Start van de nieuwbouw staat gepland voor medio 2019.

Appartementen boven de MFA, Westwoud

In de nasleep van het project vitale dorpen van de gemeente Drechterland, zijn gesprekken gaande over de realisatie van een MFA in het centrum van Westwoud. In Westwoud bestaat behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, met het oog op de vergrijzing en individualisering. We zijn momenteel in gesprek met verschillende partijen over de realisatie hiervan in combinatie met de MFA.

12 Beneden-/bovenwoningen Winterkoning, Hoogkarspel

In de laatste fase van bestemmingsplan Reigersborg-Noord zijn we in onderhandeling met de gemeente Drechterland over de stedenbouwkundige opzet van een bouwplan voor 12 gestapelde woningen. Een planopzet voor realisatie van 14 woningen werd afgeschoten. Het huidige ontwerp voorziet in zes driekamer beneden- en zes driekamerbovenwoningen. Hiermee voorzien we in de gewenste uitbreiding van woningen voor senioren en 1- en 2-persoonshuishoudens.



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.

Ons werkplan 2018 had als thema 'De bedoeling'. Hierin uitten we onder andere onze zorgen over de omvangrijke kaders en toegenomen regeldichtheid. In de praktijk merken we dat dit op veel vlakken leidt tot problemen en bij veel organisaties tot een focus op de eigen taken en interne organisatie. Ondanks deze maatschappelijke ontwikkeling, willen wij ons kunnen blijven richten op samenwerking met alle betrokken partijen om de kwetsbare doelgroepen de aandacht en diensten te verlenen die zij nodig hebben. Een solide financiële basis en efficiënte bedrijfsvoering dragen bij aan de ruimte die onze medewerkers hebben om zich voor deze doelgroepen in te zetten.

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.

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 vijf 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) 2018-2022 heeft het WSW in 2018 aangegeven dat woningstichting Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is.

Financiële ontwikkelingen en belemmeringen

Vorig jaar meldden we al dat externe factoren een steeds grotere invloed hebben op onze financiën. De Belastingdienst heeft eenzijdig het vertrouwen opgezegd in de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. Het Grootslag is van mening dat de fiscale onderhoudsvoorziening een verdedigbare voorziening is en past deze toe in de VPB-aangifte. Het Grootslag is op dit moment in overleg met de belastingdienst over deze voorziening. Dit leidt mogelijk tot een hoger bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting. Daarnaast hebben we te maken met een jaarlijks toenemende verhuurderheffing, met name door een stijging van de grondslag, de WOZ-waarde van de woningen.

Vorig jaar hebben we onze zorgen geuit over de verwachte aanmerking als 'Organisatie van Openbaar Belang' (OOB). De ondergrens voor toekenning van deze status is echter opgeschoven naar 5.000 vhe's. Dit betekent dat wij niet hoeven te voldoen aan de aanvullende eisen die gesteld worden aan de interne beheersing voor dergelijke organisaties. Wel merken we dat op allerlei onderdelen de administratieve lastendruk blijft toenemen en dat de beloofde administratieve lastenverlichting door de toezichthouders maar in zeer beperkte mate tot daadwerkelijke tijdsbesparing en kostenbesparing leidt.

Om efficiënter te kunnen werken zijn we in 2018 gestart met de voorbereidingen om in 2019 over te kunnen stappen naar een ander primair automatiseringssysteem. Hiermee hebben we een moderne basis om mee te kunnen bewegen met toekomstige ontwikkelingen op automatiseringsgebied en digitale dienstverlening. 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 bestaand bezit en in nieuwbouw. In 2018 hebben we ruim € 10 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 1,6 miljoen in ons bestaand 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, hebben we specifiek beleid voor duurzaamheid geformuleerd.

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 2018 één lening van € 5 miljoen aangetrokken. Daarnaast is uit woningverkoop € 3,2 miljoen beschikbaar gekomen. Het overige deel van de investeringen en herfinanciering is gedekt vanuit de operationele kasstroom (huurinkomsten -/- bedrijfslasten).

Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2018-2020 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2018-2022. Voor 2018 is het vastgesteld op € 90 miljoen. Dat is € 4,8 miljoen hoger dan we geleend hebben. Voor 2019 is het borgingsplafond vastgesteld op € 99,5 miljoen. Dit is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze actuele meerjarenbegroting (periode 2019-2023) onder WSW-borging aan te trekken.

Per 31 december 2018 hebben wij € 2,6 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in het bestaand bezit en nieuwbouw in het eerste halfjaar van 2019.

Jaarresultaat

We sluiten 2018 af met een positief jaarresultaat van € 27,5 miljoen. We hadden een winst van € 1,5 miljoen begroot. Net als voorgaande jaren 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. Voorgaande jaren hebben we achtereenvolgens een positieve waardemutatie van € 25,2 miljoen en een negatieve waardemutatie van € 27,9 miljoen gepresenteerd, dit jaar is weer sprake van een positieve waardeontwikkeling van € 31,1 miljoen. Dit heeft te maken met de stijgende woningprijzen en de wijzigingen in de aannames en parameters in het waarderingshandboek. Het resultaat wordt dus sterk beïnvloed door de jaarlijkse actualisatie van deze waarde. Als we kijken naar het resultaat exclusief de marktwaardemutaties en belastingen, dan komen we voor 2018 op een resultaat van € 6,8 miljoen (2017: € 9,7 miljoen). Dit is lager 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 5 prestatie-indicatoren om onze financiële continuïteit te bewaken. Vier van deze indicatoren worden ook door het WSW gebruikt in hun nieuwe risicobeoordelingssysteem.

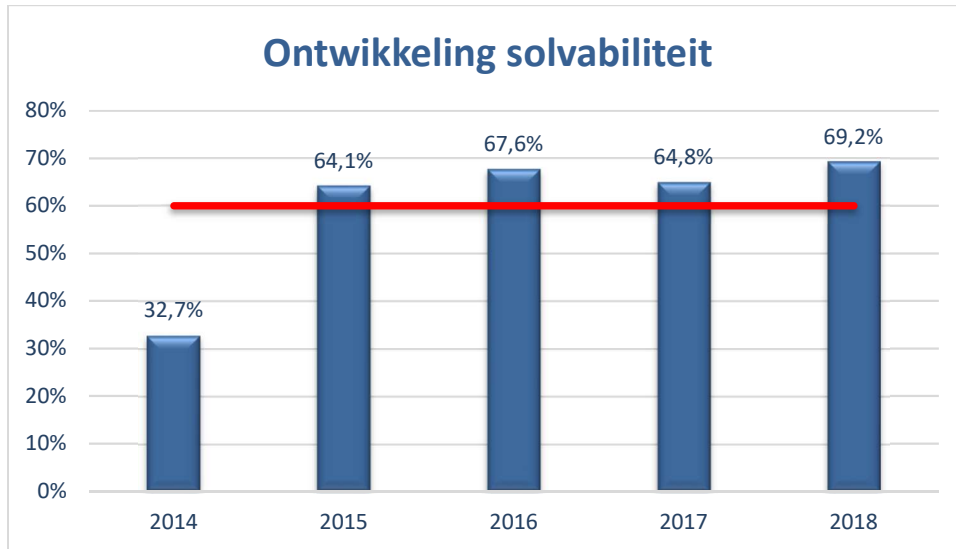


We lichten deze indicatoren gezien het belang toe. De rode horizontale balk is onze interne norm.

Solvabiliteit

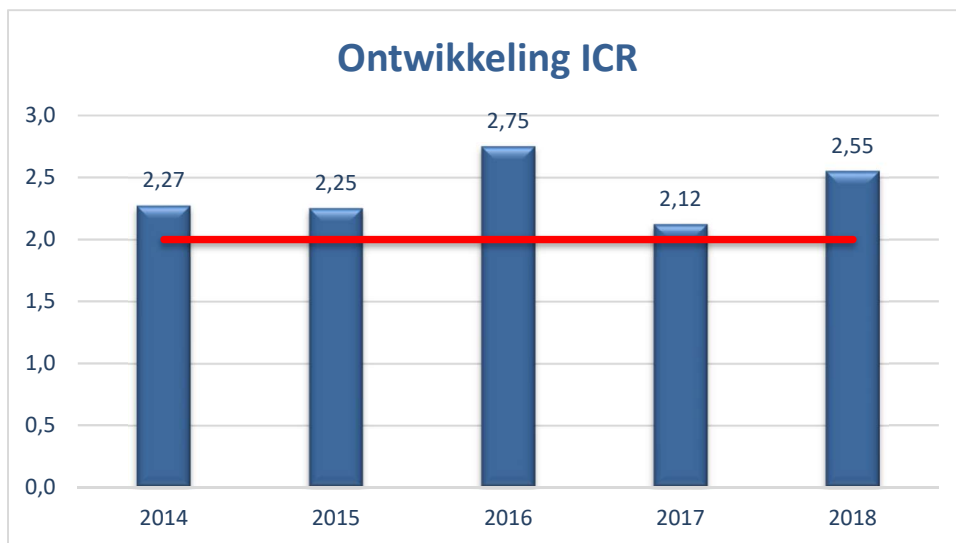
We hebben vanaf 2018 een solvabiliteit van 60% als minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie. Het WSW hanteert een minimum van 20% met beleidswaarde als waarderingsgrondslag⁵. Vanwege de overgang naar marktwaarde als waarderingsgrondslag, is de solvabiliteit enorm toegenomen (vanaf boekjaar 2015 is de solvabiliteit herrekend).

⁵ Op basis van beleidswaarde komt de solvabiliteit uit op ongeveer 44%.



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.



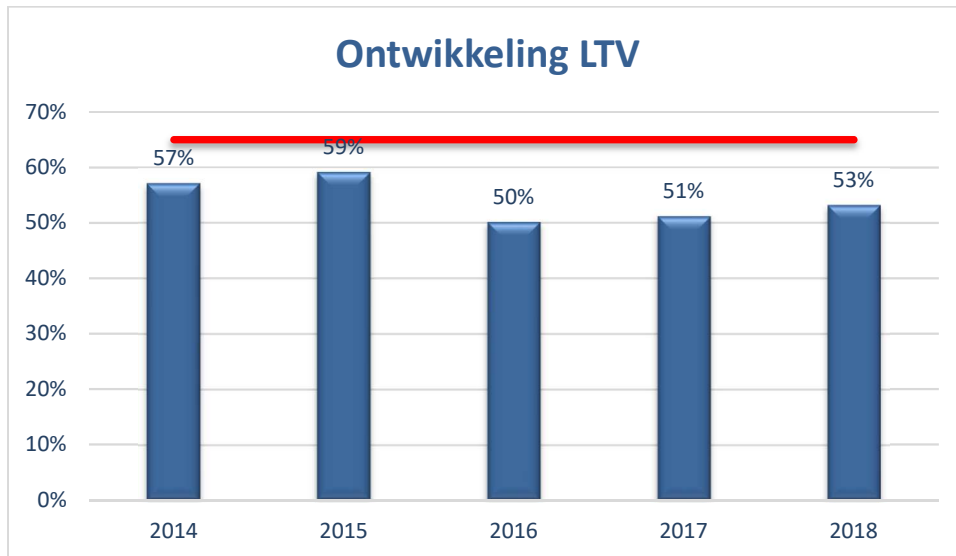
Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2017 werd de ICR sterk beïnvloed door de hogere voorlopige aanslag vennootschapsbelasting. Het Grootslag voldoet volgens de meerjarenprognose ook de komende jaren ruim aan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

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



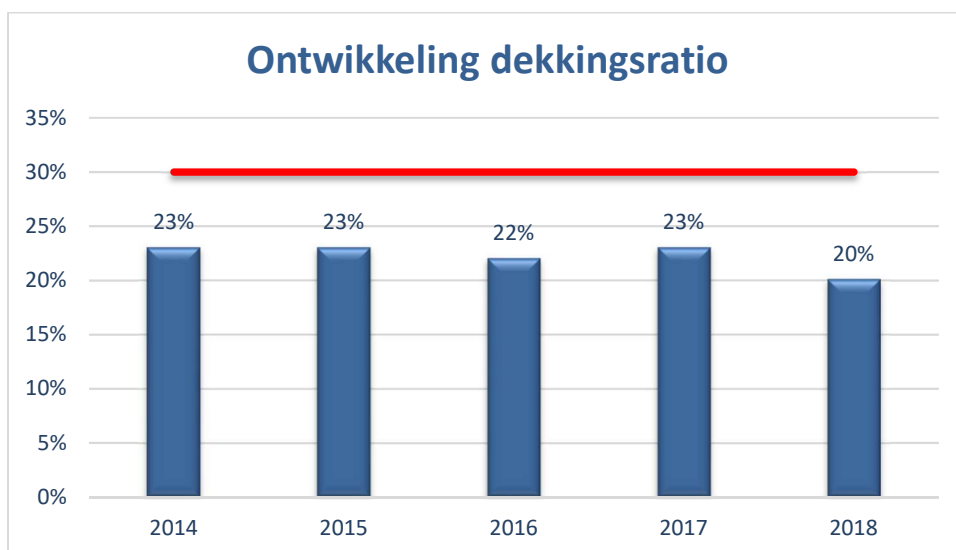
'Value' wordt vanaf 2018 de beleidswaarde van het bezit gehanteerd (daarvoor werd de bedrijfswaarde gehanteerd).



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 ook de komende jaren onder het normpercentage blijven.

Dekkingsratio

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de waarde 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.

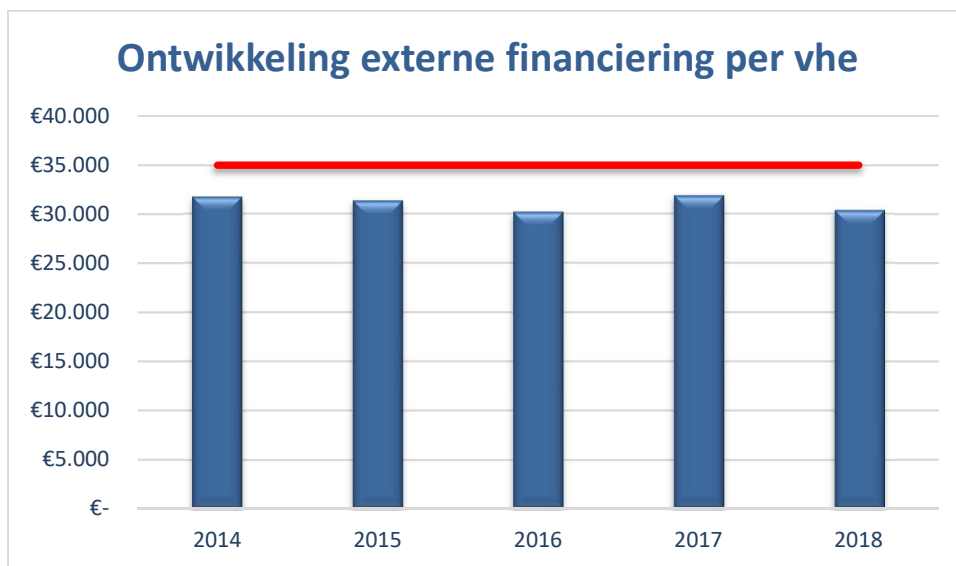




Het WSW hanteert als maximum norm 50% met marktwaarde als waarderingsgrondslag⁶. Wij hanteren zelf een norm van 30% op basis van WOZ-waarde. Volgens de financiële meerjarenprognose zijn we komende jaren in staat aan deze norm te blijven voldoen.

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. Als gevolg van de toegenomen investeringen zal de externe financiering per vhe in 2022 naar verwachting de intern gestelde norm overschrijden. 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.

⁶ Op basis van marktwaarde komt de dekkingsratio uit op 26,6%.



Deel IV

JAARREKENING



Balans per 31 december 2018 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-18	31-dec-17
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	306.117	275.140
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.925	5.815
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.128	13.404
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.160	5.472
Totaal vastgoedbeleggingen	329.330	299.831
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.590	1.677
Financiële vaste activa		
Leningen u/g	-	77
Totaal Financiële vaste activa	-	77
Som der vaste activa	330.920	301.585
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	405
Overige voorraden	145	124
Totaal Voorraden	145	529
Vorderingen		
Huurdebiteuren	117	121
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.551	2.040
Overige vorderingen	137	140
Overlopende activa	913	309
Totaal vorderingen	3.718	2.610
Liquide middelen	2.617	7.892
Som der vlottende activa	6.480	11.031
Totaal activa	337.400	312.616



PASSIVA	31-dec-18	31-dec-17
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	139.133	122.856
Overige reserves	94.436	83.194
Totaal eigen vermogen	233.569	206.050
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	2.083
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.336	156
Voorziening deelnemingen	-	95
Overige voorzieningen	73	69
Totaal voorzieningen	1.409	2.403
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.845	2.948
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.394	84.014
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.015	12.902
Overige schulden	181	237
Totaal langlopende schulden	98.435	100.101
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	1.280	1.184
Belastingen en premies sociale verzekeringen	645	937
Schulden ter zake van pensioenen	27	91
Overlopende passiva	2.035	1.850
Totaal kortlopende schulden	3.987	4.062
Totaal passiva	337.400	312.616

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2018

Functionele indeling	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.605	17.272
Opbrengsten servicecontracten	338	325
Lasten servicecontracten	-290	-285
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.470	-1.733
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.529	-2.992
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.390	-2.960
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.264	9.627
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.143	9.337
Toegerekende organisatiekosten	-99	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.139	-5.733
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	905	3.526
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-598	-6.917
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.904	-21.137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	610	168
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.916	-27.886
Opbrengst overige activiteiten	12	12
Netto resultaat overige activiteiten	12	12
Overige organisatiekosten	-344	-323
Leefbaarheid	-235	-230
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	284	370
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.099	-3.308
Saldo financiële baten en lasten	-2.815	-2.938
Resultaat voor belastingen	28.703	-18.212
Resultaat deelnemingen	-3	-9
Belastingen	-1.180	2.918
Resultaat na belastingen	27.520	-15.303



Kasstroombegroting volgens de directe methode

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	17.728	16.961
Vergoedingen	317	337
Overige bedrijfsontvangsten	7	8
Renteontvangsten	1	14
Saldo ingaande kasstroom	18.053	17.320
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.193	2.098
Onderhoudsuitgaven	2.490	2.069
Overige bedrijfsuitgaven	2.561	2.550
Renteuitgaven	3.105	3.206
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	197	-
Verhuurderheffing	1.991	1.824
Leefbaarheid	45	55
Vennootschapsbelasting	511	1.900
Saldo uitgaande kasstroom	13.093	13.702
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	4.960	3.618
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.270	8.223
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	866	1.113
Saldo ingaande kasstroom MVA	4.136	9.336
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.987	8.792
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.574	1.876
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	430	94
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	232	1.190
Investeringen overig	360	237
Externe kosten bij verkoop	69	61
Saldo uitgaande kasstroom MVA	12.652	12.250
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-8.516	-2.914



	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	103	1.104
Uitgaven verbindingen	-99	-
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</u>	<u>4</u>	<u>1.104</u>
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>	<u>-8.512</u>	<u>-1.810</u>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	10.000
Uitgaand:		
Aflossing door WSW geborgde leningen	6.653	6.538
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>-1.723</u>	<u>3.392</u>
Mutatie liquide middelen	-5.275	5.200
Liquide middelen per 1 januari	7.892	2.692
Liquide middelen per 31 december	<u>2.617</u>	<u>7.892</u>
	-5.275	5.200



Toelichting op de jaarrekening 2018

Algemeen

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

Activiteiten

Het Grootslag is een toegelaten instelling conform artikel 19 van de woningwet.

De activiteiten van Het Grootslag 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

Op 4 december 2018 is de 100% deelneming Olympia Vastgoedbeheer B.V. opgeheven. In de BV vonden geen activiteiten meer plaats en de BV had geen toekomstige functie voor Het Grootslag.

Omdat het consolideren van Olympia Vastgoedbeheer B.V. geen invloed heeft op het beeld van de jaarrekening (er is geen sprake van een materieel effect), is de jaarrekening van Het Grootslag als enkelvoudige jaarrekening opgesteld.

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Het Grootslag heeft de 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 30 april 2019.

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 zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekening posten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

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 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 verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV 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 (ZOG)

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, 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 waarden 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 De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. 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 woonegelegenheden 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 waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in deze marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is in 2018 voor de eerste keer ingevoerd. Dit waardebegrip is hierdoor nog in ontwikkeling. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de berekening van de beleidswaarde in de komende jaren. Denk hier aan een nadere aanscherping van het begrip onderhoud en verbetering en beheerlasten.



Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Met ingang van het jaarverslag 2018 vermelden we de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Het Grootslag en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van kasstroom genererende eenheden toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Het Grootslag. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegen-heden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het Grootslag hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 65% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Zoals bovenstaand vermeld wijken de uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde op enkele onderdelen af van de uitgangspunten voor het bepalen van de marktwaarde. Deze uitgangspunten zijn afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Voor de door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar de toelichting op vastgoed in exploitatie.

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 2018 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 terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economische verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de 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

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.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

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 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.

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 en -verplichtingen worden gesaldeerd en worden, afhankelijk van het saldo, opgenomen onder de financiële vaste activa of als latente belastingverplichting opgenomen onder de voorzieningen.

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.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor leveringen van zaken en diensten) na aftrek van huurderwing. Met een aantal huurders is een zgn. Huurvast contract afgesloten. Door deze huurders is een afkoopsom voor de jaarlijkse huuraanpassing betaald. De ontvangen afkoopsommen worden gelijkmatig in de afgesproken huurperiode aan het resultaat toegevoegd. Nieuwe contracten voor Huurvast worden niet meer afgesloten.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Hiertoe behoren ook indirecte lasten, toegerekend via de kostenverdeelstaat. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de vastgoedgerelateerde belastingen en heffingen, verzekeringspremie en overige vastgoedgerelateerde kosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.



Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed verkocht onder voorwaarden. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het desbetreffende vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder zijn de incidentele opbrengsten en kosten verantwoord, welke niet onder een andere rubriek gekwalificeerd kunnen worden.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Het betreft hier de kosten van: treasury, personeel en organisatie, personeelsvereniging en jaarverslaggeving.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, toerekenbare personeelskosten, uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldschanering etc. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven, zoals speeltoestellen, straatmeubilair etc.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Deze belasting wordt berekend over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief en aanpassingen van de waardering op contante waarde i.v.m. vrijval en rente-effecten.

Grondslagen voor het 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 balans per 31 december 2018 (in duizenden euro's)

ACTIVA

<u>Vastgoedbeleggingen</u>	31-dec-18	31-dec-17
DAEB vastgoed in exploitatie	306.117	275.140
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.925	5.815
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.128	13.404
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.160	5.472
Totaal	<u>329.330</u>	<u>299.831</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	275.140	298.331	5.815	5.466
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	16.655	1.019	-	-
Investeringen	2.020	2.096	-	126
Desinvesteringen	-2.908	-4.953	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	15.210	-21.353	110	223
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	<u>30.977</u>	<u>-23.191</u>	<u>110</u>	<u>349</u>
Boekwaarde 31 december	<u>306.117</u>	<u>275.140</u>	<u>5.925</u>	<u>5.815</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>137.050</u>	<u>121.847</u>	<u>335</u>	<u>241</u>

De desinvesteringen betreffen de marktwaarde van de verkochte woningen en overige desinvesteringen, zoals bijvoorbeeld de vervanging van keukens en cv-ketels, met betrekking tot het vastgoed in exploitatie.

Door een wijziging in de berekening, volgens het waarderingshandboek, van de marktwaarde 2018 ten opzichte van de marktwaarde 2017 vindt er een waardemutatie plaats. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Marktwaarde ultimo 2017		<u>280.955</u>
Effect voorraadmutaties		7.989
Effect methodische wijzigingen		-1.441
Effect mutatie objectgegevens		11.330
Effect mutatie waarderingsparameters		
- Disconteringsvoet	14.807	
- Overige	<u>-1.598</u>	
		<u>13.209</u>
Marktwaarde ultimo 2018		<u>312.042</u>



DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Netto Contante Waarde methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een 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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de NCW-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021/2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20/2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70/2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70/2,50%
Leegwaardstijging Noord-Holland	10,30%	6,15%	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 31-12-2018.

Het instandhoudingsonderhoud per jaar voor de referentiewoning prijspeil 31-12-2018 is gelijk aan € 853.

Mutatieonderhoud/vhe-EGW	883	883	883	883/883
Mutatieonderhoud/vhe-MGW	663	663	663	663/663
Mutatieonderhoud per zorgeneheid (Extramuraal)	663	663	663	663/663
Beheerskosten/vhe-EGW	436	436	436	436/436
Beheerskosten/vhe-MGW	428	428	428	428/428
Beheerskosten per zorgeneheid (Extramuraal)	395	395	395	395/395
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%
Hoorn	0,111%	0,111%	0,111%	0,111/0,111%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12/0,12%



	2018	2019	2020	2021/2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie				
- zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3/0,5%
- onzelfstandige eenheden		0%	0%	0/0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1/1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,80%	6,80%	6,80%	6,80/6,80%
Mutatiekans bij uitponen	9,68%	8,27%	8,27%	8,27/8,27%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5/1,5%
Disconteringsvoet	7,45%	7,45%	7,45%	7,45/7,45%
	2019	2020 - 2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,00 per te splisten eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	5,40	5,40	5,40	5,40/5,40
- maatschappelijk onroerend goed	6,55	6,55	6,55	6,55/6,55
- zorg onroerend goed	8,60	8,60	8,60	8,60/8,60
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	9,00	9,00	9,00	9,00/9,00
- maatschappelijk onroerend goed	10,80	10,80	10,80	10,80/10,80
- zorg onroerend goed	10,80	10,80	10,80	10,80/10,80
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%/14%
Beheerskosten % v/d markthuur				
- bedrijfsmatig onroerend goed	3%	3%	3%	3/3%
- maatschappelijk onroerend goed	2%	2%	2%	2/2%
- zorg onroerend goed	2,5%	3%	3%	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%
Hoorn	0,111%	0,111%	0,111%	0,111/0,111%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
- bedrijfsmatig onroerend goed	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
- maatschappelijk onroerend goed	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
- zorg onroerend goed	0,36%	0,36%	0,36%	0,36/0,36%
Disconteringsvoet	8,23%	8,23%	8,23%	8,63/8,23%



Parameters parkeerplaatsen

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	166	166	166	166/166
Beheerskosten - garagebox	37	37	37	37/37
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)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24/0,24%
Disconteringsvoet	6,39%	6,39%	6,39%	6,39/6,39%

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.
- Mutatiekans. Voor diverse objecten is de mutatiekans afwijkend ingeschat op basis van object- en contractkenmerken.
- Onderhoud. Ter bepaling van de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Zorggebouwen en Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed. Voor enkele objecten is de meerjarenonderhoudsbegroting als uitgangspunt genomen.

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%	301	0,10%
Mutatiekans doorexpluiten	Zie parameters	1,0%	9.569	3,28%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-396	-0,14%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-13.290	-4,56%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.608	0,55%



Parameters BOG/MOG	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
			x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	105	1,10%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-12	-0,13%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-635	-6,66%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
			x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	66	0,81%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-17	-0,21%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-543	-6,59%

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.

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat	<u><u>312.042</u></u>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	87.330-
Betaalbaarheid (huren)	39.473-
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	5.614-
Kwaliteit (Onderhoud)	1.029-
Beheer (beheerkosten)	17.850-
Beleidswaarde	<u><u>160.745</u></u>
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	<u><u>151.297</u></u>

De door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten bij het bepalen van de beleidswaarde zijn:

- ten aanzien van de stap betaalbaarheid is de streefhuur gemiddeld € 524,05 per maand.
- ten aanzien van de stap kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 1.091,55 per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld € 994,44 per jaar.

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 413 miljoen (2017: € 370 miljoen).

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 balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".



	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	13.404	14.247	5.472	2.182
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-16.655	-1.018
Investerings	-	-	10.035	10.140
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-639	-1.273	-	-
Aanpassingen marktwaarde	1.363	430	4.308	-5.832
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	724	-843	-2.312	3.290
Boekwaarde 31 december	14.128	13.404	3.160	5.472

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 "Vorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Vorraden" 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 2018 is 97 (2017: 102). In 2018 zijn 5 woningen teruggekocht, hiervan zijn twee woningen permanent verkocht en drie woningen zijn teruggenomen in de verhuur.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-18	31-dec-17
C 152 - Molenweg II	-	26
C 155 - Sorghvlietlaan 32 zorgappartementen	217	14
C 384 - WoZoCo Streekweg Hoogkarspel	1.323	-
C 388 - Reigersborg Noord 3F	1.014	286
C 573 - Westrand , Wervershoof	-	549
C 600 - Appartementen Zwaag	-	4.117
C 610 Woonzorgcomplex , Hoorn	606	471
Overige projecten	-	9
Totaal	3.160	5.472

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 € 279.719. Als rentevoet is 2,55% gehanteerd.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
Aanschafwaarde 1 januari	3.715	3.515
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.038	-1.837
Boekwaarde 1 januari	1.677	1.678
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	128	245
Desinvesterings	-16	-45
Afschrijvingen	-212	-241
Herclassificatie	-	-
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	-
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	13	40
Totaal van de mutaties	-87	-1
Aanschafwaarde 31 december	3.827	3.715
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.237	-2.038
Boekwaarde 31 december	1.590	1.677

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
Verbouwingkosten	5/10/20	lineair
Automatiseringsapparatuur	5	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair



Financiële vaste activa

	31-dec-18	31-dec-17
Leningen u/g	-	77
Totaal	-	77

Voorafgaand aan de opheffing van Olympia Vastgoedbeheer B.V. is de langlopende vordering volledig afgelost.

Voorraden

	31-dec-18	31-dec-17
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	405
Overige voorraden	145	124
Totaal	145	529

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

Vorderingen

	31-dec-18	31-dec-17
Huurdebiteuren	117	121
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.551	2.040
Overige vorderingen	137	140
Overlopende activa	913	309
Totaal	3.718	2.610

Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-18	31-dec-17	31-dec-18	31-dec-17
Periode achterstand				
tot 1 maand	81	85	40	31
1 tot 2 maanden	22	15	19	13
2 maanden of meer	9	25	16	41
	112	125	75	85
Vertrokken huurders	24	21	42	36
Totaal	136	146	117	121

De achterstand bedroeg 0,66% (2017 = 0,70%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,42%, 2017 = 0,49%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-18	31-dec-17
Vennootschapsbelasting	2.551	2.040

Overige vorderingen

	31-dec-18	31-dec-17
	137	140

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



<u>Overlopende activa</u>	31-dec-18	31-dec-17
Vooruitbetaalde facturen	5	157
Diversen	908	152
Totaal	913	309

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-18	31-dec-17
Bank	595	770
Kas	-	1
Spaarrekening	2.022	7.121
Totaal	2.617	7.892

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

PASSIVA

<u>Eigen vermogen</u>	31-dec-18	31-dec-17
Herwaarderingsreserve	139.133	122.856
Algemene reserve	94.436	83.194
Totaal	233.569	206.050

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	120.846	241	1.769
Desinvesteringen	1.775-	-	-
Mutatie herwaardering	16.874	94	1.084
Stand per 31 december	135.945	335	2.853

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve 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.

Per 31 december 2018 is in totaal € 139 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen inbegrepen (2017: 123 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van ongeveer € 151 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk



afhankelijk van het te voeren beleid van Het Grootslag. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling van Het Grootslag is, om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

<u>Algemene reserve</u>	2018	2017
Stand per 1 januari	83.194	81.535
Resultaatbestemming boekjaar	9.468	909
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.775	750
Stand per 31 december	94.437	83.194

<u>Voorzieningen</u>	31-dec-18	31-dec-17
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	2.083
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	1.336	156
Voorziening deelnemingen	-	95
Overige voorzieningen	73	69
	1.409	2.403

<u>Voorzieningen latente belastingverplichtingen</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-18	31-dec-17
Voorziening onderhoud	17 jr.	5.050	3.855	4.212
Vastgoed in exploitatie	42 jr.	4.246	1.321	1.325
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	149	-76	-92
Leningen (agio/disagio)	15 jr.	32	-28	-36
Verkoopwoningen	5 jr.	356	-329	-206
Afschrijvingen	5 jr.	132	-122	-85
Voorwaartse verliescompensatie	1 jr.	3.296	-3.285	-4.962
			1.336	156

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 de op dit moment bekende tarieven (2019: 25% ; 2020: 22,55% ; 2021 en verder: 20,5%) en contant gemaakt met een netto rente die oploopt van 2,68% in 2019 naar 2,84% in 2021 en verder. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Voorziening onderhoud

Fiscaal is een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van ongeveer € 24,3 miljoen. De belastingdienst heeft per 31 december 2015 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.

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.

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:

	<u>31-dec-18</u>	<u>31-dec-17</u>
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-3.373	-4.199
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.532	3.306
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	3.254	3.198
Totaal	<u>3.413</u>	<u>2.305</u>

Overige voorzieningen

	<u>31-dec-18</u>	<u>31-dec-17</u>
Stand per 1-1	69	55
- Toevoeging	21	22
- Aanwending	-9	-7
- Vrijval	-8	-1
Stand per 31-12	<u>73</u>	<u>69</u>

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.



Langlopende schulden

	31-dec-18	31-dec-18	31-dec-17	31-dec-17
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.845	2.845	2.948	2.948
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.394	64.871	84.014	60.261
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.015		12.902	
Overige schulden	181		237	
Totaal	98.435	67.716	100.101	63.209

Schulden/leningen overheid

	31-dec-18	31-dec-17
Stand per 1-1	2.948	3.050
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-103	-102
Stand per 31-12	2.845	2.948

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-18	31-dec-17
Stand per 1-1	84.014	80.520
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	5.000	10.000
- aflossingen	-6.620	-6.506
Stand per 31-12	82.394	84.014

Aflossingverplichting leningen boekjaar 2019

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2019 bedraagt € 5.037.595.

Nieuwe leningen:

De getoonde € 5 miljoen betreft één nieuwe lening. De lening heeft een looptijd van 30 jaar en heeft een vaste rente van 1,835%.

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 0,17%. 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 € 115 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 3,57% (ultimo 2017 was 3,85%).

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 € 5 miljoen bedragen. Er zullen naar verwachting geen vervoegde aflossingen plaatsvinden.

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 21,7 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-18	31-dec-17
Stand per 1-1	12.902	13.916
Waardemutaties reeds verkochte woningen	744	245
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-631	-1.259
Stand per 31-12	13.015	12.902

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 97 woningen (2017: 102).

Overige schulden

	31-dec-18	31-dec-17
Overige langlopende schulden	181	237
Totaal	181	237

Overige langlopende schulden

	31-dec-18	31-dec-17
	181	237

Betreft de afkoop van de huur en een investeringsverplichting voor de complexen Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 21 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

Kortlopende schulden

	31-dec-18	31-dec-17
Schulden aan leveranciers	1.280	1.184
Belastingen en premies sociale verzekeringen	645	937
Schulden ter zake van pensioenen	27	91
Overlopende passiva	2.035	1.850
Totaal	3.987	4.062



De Belastingen en premies sociale verzekering hebben betrekking op af te dragen btw en loonheffing.

<u>Overlopende passiva</u>	31-dec-18	31-dec-17
Transitorische rente leningen	1.663	1.691
Vooruitontvangen huur	119	82
Restant niet opgenomen vakantie-uren	26	29
Nog te ontvangen facturen	216	37
Diversen	11	11
Totaal	<u>2.035</u>	<u>1.850</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

<u>Waarborgverplichtingen</u>	31-dec-18	31-dec-17
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	<u>3.174</u>	<u>3.240</u>

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 2019 t/m 2023 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:

- 2019: € 185.000
- 2020: € 190.000
- 2021: € 198.000
- 2022: € 201.000
- 2023: € 206.000

Deze heffing is opgenomen in de bepaling van de beleidswaarde 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-18	31-dec-17
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	102	3.858	4.243
In verslagjaar verrekenende (terugbetaalde) korting	-5	-202	-385
Totaal	<u>97</u>	<u>3.656</u>	<u>3.858</u>

Per balansdatum zijn 97 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.



<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	<u>31-dec-18</u>	<u>31-dec-17</u>
C 152 Molenweg, Andijk	-	181
C 155 appartementen Sorghvlietlaan	51	-
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	801	12
C 388 Pimpelmees	133	-
C 573 Westrand Wervershoof	-	1.033
C 600 Appartementen Zwaag	-	1.108
	26	-
Totaal	<u>1.011</u>	<u>2.335</u>

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.

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.

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.

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

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.

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



Toelichting op de winst- en verliesrekening 2018

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>Huuropbrengsten</u>	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	16.805	16.485
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	37	37
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	371	369
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	452	443
Sub-totaal	17.665	17.334
Huurderving wegens leegstand	54	43
Huurderving wegens oninbaarheid	6	19
Sub-totaal	60	62
Totaal	17.605	17.272

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 was 1,40% (2017 = 0,60%).

De huurderving bedraagt 0,34% (2017 = 0,36%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 1,62% (2017: 0,81%).

<u>Opbrengsten servicecontracten</u>	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	415	405
Te verrekenen met huurders	-75	-79
Sub-totaal	340	326
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	2	1
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	2	1
Totaal	338	325

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 0,49% (2017 = 0,32%) van de te ontvangen vergoedingen.

<u>Lasten servicecontracten</u>	2018	2017
Huurdersonderhoud, glasschaden en rioolontstopping	56	66
Kosten levering gas, water en elektra	116	110
Schoonmaakkosten	88	81
Kosten overige servicecontracten	30	28
Totaal	290	285

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



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Overige directe lasten verhuur en beheer	152	266
Toegerekende organisatiekosten	1.318	1.467
Totaal	1.470	1.733

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:

	2018	2017
Personeelskosten	2.238	2.236
Huisvestingskosten	139	159
Kosten Raad van Toezicht	99	94
Automatisering	356	347
Advieskosten	96	87
Overige organisatiekosten	137	159
Totaal	3.065	3.082

Personeelskosten

	2018	2017
Salarissen	1.590	1.556
Sociale lasten	273	263
Pensioenen	248	256
Overige personeelskosten	127	161
Totaal	2.238	2.236

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

	2018	2017
Bestuur en management team	3,8	3,9
Verhuur	2,5	2,5
Klantcontactcentrum	3,2	2,7
Onderhoud, buitendienst	5,0	5,0
Onderhoud, binnendienst	4,0	4,9
Staf	5,0	4,1
Financiën	2,3	2,3
Leefbaarheid	2,3	2,2
Projecten	1,2	2,0
Facilitair	0,4	0,5
Totaal	29,7	30,1



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/premiekorting.

De dekingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110% (31-12-2017: 116%). 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 121.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig onderhoud	1.563	1.254
Dagelijks en Mutatie onderhoud	930	793
Toegerekende organisatiekosten	1.036	945
Totaal	3.529	2.992

Voor planmatig onderhoud en verduurzaming is in 2018 ongeveer € 3,4 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 1,8 miljoen geactiveerd.



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	2.014	1.801
Belastingen exploitatie	1.059	1.060
Verzekeringen	71	48
Overige directe kosten	246	51
Totaal	3.390	2.960

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 en de saneringssteun opgenomen.

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:

Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)

	2018	2017
Verkoopopbrengst	3.277	8.222
Verkoopkosten	-65	-39
Toegerekende organisatiekosten	-17	-17
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.502	-4.948
Totaal	693	3.218

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2017 = 44 woningen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2018	2017
Verkoopopbrengst	866	1.115
Verkoopkosten	-16	-22
Toegerekende organisatiekosten	-1	-
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-637	-785
Totaal	212	308

In 2018 zijn 5 woningen teruggekocht. Hiervan zijn twee woningen direct doorverkocht. Verder zijn er drie woningen teruggenomen in de verhuur.



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-598	-6.917
Totaal	<u>-598</u>	<u>-6.917</u>

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

<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2018	2017
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	21.794	-21.360
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	110	223
Totaal	<u>21.904</u>	<u>-21.137</u>

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de aanpassingen van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, de correctie van de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in exploitatie en overige desinvesteringen in het vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie is in 2018 toegenomen met ruim € 21,8 miljoen. Dit is een stijging van 7,9%. De stijging wordt veroorzaakt door marktontwikkelingen en wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is er sprake van een stijging van € 110.000 (1,9%).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	723	-730
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-113	898
Totaal	<u>610</u>	<u>168</u>

Netto resultaat overige activiteiten

<u>Opbrengsten overige activiteiten</u>	2018	2017
	<u>12</u>	<u>12</u>

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



Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	44	46
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	115	127
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	183	148
Totaal	344	323

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving toegenomen. Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de hogere kosten die door de externe accountant in rekening wordt gebracht. Deze stijging wordt deels veroorzaakt door inflatie maar is grotendeels het gevolg van de aangepaste verslaggevingsregels en de daarmee gepaard gaande toegenomen controlevereisten.

De accountantskosten kunnen als volgt gespecificeerd worden.

	2018	2017
Controlewerkzaamheden boekjaar	70	47
Totaal	70	47

Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	74	73
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	132	116
Overige leefbaarheidsbijdragen	29	41
Totaal	235	230

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente leningen u/g	3	16
Rente toegerekend aan projecten	280	353
Overige rentebaten	1	1
Totaal	284	370

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente op leningen kredietinstellingen	2.984	3.191
Rente op leningen overheid	92	95
Overige rentelasten	6	7
Borgstellingsvergoeding	17	15
Totaal	3.099	3.308



Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2018	2017
Acute belastingen boekjaar	-	-
Correctie belastingen voorgaande boekjaren	-	846
Mutatie latente belastingen	-1.180	2.072
Totaal	-1.180	2.918

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met in achtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling 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:

	2018	
Commercieel resultaat voor belastingen		28.703
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	6	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-254	
Bijzondere waardeveranderingen	-21.915	
Voorziening groot onderhoud	-1.689	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-176	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-982	
Overige tijdelijke verschillen	45	
		-24.971
		3.738
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-9
Milieuinvesteringsaftrek		-50
Verliesverrekening		-3.679
Fiscaal resultaat		-
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		-



De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2018	2017
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-8	-
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	123	-760
Mutatie latentie afschrijvingen	38	-29
Mutatie latentie kantoorgebouw	-16	10
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-1.677	4.963
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	356	-787
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	4	-1.325
Totaal	<u>-1.180</u>	<u>2.072</u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 200.000,- 20% en over het restant 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,1% (2017 = 16,0%).

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.

Resultaat deelnemingen

	2018	2017
	-3	-9

Dit betreft het resultaat van Olympia vastgoedbeheer B.V.



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 2018	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
2018	
Beloning	112.776
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.764
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2018	132.540
WNT-maximum	137.000
2017	
Aanvang en einde functievervulling 2017	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	110.051
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.351
Totaal 2017	129.402

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 2018	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
2018					
Beloning	15.570	10.380	10.380	10.380	10.380
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2018	15.570	10.380	10.380	10.380	10.380
WNT-maximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700



Raad van Toezicht	J.W. Bloem	E.J.D. Aker	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	J. Gerritsen
2017					
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
Beloning	15.000	10.000	10.000	10.000	8.690
Belaste onkosten- vergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2017	15.000	10.000	10.000	10.000	8.690

*: 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%.



Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Het Grootslag onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en de overige diensten (niet-DAEB). Aangezien Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt is alleen een afzonderlijke winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor resepctievelijk DAEB en niet-DAEB opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Het Grootslag bestaan uit de verhuur en onderhoud van een aantal woningen en bedrijfsonroerend goed. De niet-DAEB activiteiten zijn dermate klein dat Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplits op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Overige opbrengsten en kosten heeft Het Grootslag direct toegewezen indien een koppeling aan het betreffende vastgoed bekend is. Indien dit niet het geval is, is een verdeelsleutel toegepast op basis van verhuurbare eenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

Winst- en verliesrekening DAEB over het boekjaar 2018

Functionele indeling	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.116	16.793
Opbrengsten servicecontracten	336	323
Lasten servicecontracten	-288	-283
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.460	-1.720
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.513	-2.981
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.374	-2.945
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.817	9.187
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.143	9.337
Toegerekende organisatiekosten	-99	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.139	-5.733
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	905	3.526
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-598	-6.917
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.794	-21.360
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	610	168
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.806	-28.109
Opbrengst overige activiteiten	12	12
Netto resultaat overige activiteiten	12	12
Overige organisatiekosten	-342	-321
Leefbaarheid	-235	-230
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	281	357
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.099	-3.308
Saldo financiële baten en lasten	-2.818	-2.951
Resultaat voor belastingen	28.145	-18.886
Resultaat deelnemingen	-	-
Belastingen	-1.171	2.891
Resultaat na belastingen	26.974	-15.995

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2018

Functionele indeling	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	489	479
Opbrengsten servicecontracten	2	2
Lasten servicecontracten	-2	-2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10	-13
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16	-11
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16	-15
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	447	440
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110	223
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110	223
Opbrengst overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-2	-2
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	3	13
Resultaat voor belastingen	558	674
Resultaat deelnemingen	-3	-9
Belastingen	-9	27
Resultaat na belastingen	546	692



Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	17.238	16.484
Vergoedingen	315	335
Overige bedrijfsontvangsten	7	8
Renteontvangsten	1	14
Saldo ingaande kasstroom	<u><u>17.561</u></u>	<u><u>16.841</u></u>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.193	2.098
Onderhoudsuitgaven	2.490	2.069
Overige bedrijfsuitgaven	2.561	2.550
Renteuitgaven	3.105	3.206
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	197	-
Verhuurderheffing	1.991	1.824
Leefbaarheid	45	55
Vennootschapsbelasting	511	1.900
Saldo uitgaande kasstroom	<u><u>13.093</u></u>	<u><u>13.702</u></u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u><u>4.468</u></u>	<u><u>3.139</u></u>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.270	8.223
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	866	1.113
Saldo ingaande kasstroom MVA	<u><u>4.136</u></u>	<u><u>9.336</u></u>
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.987	8.792
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.574	1.876
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	430	94
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	232	1.190
Investeringen overig	9	140
Externe kosten bij verkoop	69	58
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<u><u>12.301</u></u>	<u><u>12.150</u></u>
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	<u><u>-8.165</u></u>	<u><u>-2.814</u></u>

**FVA**

Ontvangsten verbindingen

-

-

Uitgaven verbindingen

-

-

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

-

-

Kasstroom uit (des)investeringen**-8.165****-2.814****Financieringsactiviteiten****Ingaand:**

Nieuwe door WSW geborgde leningen

5.000

10.000

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen

6.653

6.538

Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen

70

70

Kasstroom uit financieringsactiviteiten**-1.723****3.392****Mutatie liquide middelen**

-5.420

3.717



Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	490	477
Vergoedingen	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	<u>492</u>	<u>479</u>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-	-
Onderhoudsuitgaven	-	-
Overige bedrijfsuitgaven	-	-
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>492</u>	<u>479</u>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	<u>-</u>	<u>-</u>
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	351	97
Externe kosten bij verkoop	-	3
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<u>351</u>	<u>100</u>
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	<u>-351</u>	<u>-100</u>

**FVA**

Ontvangsten verbindingen	103	1.104
Uitgaven verbindingen	-99	-

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

4	1.104
----------	--------------

Kasstroom uit (des)investeringen

-347	1.004
-------------	--------------

Financieringsactiviteiten**Ingaand:**

Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
-----------------------------------	---	---

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-	-
----------	----------

Mutatie liquide middelen

145	1.483
-----	-------



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 over 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 IV

Controle verklaring van de accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Woningstichting Het Grootslag

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 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:

1. de enkelvoudige balans per 31 december 2018;
2. de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
3. 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 (hierna: de toegelaten instelling) 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 van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 87 e.v. Hierin 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 (verslagjaar 2018) 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 88 e.v. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven, alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ 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 met betrekking tot 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 gereede 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 inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met 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, 21 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

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