



JAARVERSLAG 2019

‘Voor de eeuwigheid? 100 jaar sociale huisvesting’



Woningstichting Het Grootslag





Inhoudsopgave

Een woord vooraf	4
Deel I BESTUURSVERSLAG	6
Bestuursverslag	7
Corona-crisis	7
Inleiding	7
‘Wat werkelijk van waarde is’	9
Prioriteiten volkshuisvesting	10
Prestatieafspraken gemeenten	11
Het pleidooi	12
Sociaal Woonakkoord	12
Klimaatakkoord	13
Visitatie	13
Huurdersparticipatie	16
Maatschappelijke binding	18
Governance	20
Risico’s en risicomanagement	20
Realisatie van onze maatschappelijke ambities	28
Organisatie	29
Evenwichtige verdeling mannen en vrouwen	29
Financieel perspectief	29
Marktwaarde	31
Beleidswaarde	32
Jaarresultaat	33
Voorstel resultaatbestemming	33
Deel II VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	34
Jaarverslag Raad van Toezicht (RvT)	35
Terugblik op 2019	35
Visie op besturen en toezicht houden	35
Verslag van het gehouden toezicht	39
Werkgeversrol en verantwoording beloning statutair directeur bestuurder	44
Advies- en klankbordfunctie van de Raad	45
RvT en de stakeholders van Het Grootslag	46



Samenstelling en functioneren van de RvT	47
Deel III VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	52
Organisatie en bedrijfsvoering	53
Inleiding	54
Speerpunten voor 2019	54
Overige organisatiezaken	58
Verhuur en wonen	61
Inleiding	62
Speerpunten voor 2019	62
Verhuur	67
Wonen	69
Wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed	74
Inleiding	75
Speerpunten voor 2019	75
Vastgoed, onderhoud en verduurzaming	80
Inleiding	83
Speerpunten voor 2019	83
Dagelijks onderhoud	87
Planmatig onderhoud en woningverbetering	88
Verduurzaming	89
Opgeleverde nieuwbouw	89
Nieuwbouw in uitvoering	90
Nieuwbouw in ontwikkeling	91
Herstructurering	92
Financiële continuïteit	93
Inleiding	93
Waarborgen voor financiële continuïteit	93
Financiële ontwikkelingen en belemmeringen	94
Investerings	95
Treasury	95
Jaarresultaat	95
Financiële prestatie-indicatoren	96
Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting	100
Deel IV JAARREKENING	101



Balans	102
Winst- en verliesrekening.....	104
Kasstroomoverzicht.....	105
Toelichting op de jaarrekening.....	107
Deel V Controle verklaring van de accountant.....	157



Een woord vooraf

Op het moment dat we dit schrijven is het stil op kantoor en relatief stil op straat. Het COVID-19 virus stelt de samenleving zwaar op de proef. Het is in dit stadium, begin april 2020, onmogelijk te voorspellen wat deze situatie nog aan leed zal brengen. Duidelijk is wel dat het ons werk op dit moment overschaduwd. Het is ook vreemd om binnen deze context terug te kijken naar 2019. Dat valt niet mee en lijkt zelfs onbelangrijk. Maar dat is het niet. Alles wat voor 12 maart 2020 is gepresteerd, draagt immers bij aan het herstel als deze crisis achter ons ligt. We moeten er met elkaar doorheen.

In dit jaarverslag besteden we aandacht aan de gevolgen van het COVID-19 virus, voor zover wij dat nu (begin april) kunnen overzien.

Het bestuur van woningstichting Het Grootslag in Wervershoof presenteert hierbij de jaarstukken 2019. Dit verslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- jaarverslag van de raad van toezicht (RvT)
- financieel verslag over 2019 met toelichting

Wij leggen hiermee verantwoording af over maatschappelijke resultaten, governance en de besteding van middelen.

2019 is het vierde en laatste 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 na de Parlementaire Enquête Woningcorporaties in 2014 en de nieuwe Woningwet die daarop volgde.

2019 is tevens het jaar van het 100-jarig bestaan van de sociale huisvesting in ons werkgebied. We hebben daar geen bijzondere aandacht aan besteed, we doen ons best om het succes van de eerste 100 jaar een goed vervolg te geven.

Leeswijzer

In het bestuursverslag leest u over de belangrijkste ontwikkelingen in 2019. 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 2019 hebben vastgelegd. In de verslagen wordt beschreven wat hiervan terecht gekomen is.

Zoals gebruikelijk stellen we ook een uitgebreide verhuurrapportage op over het voorbije jaar die we separaat aan onze samenwerkingspartners presenteren. In het 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 en de leden van onze Maatschappelijke Adviesraad.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van ons jaarverslag 2019. Het geeft een goed en getrouw beeld van ons werk. We zijn benieuwd naar uw reactie en staan zoals altijd open voor uw suggesties.

J. Th. (Hans) Kröger
Directeur bestuurder



Deel I

BESTUURSVERSLAG



Bestuursverslag

Corona-crisis

Bij het schrijven van dit verslag eind maart / begin april, hebben Nederland en grote delen van de wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus. We zijn als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Het is logisch om te stellen dat dit ook de nodige impact heeft op onze organisatie en onze huurders. We passen continu onze bedrijfsprocessen aan en stemmen deze af op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen, in goed overleg met aannemers die voor ons werken. Het behoud van werkgelegenheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt. We volgen de ontwikkelingen op de voet en volgen richtlijnen op. Onze maatregelen zijn er allereerst op gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en daarnaast proberen we de dienstverlening aan onze huurders zo goed mogelijk te continueren.

Een van de maatregelen die we al hadden getroffen, voordat er een overeenkomst tussen Aedes en het Rijk was, is dat we huurders met betalingsproblemen tegemoet komen en samen met hen tot passende oplossingen komen. Zowel op onze website als bij directe contacten met huurders besteden we hier aandacht aan. Ook vinden er voorlopig geen ontruiming plaats, behalve in langlopende dossiers van voor de corona-uitbraak of (extreme) overlastzaken.

In algemene zin kunnen we stellen dat we adequaat hebben gereageerd, de dienstverlening hebben aangepast en hebben gezorgd voor continuïteit voor onze huurders. Zelfs ons kantoor is, zij het enigszins beperkt, open gebleven voor onze huurders en kandidaat-huurders. Ook waren we redelijk goed voorbereid om mensen thuis te laten werken en hadden al vroegtijdig met de accountant een afspraak gemaakt om de controle buiten ons kantoor uit te voeren. Dit om de contacten binnen ons kantoor tot een minimum te beperken. Daarnaast zijn met medewerkers afspraken gemaakt over de contacten met huurders.

Inleiding

'De foto op de titelpagina is een beeld van Wervershoof met op de achtergrond Onderdijk. Voor wie een beetje bekend is in Wervershoof weet dat daar ons kantoor staat, te midden van nieuwbouw uit de jaren zestig en zeventig. De woningen naast ons kantoor waren bijna allemaal sociale huurwoningen. Het is het beeld van de wederopbouw en woningnood in een kinderrijk dorp. De lange rijen eengezinswoningen zijn het logische gevolg van die periode. De woningen staan nog fier overeind, maar de meeste huurwoningen zijn in de loop van de jaren verkocht. Verkoop bood de woningcorporatie(s) financiële ruimte om de betaalbaarheid en de kwaliteit van het woningbezit te waarborgen en de woningvoorraad uit te breiden. Dit laatste gebeurt tegenwoordig met meer eigentijdse woningen en specifieke zorghuisvesting.

In 2019 is het 100 jaar geleden dat onze voorgangers werden opgericht in Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof. In 1995 zijn deze kleine woningcorporaties (AWS in Andijk, Sint-Laurentius in

Drechterland en St. Joseph in Wervershoof) gefuseerd tot Woningstichting Het Grootslag. In 2015 volgde nog een fusie met de Bosmanstichting uit Venhuizen. Na 100 jaar zijn we nog steeds een kleine corporatie die nog altijd een belangrijke maatschappelijke rol vervult.



Nieuwbouw sociale huur jaren 60 - 70 in Wervershoof met linksboven ons kantoor

De ontwikkeling van de sociale huursector vanaf 1901 is bepaald geen lineaire lijn. De sector heeft hoogtijden beleefd, maar ook verschillende crisissen. In de laatste tien jaar zelfs een bouw-, een banken- en een systeemcrisis. Dit heeft ervoor gezorgd dat we nu weer dichterbij de oorspronkelijke doelen van de Woningwet van 1901 staan. We zijn trots op hetgeen er in de afgelopen 100 jaar gepresteerd is en we zien met vertrouwen uit naar de komende 100 jaar. We geloven erin dat de sector grote maatschappelijke betekenis houdt en een fatsoenlijke oplossing blijft bieden voor mensen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien.'

Tot zover een deel van de inleiding van ons werkplan 2019 met de titel 'Voor de eeuwigheid? 100 jaar sociale huisvesting'. We zijn alweer een jaar verder en we kunnen verschillende ontwikkelingen melden, positieve en negatieve. Om met het positieve te beginnen: we hebben de verplichte vierjaarlijkse visitatie met goed gevolg doorlopen, we hebben 37 nieuwbouwwoningen opgeleverd, er ligt een nieuwe ondernemingsvisie en we voldoen een jaar eerder dan nodig aan de doelstellingen van het landelijke Convenant Energiebesparing Huursector¹. Het vervelende nieuws is dat de wachttijden voor een woning opnieuw fors zijn gestegen, dat verhuisbewegingen substantieel lijken af te nemen, dat er te weinig bouwlocaties en contingenten zijn om de benodigde nieuwe woningen te bouwen en dat sommige doelgroepen ernstig in de knel komen. Ander punt van zorg is dat de kwetsbaarheid van sommige buurten en wijken toeneemt.

¹ Eind 2020 mag de gemiddelde Energie-Index maximaal 1,40 zijn.



Het woningtekort is het afgelopen jaar toegenomen. Op macroniveau is becijferd dat er 4% meer woningen nodig zijn (zo'n 315.000 woningen). Door het woningtekort betrekken starters later dan ze willen een zelfstandige woning en blijven ze langer bij ouders of op kamers wonen. Het woningtekort loopt op doordat de bevolking harder groeit dan verwacht en het aantal bouwvergunningen afgelopen jaar is teruggelopen, mede door stikstof- en PFAS-problematiek. De vraag neemt verder toe door arbeidsmigratie, demografische ontwikkelingen en als gevolg hiervan veranderende huishoudens en woonwensen. De gevolgen zijn sterk oplopende woningprijzen, stagnerende verhuistromen, tekort aan vrijesectorhuurwoningen en langere wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Dit vraagt om versnelling van de woningbouwproductie en optimale keuzes voor de verdeling van vrijkomende woningen.

Uit landelijk onderzoek dat namens branchevereniging Aedes is uitgevoerd blijkt dat de veerkracht in buurten en wijken met veel sociale huurwoningen afneemt. De uitkomsten komen overeen met onze ervaringen, we schreven hier de laatste jaren al regelmatig over. Er is sinds 2011 sprake van eenzijdige instroom van mensen met een laag inkomen in wijken met corporatiewoningen. Mede als gevolg hiervan vertrekken bewoners met een hoger inkomen steeds vaker uit deze wijken. De concentratie van mensen die vaker hulp en ondersteuning nodig hebben neemt hierdoor alleen maar toe. De ambulantisering van de zorg betekent dat mensen met een licht verstandelijke beperking, met psychiatrische problemen en kwetsbare ouderen thuis moeten blijven wonen. Kortom, steeds meer mensen met uiteenlopende sociale problemen die in dezelfde wijk wonen. Het gevolg is dat het verschil tussen sterke en zwakke buurten steeds groter wordt. Dit leidt uiteindelijk tot sociale tweedeling en mogelijk zelfs ontwrichting. Positieve ontwikkeling is dat partijen die werkzaam zijn op het scheidsvlak van wonen, welzijn, zorg en openbaar bestuur nader tot elkaar komen. Partijen beseffen dat ze de huidige en komende problemen niet zelfstandig kunnen oplossen.

‘Wat werkelijk van waarde is’

We lieten ons bij onze keuzes leiden door ons ondernemingsplan 2016-2019. Samengevat luidde onze missie: “Onze kerntaak is het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Passend betekent een betaalbare, goede en comfortabele woning met een beperkte energievraag. Daarnaast richten we ons op leefbare buurten en individuele ondersteuning voor de meest kwetsbaren.”

We richten ons daarbij op de volgende kerntaken:

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



- Samen met huurders, huurdersvertegenwoordiging, bewoners en belanghouders werken we aan leefbare wijken en dorpen.

Met ingang van 2020 nemen we afscheid van de vierjaarcyclus van ons ondernemingsplan. We stappen over naar een ondernemingsvisie. Een koersplan dat we jaarlijks actualiseren op basis van overheidsbeleid en lokale en regionale ontwikkelingen.

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

We hebben in deze dossiers de volgende resultaten geboekt.

Betaalbaarheid

Ons huurbeleid ligt volledig in lijn met het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond in december 2018 sloten. Onze jaarlijkse huurverhoging lag iets onder inflatie (1,5% i.p.v. 1,6%) en fors lager dan de maximale huursomstijging van 2,6%. Eind 2019 bedroeg het gemiddelde percentage van maximaal toegestaan 63,5%. Hiermee liggen we ruim onder allerlei referentiegemiddelden.

Beschikbaarheid

We hebben 37 nieuwe woningen opgeleverd. 10 grondgebonden driekamerwoningen voor de brede doelgroep en 27 appartementen voor zorginstelling WilgaerdenLeekerweideGroep. We hebben 13 woningen verkocht (waarvan 2 woningen die in 2018 leegkwamen) en 8 bestaande woningen aangekocht.



Oplevering woon-/zorgcluster De Gent Hoogkarspel



Mede op ons initiatief hebben de bestuurders van Wooncompagnie, Woonwaard en Het Grootslag het netwerk 'Thuis boven Amsterdam' opgericht voor de bestuurders van alle woningcorporaties in Noord-Holland Noord. Doel hiervan is als partner op te treden van de bestuurlijke samenwerking van gemeenten in Noord-Holland boven Amsterdam. Gemeenschappelijk doel is het aanjagen van de bouwproductie met 40.000 extra woningen in Noord-Holland Noord.

Verduurzaming vastgoed

Eind 2019 bedroeg de gemiddelde Energie Index van ons woningbezit 1,35 (ultimo 2018: 1,40). Sinds februari 2019 voldoen we aan de doelstelling van het Convenant Energiebesparing Huursector. We verwachten dat we in 2025 of eerder gemiddeld op een Energie Index van 1,20 zitten (A-label).

Begin van het jaar hebben circa 170 woningcorporaties en Urgenda een initiatief ingediend bij het kabinet om 100.000 huurhuizen versneld te verduurzamen. Wij hebben ons hierbij aangesloten. Het idee is dat het geld dat woningcorporaties betalen aan de verhuurderheffing beter kan worden gebruikt om huurwoningen te verduurzamen. Hiermee verminderen we de CO₂-uitstoot en helpen we tegelijkertijd huurders aan een lagere energierekening. Het aanbod ondersteunt het kabinet bij het halen van hun doelstellingen om de uitstoot van CO₂ terug te brengen. Het is tevens een concrete manier om draagvlak te creëren voor de energietransitie, zoals het kabinet graag ziet, juist bij bewoners met een smallere beurs.

Het kabinet is niet op dit initiatief ingegaan. Het initiatief maakt sedertdien onderdeel uit van het maatregelenpakket dat Urgenda bij de rechter heeft neergelegd om de CO₂-uitstoot versneld te verminderen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen, ouderen en anderen met een zorgvraag

Een substantieel deel van onze woningen betreft zorgwoningen. Eind 2019 heeft bijna 13% van onze vastgoedportefeuille het label zorghuisvesting. Ongeveer 45% van onze woningen is toegankelijk voor senioren. Er zijn verschillende projecten in voorbereiding en uitvoering voor ouderenzorg, voor mensen met een verstandelijke beperking en voor 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 het begin van genoemde termijn nog sceptisch waren over de naleving van de gezamenlijke prestatiekaders, kijken we nu met meer tevredenheid naar recente ontwikkelingen, met name in het sociaal domein. In beide gemeenten voldoen we aan de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders en de samenwerking bij schuldhulpverlening is ook verbeterd. Verder is door alle partijen uitgesproken dat belangrijke maatschappelijke kwesties alleen met succes kunnen worden uitgevoerd als we daarbij nauw samenwerken.

Punt van aandacht blijft de beschikbaarheid van voldoende (sociale) huurwoningen. De wachttijden lopen veel sneller op dan gedacht en de mogelijkheden om nieuwe huurwoningen te bouwen zijn gering door de beperkte aanwezigheid van bouwlocaties in de meeste kernen. De sterk oplopende kosten van materiaal, arbeid en grond bij nieuwbouwwoningen, milieuaspecten en de gevolgen van COVID-19 bemoeilijken en vertragen de uitvoering.

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 nadrukkelijk uit, ook bij de ontwikkeling van buurten en wijken.

Sociaal Woonakkoord

In december 2018 hebben Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten. In dit akkoord zijn partijen overeengekomen om een inflatievolgend huurbeleid te voeren. Het inflatievolgend huurbeleid is overgenomen door de minister en sinds 2020 onderdeel van het wettelijke huurbeleid. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over aanpassing van de maximale huursomstijging en over huurbevriezing of huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur.

Dit sluit volledig aan bij ons huurbeleid van de afgelopen jaren. Deze lijn is noodzakelijk voor het waarborgen van de betaalbaarheid in de sector. Het levert wel een spanningsveld op met de forse bouw- en herstructureringsopgave en de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarbij hebben we voor de volgende hiërarchie gekozen: 1. Betaalbaarheid 2. Duurzaamheid 3. Uitbreiding.



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. Dit blijkt in de 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. Met het verstrijken van de tijd neemt echter ook de onzekerheid toe of we in het najaar van 2020 in staat zijn om deze bulk weg te werken.

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 op het plaatsen van hybride warmtepompen, waardoor het gasverbruik afneemt. Zo proberen we een aanzet te geven om van het gas los te komen. Deze systemen werken heel anders dan we de afgelopen decennia gewend waren. We hebben onze communicatie hierover in overleg met huurdersvereniging De Driehoek aangepast.

We zetten aanzienlijke stappen in het verlagen van de gemiddelde Energie-Index van onze woningvoorraad. Dit gebeurt vooral door het aanbrengen van PV-panelen en de toepassing van hybride warmtepompen voor de verwarming van woningen.

Visitatie

Begin 2019 zijn we gevisiteerd. We zijn blij dat we lang gewacht hebben met visitatie zodat we gebruik konden maken van de methodiek Visitatie 6.0. Deze methodiek doet precies wat het moet doen: inzicht geven hoe belanghebbenden naar onze prestaties kijken, met het uiteindelijke doel om daarvan te leren en onszelf te ontwikkelen in een richting die het beste past bij onze omgeving. We kijken terug op een intensief, boeiend en positief verlopen traject.

Herkenbare conclusies

We worden gezien als een lokaal betrokken corporatie die goed geworteld is in de kernen waar wij actief zijn. Dit is een kwaliteit die alle mensen en organisaties erkennen die de visitatiecommissie (verder: de commissie) gesproken heeft. Voorts is Het Grootslag voor veel zorg-, welzijns- en vrijwilligersorganisaties één van de weinigen met een maatschappelijk zeer betrokken en creatieve insteek om oplossingen te bieden voor huisvestingsvraagstukken. Dit zijn mooie en terechte complimenten volgens de commissie.

Volgens de commissie draagt Het Grootslag met haar inzet zichtbaar bij aan wat tegenwoordig zo mooi heet “het bewerkstelligen van een inclusieve samenleving”. De door ons geformuleerde visie: “het zijn van een lokaal verankerde klantgerichte onderneming die investeert in wonen, welzijn en zorg en daarin haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt”, wordt dan ook volledig waar gemaakt in de ogen van de commissie. De commissie vindt voorts de wijze waarop de kerntaken, ambities en toekomst geformuleerd zijn, een mooi voorbeeld van de nuchtere wijze waarop Het



Grootslag haar rol, positie en mogelijkheden binnen de regionale woningmarkt ziet. Het gaat daarbij om “oeroude” begrippen als betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Deze en andere uitkomsten die zijn beschreven in het visitatierapport, zijn onder meer tot stand gekomen via gesprekken die de commissie heeft gehouden met een groot aantal belanghebbenden vanuit verschillende organisaties en instellingen. We zijn er trots op dat de buitenwereld ons zo ziet en hiermee onze ideologie bevestigt van een betrokken organisatie die op een actieve en creatieve manier oplossingen biedt voor huisvestingsvraagstukken.

De conclusies die wij uit het rapport trekken is dat we een gewaardeerde verhuurder en een betrouwbare samenwerkingspartner zijn binnen ons werkgebied. De volkshuisvestelijke opgaven staan centraal, de band met onze (kandidaat) huurders, maatschappelijk betrokken partijen en communicatie met belanghebbenden is uitstekend en de governance is goed op orde. Het Grootslag wordt ervaren als een toegankelijke woningcorporatie, die openstaat voor signalen uit de omgeving en soms eigenwijs is als het gaat om het realiseren van de belangrijkste kerntaken: betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Verbeteringen zijn mogelijk

De commissie geeft ons ook een aantal suggesties om onze prestaties te continueren en/of te verbeteren en daar zijn we blij mee. Dit geeft ons handvatten voor onze nieuwe ondernemingsvisie.

De visitatiecommissie adviseert het huidige participatiebeleid te continueren en de kracht van lokale betrokkenheid en het contact met huurders te blijven gebruiken bij ons werk.

Daarnaast adviseert de commissie om samen met belanghebbenden beleid en plannen te ontwikkelen voor wonen, welzijn en zorg. Dit punt geven wij nadrukkelijk aandacht in de komende periode. De zorgpartijen bepleiten een grotere diversiteit in zowel aanpak, samenwerkende partijen als huisvestingsmogelijkheden. De commissie formuleert dit als volgt: ‘Zorginstututen verdwijnen terwijl de ouderenzorg groeit en de marktwerking niet altijd goed zijn werk doet. Hoe bouw je nieuwe woningen en kun je daarbij ruimte maken voor voorzieningen als bijvoorbeeld de wijkverpleging of de mogelijkheden voor ontmoetingsruimten?’ Dit zijn mooie uitdagingen, die we graag aangaan.

Gezien de moeite die gemeenten hebben om domein overstijgend regie te voeren, acht de commissie het zinvol om te bezien of afspraken over voornoemd thema in de prestatieafspraken breder getrokken kunnen worden door ook zorg- en welzijnsorganisaties erbij te betrekken.

Wat de prestatieafspraken betreft, ziet de commissie mogelijkheden voor verbetering. Belangrijkste aandachtspunt is om vanuit Het Grootslag en haar collega's te bezien hoe de slagkracht van de corporaties structureel beter ingezet kan worden. Dit vraagt om een duidelijke visie op de regionale woningmarkt en de mogelijkheden daarin voor de verschillende doelgroepen. Ook de gemeenten erkennen dat intern-organisatorische elementen niet altijd bijdragen aan een goede en efficiënte besluitvorming. Dit raakt de vraagstukken van de regionale woningmarkt: de trek naar de stad van jongeren, de problematiek van arbeidsmigranten, het nadenken over de transformatie van de woningvoorraad en daarbinnen de verduurzamingsvraag, de verkoop van woningen en het verbinden met het middensegment in de huur en de vraag wat de beste vorm van aanwezigheid van de corporaties is in deze regio.

Ook is er in het rapport terechte aandacht voor onze communicatie. Het is zaak om meer en beter duidelijk te maken welke keuzes we maken en wat dit betekent voor bewoners en belanghebbenden. Verder is het belangrijk dat we aandacht besteden over wat bereikt is. Belanghebbenden en huurders vragen om een betere bekendheid over het beleid en medewerkers vragen om het meer en beter zichtbaar vieren van de eigen successen. Het is een natuurlijke reactie waarbij onze nuchterheid ons weerhoudt om zaken waar we trots op zijn breed uit te meten.

Als laatste aandachtspunt noemen we de organisatiecultuur. De commissie roemt de sterke cultuur waarbij medewerkers elkaar durven aan te spreken op prestaties en normstellingen. Volgens de commissie zal het een uitdaging zijn om de komende jaren naast het vinden van de kwalitatief vereiste verjonging in verband met leeftijdsverloop de sterke cultuur overeind te houden. Want juist die cultuur maakt wat Het Grootslag voor velen is: een sterk in de lokale regio verankerde volkshuisvester die bijdraagt aan een grotere samenhang binnen de samenleving en daar volgens de commissie terecht breed om wordt gewaardeerd.

Belanghoudersbijeenkomst: aandacht voor samenwerking

Op 16 oktober 2019 hielden we een belanghoudersbijeenkomst om de uitkomsten van de visitatie toe te lichten en vandaaruit keuzes te maken voor onze ondernemingsvisie. Samenwerken was een belangrijk onderwerp tijdens deze bijeenkomst.

Zoals in de inleiding van het bestuursverslag is aangestipt wordt samenwerken steeds belangrijker, niet alleen met andere woningcorporaties maar zeker ook met andere sectoren. Dit is ook de conclusie van de commissie. Het komt er kort gezegd op neer dat woningcorporaties tot meer in staat zijn als ze voor gemeenschappelijke opgaven kiezen en de uitvoering harmoniseren. In de relatie met gemeenten staat vooral wederkerigheid centraal. De indruk bestaat dat corporaties meer werk maken van de ambities en de afspraken dan gemeenten. Tijdens genoemde bijeenkomst werd ondubbelzinnig duidelijk dat alle partijen samenwerking hoog in het vaandel hebben. Daar zetten we dus stevig op in.



Impressie belanghoudersbijeenkomst 16 oktober 2019



Huurdersparticipatie

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

Huurdersvereniging De Driehoek (verder: De Driehoek draagt op organisatieniveau zorg voor de belangenbehartiging van huurders en woningzoekenden.



Binnen het driepartijenoverleg (huurdersbelangenorganisaties, gemeente en woningcorporaties) dragen zij mede verantwoordelijkheid voor de positie van huurders en woningzoekenden 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 onze speerpunten en de prestatieafspraken met gemeenten.

Beleid en uitvoering

De bestuursleden van De Driehoek namen de afgelopen jaren in wisselende samenstelling deel aan de ontwikkeling van beleid en uitvoering met onze medewerkers. De belangrijkste aandachtsvelden waren communicatie, betaalbaarheid, huurdersondersteuning en vastgoedsturing (incl. verduurzaming). Daarmee leverden we met elkaar een bijdrage aan het vergroten van kennis en invloed. Zij helpen ons bij het ontwikkelen van producten en diensten, afgestemd op de behoeften van onze huurders en wij zorgen voor informatie over wet- en regelgeving en allerlei andere ontwikkelingen.

Overleg(structuur)

De vaste overlegstructuur voorziet in een maandelijks overleg tussen het dagelijks bestuur van De Driehoek en de adviseur strategie en beleid over actuele ontwikkelingen. Verder is er maandelijks uitvoeringsoverleg met de manager Klant & Wonen. Vijfmaal stond een overlegvergadering tussen



bestuur/MT van Het Grootslag en het complete bestuur van De Driehoek op de jaaragenda. De belangrijkste overlegthema's tijdens dit overleg waren:

- volkshuisvestelijk bod 2020 gemeenten Medemblik en Drechterland
- vastgoedsturing, inclusief duurzaamheidsbeleid
- evaluatie en wijziging van primaire dienstverleningsprocessen, onder andere communicatie over onderhoud en de plaatsing van hybride warmtepompen
- huurbeleid 2019
- jaarverslag en jaarrekening 2018 woningstichting Het Grootslag
- werkplan en begroting 2020 woningstichting Het Grootslag
- investeringsbegroting 2020-2024 woningstichting Het Grootslag
- uitkomsten visitatie
- uitkomsten Aedes benchmark

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

Bestuursproblematiek De Driehoek

In het voorjaar werd duidelijk dat er sprake was van fraude door de penningmeester van De Driehoek. Op basis van de uitkomsten van een onderzoek naar het handelen van de penningmeester, is deze medio 2019 geschorst. Er is aangifte gedaan bij de politie. Dit was een zware klap voor De Driehoek omdat de penningmeester de laatste twee jaar ook optrad als (vice)voorzitter, na het vertrek van de voorzitter in 2017. Gelukkig kon snel een nieuwe penningmeester worden benoemd. In september werd ook een nieuwe voorzitter benoemd. Deze hield het echter na een vergadering voor gezien en heeft zijn lidmaatschap van het bestuur met onmiddellijke ingang opgezegd. De (vice)voorzitter die het stokje daarna overnam, overleed drie maanden na zijn aanstelling. De secretaris gaf vervolgens aan dat hij zijn bestuursfunctie op 1 januari 2020 zou neerleggen. Het bestuur bestond op 1 januari 2020 nog maar uit drie personen.

Geschetste ontwikkelingen zorgden voor een aanzienlijk hogere vergaderfrequentie in de tweede helft van 2019. Zo goed en slecht als dat mogelijk was hebben we getracht om de voortgang van de besluitvorming van diverse zaken te waarborgen. En hoewel dat goed is gelukt, hebben we in die periode het besluit moeten nemen dat De Driehoek niet meer zelfstandig in staat was om haar functie te vervullen, laat staan haar achterban goed te vertegenwoordigen. Dat is een wrange constatering omdat er de laatste jaren heel veel geld en tijd geïnvesteerd is in het voortbestaan van De Driehoek.

Inspraak van huurders en woningzoekenden is essentieel voor de ontwikkeling van beleid en dienstverlening. Daarom hebben we in overleg met het huidige bestuur van huurdersvereniging De Driehoek besloten om de overstap te maken naar een huurdersraad. Daarmee kunnen we de benodigde inspraak organiseren zonder dat huurders zelf een vereniging in stand hoeven te houden met alles wat daarbij komt kijken. We gaan er vooralsnog vanuit dat de leden van De Driehoek in 2020 instemmen met het ontbinden van de huurdersvereniging. Tot dat moment blijft De Driehoek verantwoordelijk voor de uitvoering van het Beste Buurt Idee. Daarbij stelt zij vast welke bijdragen voor leefbaarheidsinitiatieven beschikbaar worden gesteld.



Ondersteuning

We hebben de afspraak dat De Driehoek financieel onafhankelijk is zodat ze zelfstandig keuzes kan maken in de uitvoering van haar taken, deskundigheidsbevordering, et cetera. We hebben in 2019 een bijdrage betaald van € 24.500 inclusief het lidmaatschap van nieuwe huurders gedurende het eerste jaar dat zij een woning van ons huren. Daarnaast int De Driehoek contributie bij haar leden. Eind 2019 heeft De Driehoek circa 1.150 leden. De contributie bedraagt € 5,45 per jaar.

Overleg achterban

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

De leden van De Driehoek ontvangen viermaal per jaar de 'Huurwijzer' van de Woonbond. De Driehoek maakt gebruik van ons bewonersblad 'Huis & Raad' om haar achterban te informeren over lopende zaken. Verder brengt De Driehoek regelmatig een digitale nieuwsbrief uit voor haar leden. Hierin worden actuele ontwikkelingen aangestipt en resultaten van verschillende overlegdossiers toegelicht. Daarnaast heeft De Driehoek een website waarin zij het laatste nieuws publiceert.

We publiceren het integrale jaarverslag 2019 van De Driehoek op onze website.

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. Eenmaal per twee jaar organiseren we een 'bewonerscommissiedag' (BC-dag). De volgende BC-dag wordt gehouden in 2020.

Maatschappelijke binding

We hebben een belangrijke positie in het lokale en regionale woonnetwerk. Wij werken samen met huurders(organisaties), gemeenten, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, maatschappelijke organisaties, ondernemers, vrijwilligers, et cetera. Hiervoor zijn we aangesloten bij verschillende 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. De 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 thema's, 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 2019 zijn:

- Algemene ontwikkelingen op het gebied van zorg en welzijn
- Onze bouwactiviteiten en dan specifiek in relatie tot de maatschappelijk betekenis daarvan
- Maatschappelijke participatie en hulpsystemen gericht op hulpbehoevenden, eenzaamheid en vrijwilligers
- 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
- Onze bijdrage aan de verduurzaming van ons woningbezit en woningbeheer

Een aantal leden van de MAR hebben deelgenomen aan de visitatie. Verschillende leden hebben in het najaar onze belanghoudersbijeenkomst bijgewoond.

Woningcorporaties

We werken op verschillende fronten samen met collega-corporaties in onze regio via het Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW). Onderwerpen die ter sprake kwamen zijn:

- 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 7 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 extra druk op de kwaliteit van intramurale zorghuisvesting (groeierende behoefte aan kleinschaliger huisvesting voor intensieve zorg). Dit gaat ten koste van het aandeel intramurale zorgplaatsen. In het volkshuisvestingsverslag 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 en Seniores Piores ondersteunen we financieel en WonenPlus in Wervershoof maakt gratis gebruik van ons kantoor voor hun dagelijkse spreekuur. Dit geldt ook voor Wijkteam Oost van gemeente Medemblik die wekelijks spreekuur houdt in ons kantoor.

Governance

Hoewel we in 2019 geen lid waren van Aedes, onderschreven we de Governancecode Woningcorporaties. Begin 2020 zijn we weer lid geworden van branchevereniging Aedes.

Integrale oordeelsbrief Aw 2019 over 2018

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt corporaties vanaf 1 januari 2019 op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van de organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties.

De Aw blijft corporaties daarnaast integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Over het verslagjaar 2018 heeft Aw het volgende verklaard:

- we voldeden in 2018 aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling
- we voldeden aan de passendheidsnorm
- we voldeden aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering
- we voldeden aan het gestelde in de Wet Normering Topinkomens
- we voldeden aan de toetsing voor het verlicht regime
- er was in 2018 geen sprake van overcompensatie voor werkzaamheden die behoren tot de DAEB
- en in algemene zin is vastgesteld dat we aan specifieke wettelijke bepalingen hebben voldaan

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 het werkplan en de 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 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 de organisatie wordt op verschillende niveaus informatie verzameld over actuele risico's en de ontwikkeling van risico's op middellange termijn. Met de vragenlijsten voor het werkplan en de begroting wordt aan alle medewerkers gevraagd welke risico's zij zien en of er veranderingen optreden in bestaande risico's. Op basis hiervan wordt door bestuur/MT/controller beoordeeld of 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 bestuur/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 expliciet risk appetite statement, gaat het in de discussies die we hierover voeren ook 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.



Risicokaart PORTEFEUILLESTRATEGIE VASTGOED woningstichting Het Grootslag, oktober 2016

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

Voorbeeld van een risicokaart die wij gebruiken



Bij de vaststelling van de jaarstukken rapporteert de financiële commissie aan bestuur/MT over de gevolgen en effecten van benoemde risico's over de afgelopen periode.

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 het werkplan en de begroting. Dit zijn de volgende risico's:

Portefeuillestrategie vastgoed

- Verstorende omgevingsfactoren

We zijn een taakorganisatie en daarmee sterk afhankelijk van politieke, maatschappelijke en economische ontwikkelingen. De lokale overheden hebben minder bouwgrond ter beschikking en projectontwikkelaars hebben vaak geen goede afspraken met gemeenten over het realiseren van sociale huurwoningen. Hierdoor kunnen wij minder nieuwbouw realiseren. Dit heeft gevolgen voor de vereiste verjonging van het bezit en de beschikbaarheid van woningen.

Politieke zaken die spelen kunnen ons imago beschadigen. Denk hierbij aan een toenemend negatief beeld van de corporatiesector door het huidige woningtoewijzingssysteem, lage inkomens en door de zorgtransitie, waardoor mensen met een fysieke of gezondheidsbeperking (bijv. de GGZ) (langer) zelfstandig moeten wonen. Tot slot zien we dat gemeenten in toenemende mate voorrang willen geven aan eigen bewoners wat directe gevolgen heeft voor de gewenste doorstroming.

We participeren voortdurend in lokale en regionale beleidsontwikkeling en leggen de uitkomsten voor een reeks van jaren vast in de prestatieafspraken. Om nog beter in te kunnen spelen op de diverse ontwikkelingen hebben we de processen rondom vastgoedsturing gewijzigd in dynamisch vastgoed beleid.

- Aansluiten op de marktvraag

De benodigde beschikbaarheid blijft steeds sterker achter bij de vraag. De wachttijden lopen snel op, tot ver boven de afgesproken termijnen in de prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeenten. Omdat er te weinig bouwmogelijkheden/-locaties zijn en sociale huisvesting onvoldoende prioriteit heeft bij gemeenten, ontstaan zorgelijke situaties. Bij de diverse overlegstructuren brengen we dit onder de aandacht van de gemeenten (en andere belanghebbenden).



- Marktontwikkelingen bouwsector

In de bouwsector is sprake van grote prijsstijgingen. De strengere duurzaamheidseisen (zoals gasloos bouwen) leiden tot hogere bouwkosten. Verder zien we risico's op gebied van beschikbaarheid van aannemers, bouwpersoneel en materiaal. Dit heeft ook langere doorlooptijden tot gevolg. Daarnaast zien we een toenemend risico op faillissementen van aannemers door hogere kosten van inzet van onderaannemers.

Ter afdekking van het risico op kostenstijgingen maken we gebruik van strikte financiële kaders en afspraken. Verder beoordelen we elk project op het financiële rendement. Om de risico's op hoge kosten en beschikbaarheid van aannemers af te dekken, maken we gebruik van andere wijzen van aanbesteden (bouwteam e.d.). Dit is vastgelegd in het nieuwe aanbestedingsbeleid. Ook bij de keuze van aannemers houden we rekening met het risico op faillissementen door onder andere gebruik te maken van extern kredietwaardigheidsonderzoek en de eigen kennis van de markt. We houden rekening met langere doorlooptijden en passen tijdig onze planning hierop aan.

Overheid en regelgeving

- Regierol gemeenten

We betrekken gemeenten tijdig bij ontwikkelingen waar de belangen elkaar raken. Hierbij trachten we zoveel mogelijk actieve betrokkenheid te realiseren. We participeren actief in de opzet van nieuwe prestatieafspraken en voldoen tijdig en compleet aan de (prestatie)afspraken. Vanaf het vaststellen van de prestatieafspraken, eind 2016, spreken we de gemeenten nadrukkelijk aan op hun aandeel. Dit levert wat ons betreft nog onvoldoende resultaat op.

- Wet en regelgeving

Door het inkomensafhankelijk en passend toewijzen zien we dat er meer huurwijken ontstaan met bewoners met een zogenaamd 'rugzakje'. Dit levert extra problemen op in het kader van leefbaarheid. De kosten om deze leefbaarheid problematiek tegen te gaan zullen in de toekomst toenemen. We proberen dit soort problemen vroegtijdig te signaleren en waar mogelijk in te grijpen met behulp van de gemeenten, politie en andere belanghouders.

- Huurtoeslag

Gevolgen van de systeemwijziging voor de betaalbaarheid en financiële continuïteit.

We lopen met ons huur- en betaalbaarheidsbeleid vooruit op mogelijke risico's. We bouwen kleiner en goedkoper, en we verlagen de (beïnvloedbare) bedrijfskosten per vhe. De hiermee gerealiseerde besparingen zetten we in voor de beperking van de woonlasten (betaalbare huren en beperking van de energielasten). Dit beleid continueren we en werken we verder uit om de betaalbaarheid te vergroten.

Organisatie en bedrijfsvoering

- Leeftijdsopbouw personeel

We hebben weinig jonge instroom met vaak een andere frisse input en vaak sneller zijn met ICT ontwikkelingen. Het risico bestaat dat we mogelijkheden/kansen missen en minder efficiënt werken.



De jonge instroom is moeilijk te beïnvloeden mede door het imago van de sector. De kennis met betrekking tot ICT wordt via cursussen op peil gehouden.

Daarnaast onderkennen we de kwetsbaarheid van de organisatie door de gemiddeld hoge leeftijd van het huidige personeel. Enerzijds brengt dit gezondheidsrisico's met zich mee, anderzijds bestaat het risico dat meerdere medewerkers in korte tijd met pensioen gaan en er kennis verloren gaat.

Door actief ARBO-beleid en stimulering van een gezonde levensstijl proberen we de gezondheidsrisico's te beperken. Daarnaast zetten we een kennisbank op om de kennis in de organisatie te borgen en stimuleren we de onderlinge kennisoverdracht.

Treasury en financiële continuïteit

- Heffingen en belastingen

De solidariteitsheffing die nodig is voor de sanering van collega-corporaties, is in de begroting ingerekend tegen 1% van de jaarhuur (op advies van de toezichthouders Aw en WSW). Voor 2020 is een bedrag van € 190.000 ingerekend. Deze loopt in de jaren daarna op tot € 216.000 in 2024. De daadwerkelijke ontwikkeling van de heffing hangt sterk af van de gebeurtenissen in de sector. De kans is reëel dat in de toekomst aanvullende heffingen opgelegd worden ten behoeve van de verdere sanering van WSG en Vestia. Daarnaast is het niet uit te sluiten dat er andere corporaties door overheidsmaatregelen in de problemen komen en een aanspraak gaan doen op het saneringsfonds.

De verhuurderheffing is, samen met de vennootschapsbelasting, de hoogste heffing waar we mee geconfronteerd worden. De heffingskorting bij nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft een tijdelijk dempend effect gehad op de heffing in 2019. De verhuurderheffing maakt een steeds groter deel uit van de totale bedrijfslasten. De heffing bedraagt in 2020 naar verwachting € 2,3 miljoen en loopt op tot € 2,8 miljoen in 2024.

Ten aanzien van de vennootschapsbelasting heeft de Belastingdienst het standpunt ingenomen dat een fiscale onderhoudsvoorziening niet meer gevormd mag worden door woningcorporaties. Ze hebben met ingang van boekjaar 2016 het vertrouwen opgezegd in de eerder door hen verstrekte schriftelijke goedkeuring. In overleg met onze fiscaal adviseur zijn we voor de begroting uitgegaan van een vrijval ineens van de fiscale onderhoudsvoorziening. Deze vrijval wordt grotendeels 'opgevangen' doordat we ons woningbezit fiscaal afwaarderen naar lagere WOZ-waarde. We verwachten voor 2020 een te betalen bedrag van ongeveer € 1,6 miljoen (2019: € 2 miljoen). In de jaren daarna bedraagt de last gemiddeld € 1,6 miljoen.

Ook dragen we bij aan de kosten voor de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Stichting Visitatie Woningcorporatie Nederland (SVWN) en de landelijke Huurcommissie. Wij hebben geen invloed op de hoogte van deze bijdragen en hebben ook geen keus om het door anderen goedkoper te laten uitvoeren.

In onze meerjarenbegroting zijn de bovenstaande heffingen opgenomen. Deze hebben een grote impact op onze financiële positie (solvabiliteit en liquiditeit). Door een efficiënte bedrijfsvoering en ons kwalitatief hoogwaardige woningbezit kunnen we deze effecten gedeeltelijk compenseren door



lagere bedrijfsvoerings- en onderhoudsuitgaven. Onze meerjarenbegroting voldoet voor alle jaren aan de door het WSW gestelde normen / ratio's.

- Financiering

Met de huidige financiering en de plannen voor 2020 komt de totale schuldenlast eind 2020 uit op ruim € 98 miljoen. Dit betekent een gemiddelde schuld per woning van € 34.300. Deze stijgt in de jaren daarna tot € 38.000 per woning in 2024, door de grote omvang van de nieuwbouwportefeuille en de investeringen in verduurzaming van ons bezit.

In de periode van 2020 t/m 2024 wordt een totale leensom van € 14,5 miljoen met een gemiddelde rente van 4,0% geherfinancierd. Ook vindt er in deze periode een renteherziening plaats voor een totaalbedrag van € 8,3 miljoen met een gemiddelde rente van 4,34%. Wij verwachten dat we deze leningen tegen gunstiger voorwaarden kunnen herfinancieren. We streven ernaar de vervalkalender van de leningportefeuille te spreiden over de looptijd, om het herfinancieringsrisico te beperken.

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 bestaat 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.

COVID-19

Begin 2020 zijn we geconfronteerd met de uitbraak van het coronavirus. Deze uitbraak heeft zeker impact op onze organisatie, maar de omvang hiervan is op het moment van schrijven van dit verslag nog lastig in te schatten. De overheid heeft maatregelen genomen om de uitbraak te beperken/vertragen, waarbij sociale contacten zoveel mogelijk beperkt worden. Dit heeft gevolgen voor inkomens van mensen en bedrijven en voor de uitvoering van werkzaamheden. Op langere termijn zal dit ook gevolgen hebben voor de economische ontwikkeling in Nederland en onder andere de woningmarkt. Van de directe gevolgen van het coronavirus, het ziek worden van mensen en specifiek medewerkers, is op het moment van schrijven van dit verslag bij onze organisatie nog weinig merkbaar.

Onderstaand belichten we kort de risico's en impact, zoals we die nu zien.



Effect inkomen mensen en bedrijven

De kans bestaat dat huurders, zowel particulieren als bedrijven, minder inkomen ontvangen als gevolg van de corona-uitbraak. Hieruit volgen mogelijk huurbetalingsproblemen. Gezien de maatregelen die de overheid getroffen heeft om een eventuele inkomensterugval voor mensen en bedrijven te compenseren, lijkt de impact voor onze doelgroep beperkt. De meeste huurders zullen geen terugval in inkomsten hebben of slechts een tijdelijke terugval. Ook voor de bedrijfsmatige verhuur zien we compenserende maatregelen: zorgverzekeraars garanderen een compensatie voor zorgverlenende bedrijven en gemeenten zullen waarschijnlijk de diverse maatschappelijke voorzieningen zoals dorpshuizen en dergelijke bijstaan.

We houden rekening met een toename van de huurachterstanden, maar we verwachten geen grote impact op bijvoorbeeld de omvang van oninbare huurvorderingen. Bij de huurachterstanden zullen we samen met de huurders kijken naar passende maatregelen, waarbij in veel gevallen de daadwerkelijke ontvangst langer zal duren dan normaal het geval is. Onze financiële buffers zijn groot genoeg om eventueel lagere huurontvangsten op te kunnen vangen. In de meeste gevallen zal dit een tijdelijk effect zijn, waarbij we op een later moment alsnog de volledige huur ontvangen.

Effect uitvoering van werkzaamheden

Veel werkzaamheden worden vertraagd of uitgesteld, als gevolg van de maatregelen ter beperking van de verspreiding van het virus. Hierbij denken we aan onderhoudswerkzaamheden, woningverbeteringen en nieuwbouw. Werkzaamheden waar wij de woningen van huurders voor moeten betreden, worden zoveel mogelijk uitgesteld, om direct contact tot een minimum te beperken. Dit is ook de wens van de meeste huurders. Dit heeft direct lagere uitgaven voor onderhoud en woningverbetering tot gevolg. In 2020 zullen we op basis van onze begroting nog aanvullende financiering aan moeten trekken ten behoeve van de geplande uitgaven voor nieuwbouw en woningverbetering. We kunnen de omvang en timing hiervan aanpassen op de actuele liquiditeitsbehoefte.

Ook de uitvoering van werkzaamheden aan mutatiewoningen verloopt trager: bij een huuropzegging zal eerst de vertrekkende huurder de woning verlaten, waarna wij de leeggekomen woning gereed maken voor bewoning door de nieuwe huurder. Vervolgens kan de nieuwe huurder de woning betrekken. Dit leidt tot langere leegstand en daarmee een hogere huurderoving. We verwachten dat dit per mutatie om enkele dagen extra leegstand zal gaan. De omvang van de huurderoving is nu nog niet in te schatten, omdat dit vooral afhankelijk is van de duur van de maatregelen. In het geval dat de maatregelen nog het hele jaar duren, dan moeten we rekening houden met zo'n € 30.000 aan extra huurderoving. Dit is veel geld, maar in relatie tot onze jaarlijkse huuropbrengsten (0,16%) valt dit mee.

Voor de lopende nieuwbouwprojecten verwachten we een beperkte impact. Hooguit zal de oplevering van de projecten iets vertragen, maar tot dusver schatten we die kans laag in. Voor nog te starten projecten bestaat ook de kans dat deze vertraging oploopt (door onvoldoende beschikbaarheid van personeel, materiaal en de effecten van beperking van het sociaal contact). Dit



zorgt mogelijk voor lagere uitgaven en dus een latere oplevering van de nieuwe woningen. Zoals eerder genoemd zullen we de aan te trekken financiering aanpassen op de omvang van de uitgaven.

Effect financiering

Zoals eerder genoemd verwachten we enerzijds iets lagere huurontvangsten en anderzijds lagere uitgaven voor onderhoud, woningverbetering en mogelijk nieuwbouw. Om de lagere ontvangsten op te vangen hebben we voldoende financiële buffers beschikbaar. Daarnaast wordt dit door de genoemde lagere uitgaven direct gecompenseerd. Zoals eerder genoemd kunnen we het aantrekken van externe financiering qua timing en omvang aanpassen aan de actuele behoefte. We zien geen risico op het gebied van financiering: we zijn zelf en als sector zeer kredietwaardig, in tegenstelling tot diverse bedrijfstakken op dit moment. We verwachten dan ook geen enkel probleem bij het aantrekken van externe financiering.

Effect waardering vastgoed

Het is mogelijk dat de corona-uitbraak ook gevolgen heeft voor de waardering van ons vastgoed. Dit is sterk afhankelijk van de impact die het heeft op de economie en op de woningmarkt. Als de woningprijzen dalen (of als een daling verwacht wordt), zal dit leiden tot een lagere marktwaarde van ons bezit. Omdat wij zelf niet sturen op de marktwaarde, maar op de kasstromen, heeft het voor onze bedrijfsvoering weinig gevolgen. Wel heeft het een mogelijk op de financiële prestatie indicatoren, die het WSW en Aw hanteren bij hun beoordeling. Gezien de goede huidige scores en de ruimte die we nog hebben doordat we intern strengere normen hanteren, voorzien we op dit vlak geen problemen voor Het Grootslag.

Uit bovenstaande blijkt dat we wel risico's lopen, maar dat de impact relatief beperkt is en dat deze vooral bepaald wordt door de duur van de maatregelen die de overheid heeft genomen. Voor zover we dat nu kunnen overzien zijn dit geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van onze bedrijfscontinuïteit. Wel hebben we onze raad van toezicht geïnformeerd dat deze periode negatieve invloed heeft op de realisatie van onze doelstellingen voor 2020. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en een zo goed mogelijke dienstverlening, rekening houdend met de kaders gesteld door onze overheid.

Compliance

Risicobeheer en control vormen de ruggengraat van onze governance. Het besef dat we verantwoord met maatschappelijk vermogen moeten omspringen krijgt veel aandacht. 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 bestuur, MT, medewerkers 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 besteden we aandacht aan:

- **Consistente sturing** - Het vertalen van ambities en opgaven naar uitvoering en regelmatig terugkijken of we hier nog naar handelen.
- **Toezicht** - De toezichtrol van de RvT en de huurdersvereniging zijn de laatste jaren versterkt. De huurdersvereniging wordt eerder en nauwer betrokken bij de beleidsontwikkeling. Wij onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. Bestuur en RvT spreken jaarlijks over de principes en de uitwerking van de code. Zie verder 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. Medewerkers hebben een belangrijke inbreng bij de totstandkoming van besluiten. Het gaat erom dat duidelijk is hoe besluiten passen bij onze ambities en opgaven, of ze praktisch haalbaar zijn 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 investeringsprogramma 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 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 de bestuurder in de besluitvorming nadrukkelijk aandacht besteedt aan de maatschappelijke ambities. In het volkshuisvestingsverslag gaan we hier nader op in.



Organisatie

Onze organisatie verandert door alle ontwikkelingen 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.

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 MT. 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, MT 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 MT 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

Net als voorgaande jaren is in 2019 in de media veel aandacht besteed aan het beschikbare vermogen van woningcorporaties en dan met name de mate waarin zij dit vermogen inzetten om aan de grote vraag naar woonruimte te kunnen voldoen. De hoogte en ontwikkeling van het vermogen in onze sector wordt grotendeels bepaald door de wijze van waarderen van ons vastgoed. Een groot vermogen leidt echter niet direct 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. Zo kunnen wij invulling geven aan onze maatschappelijke taak, het verhuren van goede en betaalbare huurwoningen.



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 2019			
Ratio	Norm WSW	Interne Norm	Werkelijk
Solvabiliteit	minimaal 20%	minimaal 30%	71,4%
ICR boekjaar	minimaal 1,4	minimaal 2,0	3,4
LTV	maximaal 75%	maximaal 65%	58%
Dekkingsratio	maximaal 50%	maximaal 30%	24%
Externe financiering per vhe	-	maximaal € 35.000	€ 30.870

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.

Investerings

We blijven investeren in ons bestaand bezit en in nieuwbouw. Dit neemt de komende jaren alleen maar toe, door de grote vraag naar woonruimten én door de verduurzaming van ons woningbezit. In 2019 hebben we € 5,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en € 3,1 miljoen in ons bestaand bezit. Een groot deel van de uitgaven in bestaand bezit hebben betrekking op duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast hebben we voor € 1,3 miljoen woningen aangekocht² en in verhuur genomen.

Treasury

We voeren een actief treasurybeleid en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op, na advies van de Treasurycommissie en de Auditcommissie. 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 van zowel de rente als de eindaflossingen.

Toekomstig perspectief na uitbraak COVID-19

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Wij hebben hier samen nadrukkelijk bij stil gestaan, gekeken naar de risico's en ook naar de toekomstige ontwikkelingen. Voor zover wij het nu kunnen beoordelen is de impact van het coronavirus op onze organisatie en de financiële positie van de onderneming geen aanleiding voor ernstige onzekerheid over onze continuïteit. We moeten ons ambitieniveau bijstellen, in ieder geval voor 2020 en 2021. Dit heeft gevolgen voor ons onderhoudsprogramma, maar ook voor onze dienstverlening. We zullen langere tijd nodig hebben om de werkzaamheden in te lopen, maar dat zal niet tot serieuze gevolgen leiden voor onze huurders.

² Dit betreft 3 teruggekochte Koopzekerwoningen en 5 van Leekerweide gekochte woningen.



We hebben als bestuur/MT crisioverleg gevoerd en de bestuurder is actief als crisismanager binnen de organisatie. Bestuurder/MT hebben twee keer in de week overleg via een video call. De ICT-medewerker maakt ook onderdeel uit van het crisisteam. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Onze dienstverlening is aangepast en het contact met klanten moet op andere wijze tot stand worden gebracht. De meeste medewerkers werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette beleids- en ict-trajecten en projecten lopen vertraging op. Alles in afwachting van de ontwikkelingen rondom het coronavirus. Voor een deel van onze huurders kan de situatie grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We zijn flexibel en begripvol en waar nodig leveren we maatwerk.

De corona-uitbraak zal leiden tot lagere uitgaven voor onderhoud en woningverbetering. Bij het aantrekken van externe financiering kunnen we de omvang en timing hiervan aanpassen op de actuele liquiditeitsbehoefte. Verder is het voor nu nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passen. We volgen de ontwikkelingen op de voet en nemen zo nodig maatregelen.

Marktwaarde

Het vastgoed in onze jaarrekening waarden we tegen marktwaarde in verhuurde staat, volgens de regels die opgenomen zijn in het zogenaamde waarderingshandboek. Dit handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. De marktwaarde van ons vastgoed is in 2019 gestegen met bijna € 38,5 miljoen. Hiervan wordt € 3,4 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 € 13,3 miljoen. Wijzigingen in huurprijzen, mutatiekansen en andere objectkenmerken hebben een effect van € 0,2 miljoen negatief. De resterende € 22 miljoen komt voort uit aanpassingen in het waarderingshandboek, dit zijn zowel aanpassingen van rekenmethoden als wijzigingen in de verwachte toekomstige marktontwikkelingen. Het grootste deel van de waardestijging van ons vastgoed heeft dus geen enkele relatie met het door ons gevoerde vastgoedbeleid, zoals ook voorgaande jaren is gebleken. We blijven bij ons standpunt dat de marktwaarde geen representatief beeld geeft van de waarde van ons vastgoed, uitgaande van het door ons gevoerde beleid.

Voor het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs van ons vastgoed vormen we, conform de verslaggevingsregels, een herwaarderingsreserve. Deze bedraagt per eind 2019 € 163,9 miljoen. Het gaat hier om ongerealiseerde waardestijgingen, 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, wat 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 blijven wij exploiteren tot einde levensduur (deze bedraagt 50 of 75 jaar, afhankelijk van de aard van het vastgoed).



Beleidswaarde

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 ons gevoerde huur- en vastgoedbeleid. Onderstaand worden ze toegelicht.

Beschikbaarheid

In de beleidswaarde wordt uitgegaan van exploiteren van het vastgoed tot einde levensduur. In het marktwaardemodel wordt voor elk verhuurbaar object zowel de waarde bij verkoop als bij doorexploiteren berekend. De hoogste waarde van deze twee geldt als marktwaarde. In veel gevallen leidt verkoop tot de hoogste waarde. De afslag vanwege beschikbaarheid is hierdoor ook groot, namelijk € 53,3 miljoen.

Betaalbaarheid

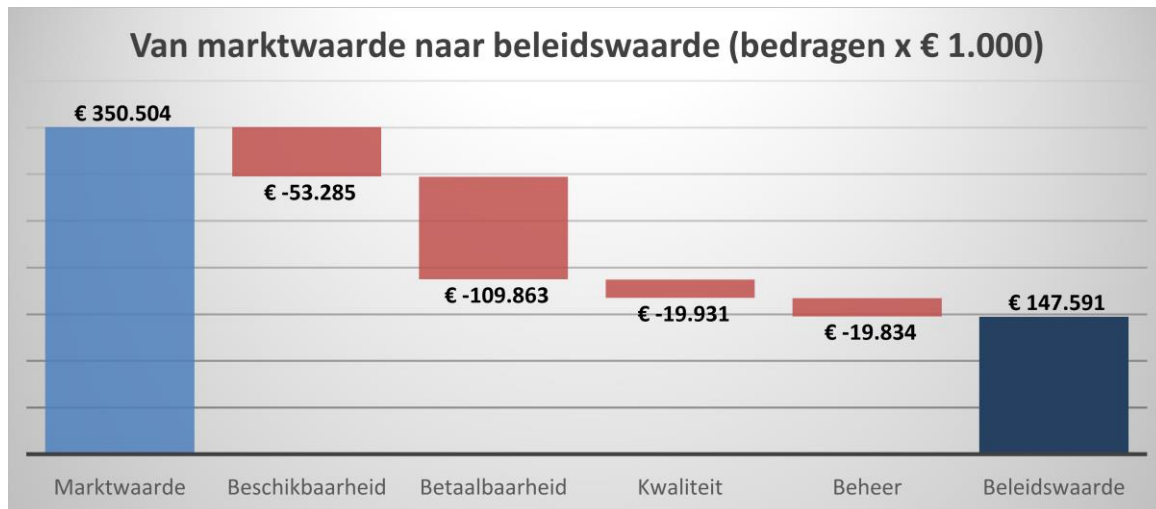
Een ander aspect waarin de beleidswaarde afwijkt van de marktwaarde is de gehanteerde huurprijzen. In de beleidswaarde wordt ons huurprijsbeleid gevolgd, met als uitgangspunt betaalbare, sociale huurprijzen en niet de 'markthuren' uit de marktwaarde (die over het algemeen ruim boven de liberalisatiegrens liggen). Dit leidt tot een afslag van € 109,9 miljoen. Hiervan wordt € 90,9 miljoen veroorzaakt door de lagere huurprijzen zelf en € 19 miljoen door extra verhuurderheffing. De verhuurderheffing geldt namelijk alleen bij huurprijzen onder de liberalisatiegrens.

Kwaliteit

Voor de onderhoudslasten volgen we in de beleidswaarde onze eigen onderhoudsplanning, terwijl in de marktwaarde met voorgeschreven normbedragen gerekend wordt. Deze normbedragen liggen over het algemeen lager dan de door ons gehanteerde onderhoudslasten, omdat in de marktwaarde slechts naar een horizon van 15 jaar gekeken wordt. Wij kijken echter bij woningen naar een levensduur van 75 jaar, waarbij gedurende deze levensduur soms grote onderhoudsingrepen nodig zijn. Daarnaast stellen we ook hogere eisen aan de kwaliteit van de woningen dan veel commerciële vastgoedbeleggers doen. Dit verklaart dat wij met gemiddeld hogere onderhoudslasten rekenen, de afslag vanwege kwaliteit komt totaal op € 19,9 miljoen.

Beheer

Net als bij het onderhoud gaan we in de beleidswaarde voor het beheer uit van de door ons verwachte beheerlasten. In de marktwaarde wordt gerekend met vaste normbedragen voor het beheer. In deze normbedragen is onvoldoende rekening gehouden met sectorspecifieke aspecten die spelen bij verhuur in de sociale sector. Denk aan het voeren van sociaal incassobeleid, zorgen voor goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen en het regionale woonruimteverdeelsysteem. Deze extra beheerlasten leiden tot een afslag van € 19,8 miljoen.



Dit alles samen heeft als gevolg dat de beleidswaarde ruim lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2019 bedraagt de beleidswaarde van ons bezit € 147,6 miljoen. Dit is € 202,9 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2019. Dit verschil wordt de maatschappelijke bestemming van ons vermogen genoemd. Hieruit kun je concluderen dat de gehele waardeinstijging van de marktwaarde, die we verantwoorden in de herwaarderingsreserve, met het door ons gevoerde beleid nooit gerealiseerd wordt. 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 2019 komt uit op € 32 miljoen. Dit positieve resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door de eerder genoemde positieve marktwaardeverandering. Gecorrigeerd voor deze waardeveranderingen zou het resultaat uitkomen op € 3,3 miljoen. Voor € 0,8 miljoen is dit het gevolg van verkoop van woningen (2018: € 0,9 miljoen). De fiscale last in 2019 bedraagt € 4,6 miljoen. De overige € 7,2 miljoen is het resultaat van onze kernactiviteiten, het verhuren en beheren van sociale huurwoningen (2018: € 5,9 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

De bestuurder stelt voor, met goedkeuring van de RvT, het resultaat van € 32 miljoen als volgt te bestemmen. Van het niet-gerealiseerde resultaat wordt € 24.806.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Het overige resultaat over het boekjaar, € 7.167.000 wordt aan de overige reserves toegevoegd. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

J. Th. (Hans) Kröger,
Directeur bestuurder



Deel II

VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT



Jaarverslag Raad van Toezicht (RvT)

Terugblik op 2019

In dit verslag kijken wij – de RvT van woningstichting Het Grootslag - terug op 2019. Wij constateren dat de maatschappij, waarin de organisatie zich beweegt, complex is en steeds blijft veranderen. Volkshuisvesting is een groot, terugkomend thema in kranten en zeker in de politiek; groter woningtekort, hoe huisvesten van immigranten, stijgende woningprijzen, stijgende nieuwbouwkosten, hogere woonlasten en de maatschappelijke druk om het verduurzamen van het energiegebruik in Nederlandse woningen te versnellen: ‘van het gas af’. Hiermee neemt de druk op de woningcoöperaties steeds meer toe. De landelijke en lokale politiek legt de opdracht snel en steeds vaker bij de woningcorporaties neer, dus ook bij Het Grootslag. Dit heeft echter gevolgen. Door het toenemen van het woningtekort komt de betaalbaarheid onder druk te staan. Het tekort aan bouwlocaties voor nieuwe sociale huurwoningen versus de stijgende nieuwbouwkosten en de duurzaamheidsparagraaf vereist investeringen in onze woningvoorraad. Daarbij zien we de maatschappelijke complexiteit een wissel trekken op specifieke doelgroepen; jongeren, senioren, mensen met behoefte aan lichamelijke en geestelijke zorg, immigranten et cetera. De huurders van Het Grootslag vragen al lang niet alleen aandacht voor ‘het wonen,’ maar ook voor al die andere kwesties. Dit legt druk op de organisatie van Het Grootslag. We zijn als Raad erg trots op de professionele, wendbare organisatie die we zijn, in deze complexe maatschappij. Het welzijn van de huurders zit in het DNA van de organisatie en onze mensen. Daarnaast is er door stabiel beleid een stevig financieel fundament gelegd. Zoals ons afzwaaiend lid van de Raad (en voorzitter van de auditcommissie) Ruud Jong zei in zijn afscheidswoord: ‘Goede cijfers zijn geen doel op zich, maar vormen wel het fundament voor een goede taakvervulling’.

Het is aan ons, als organisatie en zeker als RvT, om koers te houden op de lange termijn, terwijl we weten dat de politiek vaak denkt in korte termijn. We blijven scherp op de koers!

Visie op besturen en toezicht houden

Met dit verslag leggen we ook verantwoording af over de wijze waarop we toezicht hielden op de werkzaamheden en activiteiten van Het Grootslag - in het bijzonder van het bestuur - en over ons eigen functioneren. Dit impliceert dat we inzicht geven in de wijze van besluitvorming, de aannames achter de besluitvorming en de manier van toezicht houden die wij voorstaan. De huidige RvT is een team bestaande uit vijf leden met een goede diversiteit aan deskundigheid, bij wie inhoud voorop staat en we elkaar en het bestuur bevragen om tot de juiste afweging te komen rondom een besluit, beleid of advies.

Verantwoordelijkheden van de RvT

Zoals vastgelegd in de reglementen Bestuur en RvT – conform de Governancecode - heeft de RvT van Het Grootslag drie hoofdtaken:

1. wij houden als toezichthouder toezicht op het beleid van Het Grootslag
2. wij zijn werkgever van de directeur bestuurder
3. wij staan de organisatie (bestuurder, managementteam en/of afdelingen) - gevraagd en ongevraagd – bij als adviseur en vervullen een klankbordfunctie



Binnen Het Grootslag maken we keuzes op basis van wettelijke en morele kaders, maar ook vanuit een visie op de maatschappelijk ontwikkelingen. Of die nu volkshuisvestelijk, politiek of algemeen maatschappelijk zijn. Daarom is het belangrijk onze visie uiteen te zetten.

Visie en kaders

VISIE

De RvT van Het Grootslag vormt zich voortdurend een beeld van de kwaliteit en betrouwbaarheid van de bestuurder en de organisatie. Op basis daarvan geven we – vooraf als klankbord, achteraf toetsend – vorm aan de toezichthoudende rol. De RvT van Het Grootslag functioneert vanuit een maatschappelijk perspectief en ziet erop toe dat de maatschappelijk gewenste doelen van de corporatie worden gehaald. Voor Het Grootslag betekent dit onder andere een woningvoorraad die past bij de huishoudensomvang en –samenstelling van nu en in de toekomst, een betaalbare en duurzame woningvoorraad en leefbare dorpen en buurten.

De visie van de Raad van Het Grootslag is dat we dit doen vanuit een drietal specifieke taken:

1. wij zijn kaderstellend
2. wij zijn controlerend
3. wij zijn vertegenwoordigend

We hebben de visie van de RvT verder uitgewerkt in de Toezichtvisie 2019.

Een belangrijk instrument voor het toetsen van het lange termijn denken - met investeringen die op langere termijn passen in de maatschappelijk gewenste doelen - is voor de Raad de strategie van Het Grootslag, uiteengezet in de Toekomstvisie (ondernemingsplan) en de jaarlijkse uitvoering en ijkning van die strategie in de kaderbrief.

Deze kaderbrief vormt de basis voor het jaarlijkse werkplan, de jaarlijkse risicoparagraaf en de financiële begrotingen (meerjareninvesteringsprogramma, financieel meerjarenbegroting en Treasury jaarplan). Het werkplan, de risicoparagraaf en de bijbehorende begrotingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad.

In het jaarplan 2019 constateerden we dat betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit de belangrijkste repeterende begrippen zijn. Er was specifiek aandacht en een goed fundament gelegd voor: duurzaamheid & verduurzaming van het bezit en digitalisering (de implementatie van het nieuwe ERP-systeem).

KADERS

De RvT handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De statuten van Het Grootslag zijn in 2019 gewijzigd om te voldoen aan de woningwet (1-7-2015) en de Veegwet (1-7-2017) – zie ook ‘Wijziging statuten Het Grootslag in 2019’.

De werkwijze van de RvT 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.

Belangrijke instrumenten voor toetsing in 2019 zijn de toekomstvisie 2016-2019, werkplan 2019, meerjareninvesteringsprogramma, financiële meerjarenbegroting, risicoparagraaf 2019 en het Treasury jaarplan 2019.

Gedurende 2019 liet de Raad zich informeren over de organisatie, het bouwen van woningen, betaalbaarheid, duurzaamheid, implementatie van ERP-systeem (Viewpoint) en de maatschappelijke betrokkenheid van Het Grootslag. Het Grootslag (inclusief de Raad) is gevisiteerd en de uitkomsten van de visitatiecommissie zijn gebruikt om een reflectiedocument op te stellen. Dit geldt als startpunt voor de visitatie. Voor de Raad is het visitatierapport een belangrijk referentieverslag van de positie van Het Grootslag bij haar belangrijkste stakeholders. Er komt een consistent beeld naar voren van zowel de organisatie, het managementteam (MT) en de directeur bestuurder. We gebruiken de aanbevelingen vanuit het visitatierapport om deze positie verder te verbeteren richting alle stakeholders.



Woordwolk van de belangrijkste kenmerken van woningstichting Het Grootslag, volgens onze belanghouders

Ook het dynamisch strategisch vastgoedbeleid in samenhang met het duurzaamheidsbeleid was een continu aandachtsgebied. De snel toenemende bouwkosten van nieuwbouwprojecten in combinatie met de duurzaamheidsopgave stelden ons in 2019 al voor een aantal keuzes richting een verantwoorde afweging op 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 identificeren en te beoordelen waar verbeteringen mogelijk zijn en welke keuzes we moeten maken.

Governancecode en statuten

Ontwikkelingen in de governance in 2019: Wijziging statuten

De RvT onderschrijft de Governancecode uit 2017. De Raad concludeert – net als in 2018 - dat Het Grootslag er goed voor staat. Dit wordt bevestigd in het visitatierapport 2019. Er wordt gehandeld in de geest van de code.



De Raad opereert conform de notitie 'Pas toe of leg uit' (2016). Het Grootslag is in lijn met de Governancecode 2017, met als enige uitzondering de arbeidsovereenkomst van de bestuurder. Binnen de Governancecode is de benoemingstermijn van bestuurders vier jaar, bij Het Grootslag heeft de directeur bestuurder een benoeming 'voor onbepaalde tijd'. De Raad van toezicht houdt zich hiermee aan de vóór de invoering van de code met de bestuurder gemaakte afspraken.

Door de verandering van de woningwet ('Veegwet') moesten we aanpassingen maken in de statuten van Het Grootslag. Deze zijn in 2019 gewijzigd om te voldoen aan de woningwet (1-7-2015) en de Veegwet (1-7-2017). De concept-statuten zijn ter advisering voorgelegd aan de RvT, het MT, de OR en het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek. Na goedkeuring van ILT/Aw - op 25 februari 2019 - zijn de gewijzigde statuten gedeponereerd bij de notaris en vervolgens goedgekeurd door de Raad op 1 maart 2019.

Governance: Commissies van de Raad

De RvT van Het Grootslag heeft vier vaste commissies, te weten:

- Auditcommissie
- Commissie Wonen & Vastgoed
- Remuneratiecommissie
- Werving- en selectiecommissie

Deze commissies zijn de voorbereidende organen voor de uiteindelijke besluitvorming in de Raad. Zij doen verslag in de vergaderingen van de Raad over de onderwerpen en overwegingen die aan de orde waren. Naar aanleiding van de discussies rondom het strategisch vastgoedbeleid, duurzaamheidsbeleid en de regionale uitdaging besloot de Raad in 2018 dat in 2019 een nieuwe commissie 'Wonen & Vastgoed' werd toegevoegd. Met behulp van de commissie 'Wonen & Vastgoed' wil de Raad een goede invulling geven aan haar toezichthoudende adviesrol en op het thema vastgoed, wonen en duurzaamheid, waarbij we meer inhoudelijke discussies kunnen voeren met de organisatie. De commissie is in 2019 gestart en legt – net als alle vaste commissies - verantwoording af aan de volledige RvT. Alle RvT-leden kunnen de agendastukken inzien en ontvangen het verslag van de commissie.

Interne en externe toezichtkaders

De Raad maakt gebruik van een extern en intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt met name gevormd door wet- en regelgeving vanuit de Woningwet, de Aw (Autoriteit woningcorporatie), sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en branchevereniging Aedes³ (branchevereniging van woningcorporaties).

Een aantal belangrijke documenten van het interne en externe toezichtkader is:

Landelijke regelgeving	Statuten en Reglementen
• Woningwet 2015 en Besluiten toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) incl. Veegwet • Governancecode Woningcorporaties	• Statuten (2019) • Management statuut (2015) • Governancecode Het Grootslag (2017) • Reglement Bestuur (2016)

³ WST Het Grootslag is in 2019 geen lid van branchevereniging Aedes.



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Wet Normering Topinkomens (WNT) | <ul style="list-style-type: none">• Reglement RvT (2016)• Reglement Auditcommissie (2016)• Reglement Selectiecommissie (2016)• Reglement Renumeratiecommissie (2016) |
|---|---|

Financiële kaders	Uitvoeringskaders
• Financieel beleid en beheer • Treasury statuut • Investeringsstatuut	• Ondernemingsplan 2016 -2019 • Strategisch Vastgoedbeleid (SVB) • (Meerjaren) begroting • Duurzaamheidsbeleid 2018 • Werkplan 2019 • Treasury jaarplan 2019

Interne kaders	Externe kaders
• Compliance • Informatievoorziening Het Grootslag • Integriteitsbeleid • Klokkenluidersregeling	• Samenwerking tussen Het Grootslag en Huurdersvereniging De Driehoek • Prestatieafspraken gemeente Drechteland • Prestatieafspraken gemeente Medemblik

In 2019 is een aantal interne kaders geëvalueerd en waar nodig aangepast, te weten: Statuten en het Bestuursreglement. Verder zijn aan de orde gekomen als toezichtskaders: werkplan 2019, meerjareninvesteringsbegroting 2019-2023, financiële begroting 2019 -2023, risicoparagraaf 2019/2020 en Treasury jaarplan 2019.

Er is nog geen reglement opgesteld voor de commissie Wonen & Vastgoed. 2019 is een opstartjaar voor deze commissie en de Raad wacht eerst een aantal vergaderingen af alvorens zij een reglement opstelt met de specifieke taken en rapportages.

Verslag van het gehouden toezicht

De Raad heeft een kritische, constructieve en transparante dialoog met de bestuurder. In 2019 is vijf keer formeel vergaderd en vond eenmaal een tweedaags strategisch overleg plaats om de volkshuisvestelijke, financiële en sociaal -maatschappelijke ontwikkelingen te bespreken. Tijdens de eerste vergadering zijn de benoemingen binnen de Raad, de bezetting van de commissies en het vaststellen van de jaarcyclus vaste punten.

Op 1 maart stond in het teken van strategisch vastgoed-, aanbestedings- en huurbeleid. Ook is het Programma van Eisen (PvE) voor nieuwbouw en onderhoud besproken. Daarnaast is - in het kader van governance - een nieuw bestuursreglement en het compliance reglement vastgesteld, als ook het Treasury Jaarplan 2019.

In maart/april stelde de Raad haar jaarverslag vast, besprak een aantal reglementen en documenten (dat op een laat moment werd vastgesteld) en evalueerde de visitatieprocedure.

Tijdens de raadsvergadering op 21 juni 2019 werden alle governance-reglementen behandeld. We kozen om deze niet up te daten vanwege de implementatie van het nieuwe ERP-systeem (Viewpoint). Wel zijn het volkshuisvestelijke verslag, risicoparagraaf, kadernota voor het werkplan en



het bestuursverslag besproken. Dat geldt ook voor het accountantsverslag, de jaarrekening en het definitieve visitatierapport.

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2018 opgesteld. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De Raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan. Op 21 juni 2019 heeft de Raad de jaarrekening vastgesteld en het bestuur décharge verleend voor het gevoerde beleid.

In het najaar informeerde de bestuurder over de stand van zaken van en ontwikkelingen binnen de organisatie en de relatie met verschillende stakeholders (belangenbijeenkomst, geschillencommissie etc.). In november bespraken we de benoeming van een nieuwe commissaris, Arjen Stoelinga, inclusief proces van werving, selectie en de zienswijze van ILT/Aw naast een aantal meerjarenbeleidstukken zoals de financiële meerjarenbegroting 2020- 2024, de investeringsbegroting 2020-2024, liquiditeitsbegroting, werkplan 2020 en risicoparagraaf 2020.

Gedurende het hele jaar zijn bestuursbesluiten genomen rondom nieuwbouw en realisatie. (Zie ook 'ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad').

Toezicht op de strategie

Ter bespreking of advies voorgelegd aan de Raad

Er komen regelmatig interne en externe ontwikkelingen, zowel lokaal, regionaal als landelijk, aan de orde. Daarnaast wordt de Raad regelmatig geïnformeerd over de samenwerking met belanghouders: de ontwikkelingen in het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek, de samenwerking en overleggen met de gemeenten Medemblik en Drechterland en de gesprekken en wijze van samenwerking met ILT/Aw en het WSW.

Ook de financiële resultaten, successen en aandachtspunten zijn met de bestuurder gesproken. De Raad toetst deze financiële resultaten continue middels de aanwezigheid van de controller bij de vergaderingen, maar ook via externe partijen zoals de accountant en in 2019 de visitatie. Binnen de Raad wordt vaak doorgevraagd en zo nodig een (aanvullend) advies gegeven. Veel punten worden al door de auditcommissie (AC) in een vroeg stadium gesignaleerd en de Raad controleert dit middels de zeer uitgebreide verslaglegging van de AC en de mondelinge toelichting van haar voorzitter tijdens de vergadering van de Raad. Sinds 2019 is verhoogde aandacht voor het aandachtsgebied Wonen & Vastgoed. Er was van beide kanten (organisatie en Raad) de noodzaak om meer ruimte en tijd te nemen om een aantal specifieke items uit te diepen. Thema's als beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaar wonen en maatwerk wonen zijn besproken. Veel van die punten treft u aan in het bestuursverslag en het volkhuysvestingsverslag. De bestuurder en andere MT-leden deden regelmatig schriftelijk en mondeling verslag tijdens de vergadering van de Raad.

In het bijzonder adviseerde de Raad de bestuurder rondom de relatie met de huurdersvereniging De Driehoek.

Ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad

De bestuurder legde 14 besluiten ter goedkeuring aan de Raad voor. Met betrekking tot nieuwbouw en overig vastgoed worden alle plannen ter goedkeuring voorgelegd, niet alleen de plannen waar het



investeringsbedrag meer dan € 3 miljoen bedraagt. Er werd één besluit genomen van boven de € 3 miljoen (nieuwbouw 29 appartementen Kersenboogerd in Hoorn).

Eigen besluiten van de Raad

De Raad nam voor haar eigen functioneren ook besluiten, na overleg met de bestuurder. Enkele besluiten zijn in dit verslag nader toegelicht. Het ging om de herbenoeming de heer E.D.J. Aker als lid en zijn benoeming tot voorzitter, de benoeming van mevrouw J. Gerritsen tot vicevoorzitter van de Raad, het vaststellen van de samenstelling van de commissies. Tevens is de benoeming van de heer A. Stoelinga als nieuw raadslid voor 2020 voorbereid in de laatste vergadering op 22 november.

Tijdens de zelfevaluatie stond de Raad stil bij de Governancecode, de 'boardroom dynamics' en de gevaren die kunnen ontstaan. Dit wordt nu elk jaar een integraal onderdeel van de zelfevaluatie. Ook nam de Raad besluiten over het scholingsplan voor de leden van de Raad, de profielschets en samenstelling van de Raad en haar jaarverslag 2019. In november volgden de besluiten over het vaststellen jaarschema Raad 2020, vergadercyclus 2020 en de vervangingsregeling RvT artikel 15 van de statuten voor 2020.

Actieve informatieplicht bestuurder

De Raad heeft in 2018 samen met de bestuurder de notitie 'Informatievoorziening binnen Het Grootslag' besproken en geëvalueerd met afspraken over de informatievoorziening voor de gehele organisatie en voor de Raad in het bijzonder.

Een overzicht van de besproken items in 2019 per thema:

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

Zoals elke organisatie loopt ook Het Grootslag (financiële) risico's. Binnen Het Grootslag is de bestuurder verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvT houdt hierop toezicht. De Raad staat bij de goedkeuring van de bestuursbesluiten stil bij de eventuele risico's en vraagt de bestuurder hier specifiek naar. De Raad geeft richting aan de grenzen van de risico's door middel van de kaders in de risicoparagraaf en de beheersplannen en houdt hier ook toezicht op. Zij kijkt hoe risicobesef binnen de organisatie is ondergebracht en hoe ernaar wordt gehandeld. Bij de afweging van bestuursbesluiten worden risicokaarten gemaakt. Daarnaast legt de bestuurder tijdens de behandeling van de meerjarenbegroting de risicoparagraaf voor aan de RvT en wordt deze herijkt bij de behandeling van de jaarstukken.

Auditcommissie (AC)

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

De AC is voor de Raad een belangrijk overlegorgaan, waar twee leden van de Raad inhoudelijk en in detail de bestuurder, manager financiën, controller en de accountant kunnen bevragen over de financiële thema's. Beleidstukken worden uitvoerig besproken binnen de AC, waarna de commissie



advies geeft aan de voltallige Raad tijdens de reguliere vergaderingen. De Raad toetst jaarlijks of het meerjareninvesteringsprogramma aansluit op de strategische vastgoedsturing.

Verder was de jaarrekening 2018, het accountantsverslag, de (meerjaren)begroting en de investeringsbegroting 2020 onderwerp van gesprek. De uitkomsten van de jaarrekening 2018 en alle verdere scenarioberekeningen zijn besproken in de AC. De Raad constateert dat de financiële positie van Het Grootslag, na toetsing van de financiële ratio's, voldoet. Zowel aan de externe kaders van WSW en Aw, als aan de interne signaaltoetsingen. Al deze elementen bevestigen het beeld dat Het Grootslag een financieel gezonde woningcorporatie is.

De AC besprak tevens de managementletter (ML) 2019 en de reactie van de bestuurder met de accountant.

Selectie accountant

De externe accountant EY is in 2016 (her)benoemd voor een periode van vier jaar. Het bestuur en de AC maken ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten, waarin de externe accountant fungeert. De Raad besloot dat er geen reden is om in 2019 een andere accountant te zoeken. De partner van EY mag - op basis van de Governancecode - zeven achtereenvolgende jaren actief zijn. De heer drs. P.C. (Peter) van Dijk RA (partner) is betrokken bij de opdracht sinds boekjaar 2012. De heer B. (Ben) Duijs RA is betrokken sinds boekjaar 2014 als senior-manager. In 2019 is de termijn van de heer Van Dijk afgelopen. Het Grootslag heeft met de nieuwe accountant kennis gemaakt en akkoord bevonden. De heer Duijs blijft aan. In 2020 starten we – verplicht – de procedure voor het aantrekken van een nieuwe externe accountant vanaf het boekjaar 2021.

De Raad besprak de ML met de accountant tijdens hun reguliere vergadering in juni. Dit was wederom een duidelijk gesprek. De Raad benadrukt – net als de AC – dat de ML een lijvig stuk is en de verantwoording steeds ingewikkelder en steeds meer uit juridische jargon bestaat. De accountant bevestigde aan de Raad dat het controleproces goed is verlopen en wederzijds zijn de juiste vragen gesteld. De Raad vindt in de ML 2019 geen directe aanleiding tot maatregelen die niet passen binnen de uitgezette koers. De Raad complimenteert de organisatie met wederom een mooie ML.

Toezicht op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke 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 zich ook laat legitimeren door de maatschappij. Dit heeft in 2019 extra aandacht gekregen in de opdracht aan het visitatiebureau en de resultaten uit het visitatierapport geven een goed beeld van de maatschappelijke positie van Het Grootslag, de bestuurder en de Raad.

We staan gezamenlijk voor de taak om het wonen voor onze doelgroep binnen ons werkgebied zo optimaal mogelijk te maken en de dienstverlening continue te verbeteren. Wij zijn trots op de resultaten van woningstichting Het Grootslag en op het resultaat van de visitatie. Alle stakeholders die meewerkten aan de visitatie bedanken wij voor hun openlijke en eerlijke feedback.

Nieuwe commissie Vastgoed & Wonen

De nieuwe commissie Vastgoed & Wonen (V&W) is twee keer in vergadering bijeengewees. In de eerste vergadering van de commissie heeft de organisatie een presentatie gegeven over de stand van zaken rondom Vastgoed en Wonen. Onderwerpen zoals duurzamer wonen, beschikbaarheid, betaalbaar wonen, maatwerk wonen, het dilemma natuurbescherming en plaatsing zonnepanelen leidden tot een brede discussie. Het aanbestedingsbeleid en de tekstuele investeringsbegroting (zijnde niet financieel) zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de Raad met bestuur besproken in de commissie Vastgoed & Wonen. Bij alle besprekingen waren naast de bestuurder ook de adviseur Vastgoed en adviseur Strategie & Beleid aanwezig.

Klachtenbehandeling

Naast de bespreking van het jaarverslag van de regionale geschillencommissie door de Raad, staat jaarlijks een overzicht van de klachten en afhandeling op de agenda, dat wordt besproken met de bestuurder. De Raad is van mening dat de rapportage een betrouwbaar beeld geeft, dat het klachtenniveau acceptabel is en dat de Raad voldoende zicht krijgt op de achterliggende oorzaken. De Raad is tevreden over de mate waarin de organisatie en/of het bestuur verbeteringen wenst aan te brengen en heeft daarin voldoende vertrouwen. Dit agendapunt is een terugkerend onderwerp, zodat de Raad gedurende het hele jaar inzicht heeft in de klachtenstroom, het leerproces en de afwikkeling.

Visitatie 2019



Sinds 1 juli 2015 geldt voor alle woningcorporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Dit betekende voor Het Grootslag dat zij zich uiterlijk in 2019 moest laten visiteren. Na een selectieprocedure selecteerde de Raad Cognitum als visitatiebureau. Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland, volgens de 'Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties, versie 6.0'. De visitatie vond plaats in maart en april en besloeg de periode 2015 tot en met 2018. De visitatiemethodiek onderscheidt drie categorieën van belanghebbenden: de gemeenten, de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen, de MAR en netwerkpartners). De Raad was opdrachtgever van de visitatie en zelf ook onderzoeksobject binnen de visitatie. De Raad heeft geconstateerd dat de visitatiecommissie vrij zijn werk heeft kunnen doen en zelfstandig tot

een oordeel is gekomen. De resultaten zijn herkenbaar voor de Raad en zij is zeer content met de scorekaart en de aanbevelingen vanuit de visitatiecommissie.

Conclusies toezichthoudende rol in 2019

De Raad constateert dat de toezichthoudende rol passend is binnen de rol die behoort bij een toezichthoudend orgaan. De RvT vindt het belangrijk dat zij zich bezighoudt met de actuele volkshuisvestelijke situatie en vooral daar haar bijdrage aan levert. We zagen in 2019 de eerste signalen van stijgende bouwkosten, waarbij een aantal intern gestelde kaders worden benaderd. Daarbij constateren we dat de prijzen pas in een zeer laat stadium in het aanbestedingsproces door aannemers worden bekendgemaakt, slechts enkele weken voor de geplande eerste paal. Dit kwam ter sprake bij de besluitvorming rondom nieuwbouw in de Raad. We constateren - net als vorig jaar



in het jaarverslag - dat dit impact heeft op het besluitvormingsproces, maar ook op de organisatie. Het is belangrijk dat Het Grootslag integer omgaat met de keuze van de aannemer en een transparant besluitvormingsproces borgt. Het Grootslag moet zich blijven kunnen ontwikkelen als organisatie en kunnen bouwen voor de doelgroep. Dit blijft een punt van zorg, ook in 2020.

De Raad constateert met tevredenheid dat de kwaliteit van de informatievoorziening op een constant hoog niveau is en blijft. Goede informatievoorziening is een noodzakelijke randvoorwaarde voor een goed intern toezicht. De Raad heeft het gevoel dat er een open, transparante informatievoorziening is vanuit de organisatie (de bestuurder) naar de Raad.

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. We blijven kritische vragen stellen en hanteren het adagium: 'vertrouwen is goed, controle is beter'.

Werkgeversrol en verantwoording beloning statutair directeur bestuurder

Hier vindt u het verslag over de invulling van de werkgeversrol, waaronder de benoeming, beoordeling en beloning van het bestuur en over de het toezicht en integriteit van de organisatie.

Binnen de Raad zijn we van mening dat goed werkgeverschap in het belang van de bestuurder en de gehele organisatie is. We willen een professionele Raad zijn voor de bestuurder. De Raad geeft invulling aan de rol als werkgever door het creëren van stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt ervoor dat de bestuurder in vertrouwen zijn of haar functie kan uitoefenen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie stelde voor de Raad een advies op over aandachts- en uitgangspunten voor de werving/selectie (commissaris met financieel profiel) en over het totale profiel van de Raad. Op basis van het advies is het volgende document geactualiseerd en binnen de Raad besproken en besloten: de profielschets en de samenstelling van de Raad.

De commissie deed de voorbereiding voor de beoordeling 2019 (het toetsingskader) met de bestuurder en de beoordeling van de bestuurder over het jaar 2018 opgesteld. Aan de hand van het eerder samen vastgestelde toetsingskader voor 2018 is de beoordeling van en met de bestuurder over 2018 besproken in een driegesprek met de voorzitter van de remuneratiecommissie en de voorzitter van de Raad en vervolgens gerapporteerd aan de voltallige Raad.

In 2019 is formeel de heer E.J.D. Aker voorgedragen voor een herbenoeming als lid van de RvT en als nieuwe voorzitter van de Raad. Daarnaast is mevrouw J. Gerritsen benoemd tot vicevoorzitter van de Raad.

Beoordeling van directeur bestuurder

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. De samenwerking tussen Raad en bestuurder is professioneel en zakelijk en het onderlinge contact is goed. Discussies worden scherp gevoerd, maar altijd op de inhoud.



De Raad beoordeelt de bestuurder volgens toetsingskaders, beschreven in de beoordelingsdocument 2018. 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 zijn bepaald uit de speerpunten in het Werkplan 2019. Dit vormt de basis van het toetsingskader waarop zij de bestuurder in 2019 beoordeelt. Uiteraard, vormen deze hiermee tevens het uitgangspunt voor het houden van toezicht op de gehele organisatie. In de jaaragenda van de Raad is opgenomen dat deze documenten worden besproken en waar nodig aangepast. Evaluatie vindt jaarlijks plaats.

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Het bezoldigingsbeleid van Het Grootslag is conform de wet- en regelgeving in de WNT - op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente(s). De bezoldigingsklasse voor Het Grootslag is klasse 'E' met een bezoldigingsmaximum van € 142.000,-.

In 2019 is de beloning niet aangepast. Hiermee heeft de directeur bestuurder een totale bezoldiging van € 132.750 ontvangen, inclusief belaste onkostenvergoeding en (elektrische) auto van de zaak.

Organisatiecultuur en integriteit

In het rapport van de visitatiecommissie staat een mooie opsomming die - wat de Raad betreft - de organisatiecultuur en integriteit beschrijft als bewonderpunten:

- 'De maatschappelijke oriëntatie van Het Grootslag is één van de sterke punten van de corporatie. Deze oriëntatie bevindt zich op alle niveaus van de organisatie. Vanuit het perspectief van de governance is nadrukkelijk de maatschappelijke oriëntatie een sterk punt van de directeur bestuurder, wat zich vertaalt in aandacht voor volkshuisvesting in brede zin. De RvT ondersteunt de directeur bestuurder hierin en geeft daarmee ook indirect op een professionele wijze zijn maatschappelijke oriëntatie inhoud. Immers rolvast zonder op de stoel van de directeur bestuurder te gaan zitten.
- De sterke cultuur in de organisatie – die voortbouwt op de nuchterheid van deze regio – zorgt ervoor dat de medewerkers het beste uit zichzelf halen. Strikte sturing op normen en prestatie-indicatoren heeft Het Grootslag deels losgelaten vanwege averechtse effecten. Medewerkers spreken elkaar aan op prestaties en stellen eigen normen, die net zoals benchmarks, eerder als referentie worden gebruikt. Mede door deze cultuur levert Het Grootslag goede prestaties en komen andere corporaties in Wervershoof inspiratie opdoen.'

Advies- en klankbordfunctie van de Raad

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 (MAR). Verder legt het bestuur tussentijds verantwoording af aan de colleges en ambtenaren van de gemeenten waar Het Grootslag actief is, aan het Aw en het WSW. Middels het tussentijdse halfjaarverslag en het jaarlijks bestuursverslag in het jaarverslag wordt een algemene verantwoording afgegeven. De RvT legt haar verantwoording af en is aanspreekbaar tijdens de jaarlijkse bespreking met de OR en het bestuur van de huurdersvereniging. Daarnaast legt de Raad verantwoording af in dit eigen jaarverslag, dat gelijk wordt gepubliceerd met het jaarverslag van Het Grootslag.



Voor het bestuur en de Raad staat het behalen van de maatschappelijke resultaten - zorgdragen voor goede en betaalbare woningen in een leefbare buurt - voorop. De Raad ziet dat er zowel binnen de RvT, als binnen de organisatie, een cultuur is die voldoende ruimte biedt voor reflectie en tegenspraak om de maatschappelijke doelen op verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren. De Raad constateert dat de bestuurder een klankbord heeft binnen het MT, binnen de organisatie. De bestuurder kan ook regelmatig met de RvT 'sparren' over de maatschappelijke opgaven die voor hem liggen. We hebben tijdens het strategische tweedaagse overleg een aantal thema's verder kunnen toelichten en uitdiepen in gesprek tussen de Raad en de bestuurder. Vooraf aan de reguliere vergadering worden medewerkers gevraagd een presentatie te geven over een specifiek onderwerp.

RvT en de stakeholders van Het Grootslag

De RvT spreekt minimaal een keer per jaar met de OR en het bestuur van de huurdersvereniging. Hierbij is de bestuurder niet aanwezig. Daarnaast presenteren MT-leden tijdens een vergadering van de Raad een onderdeel van de agenda, waarbij het betrokken MT-lid actief is. Bij grote onderwerpen, zoals 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 naar de RvT, als onderdeel van de actieve informatieplicht.

Overleg met de huurdersvereniging De Driehoek

Gedurende de tweede helft van 2019 is de situatie bij de huurdersvereniging De Driehoek verder verslechterd en dit baart de Raad grote zorg. In mei 2019 zijn er onregelmatigheden geconstateerd in de boekhouding van de huurdersvereniging. Dit is bevestigd met hulp van de financiële administratie van Het Grootslag en een externe financiële partij. Er is aangifte gedaan bij politie door het bestuur. In de zomer werd er door het bestuur van de huurdersvereniging nagedacht over de herverdeling van de taken in het bestuur, inclusief een nieuwe voorzitter, een nieuwe vicevoorzitter en een nieuwe penningmeester en de huidige secretaris die aanbleef. In het najaar werden wij op de hoogte gesteld door de bestuurder van de ontslagbrief van de beoogde voorzitter en daarna het plotseling overlijden van de nieuwe vicevoorzitter. De bestuurder heeft de Raad uitstekend op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen bij de huurdersvereniging en de mogelijke scenario's. Hoofdvraag voor de Raad is en blijft of huurdersvereniging De Driehoek een goede representatie is van de huurders. Dit is een vraag die door de bestuurder moet worden beantwoord, de Raad ziet toe op een goed proces en de juiste afwegingen in het besluit.

Op 12 april had de Raad het jaarlijkse overleg met de huurdersvereniging De Driehoek. In een periode waarin de spanningen in het bestuur reeds zichtbaar waren, benoemden we die in het overleg. De heer Arnold van Zutphen was net toegetreden als aspirant-lid van het bestuur en maakte een goede eerste indruk. Alle bestuursleden maakten opmerkingen rondom de drukke werkzaamheden en de moeilijkheid voor het vinden van een nieuwe voorzitter. Daarnaast heeft het bestuur vragen gesteld over de beeldvorming van de Raad richting de organisatie. De bestuursleden konden helaas geen concrete voorbeelden of aanleiding delen, waardoor dit leidde tot een onbevredigend besluit van dit onderwerp. Besloten wordt dit volgend jaar wederom te bespreken.



Overleg met de Ondernemingsraad (OR) van het Grootslag

Op 18 oktober vond het jaarlijkse overleg tussen de RvT en de OR plaats. De heer M. Le Belle, nieuw RvT-lid, stelde zich voor aan de OR-leden. Mevrouw M. Kee, nieuw OR-lid, stelde zich voor aan de Raad. De Raad informeerde de OR formeel over de werving en selectie van het nieuwe RvT-lid met aandachtsgebied Financiën. De Raad heeft een goede indruk van de OR. Er zijn drie thema's besproken: de implementatie van het nieuwe ERP-systeem, de besluitvorming rondom de afschaffing van het beoordelingssysteem binnen Het Grootslag en de toenemende werkdruk. Dit laatste wordt vooral ingegeven door de veranderende huurdersgroep van Het Grootslag. Wel constateert de Raad dat de organisatie (bij monde van de OR) en de bestuurder gezamenlijk in gesprek zijn op dit lastige onderwerp.

Maatschappelijk Adviesraad (MAR)

De Raad ziet de MAR als een belangrijk klankbord voor Het Grootslag. De verslagen van de bijeenkomsten van de MAR worden besproken in de Raad. De Raad heeft – bij aanvang van de MAR – besloten zelf niet actief bij de vergaderingen te zitten. Dit besluit willen we in 2020 heroverwegen en in november is besloten dat de voorzitter van de Raad bij een volgende vergadering wordt uitgenodigd.

Samenstelling en functioneren van de RvT

We beseffen dat integriteit een belangrijk onderwerp van gesprek is met de bestuurder. We richten ons op de 'tone at the top': de stijl van het bestuur en het MT. Deze zijn doorslaggevend voor het integer handelen van de organisatie. De Raad is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2019 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.

Zelfevaluatie: Kritisch op eigen functioneren

We bespraken het eigen functioneren tijdens het strategische tweedaagse overleg onder leiding van externe consultant Marilieke Engbers. Er is een nieuw beoordelingsdocument opgesteld, bestaande uit twee delen: (1) het functioneren van de Raad, inclusief 'boardroom dynamics' en (2) persoonlijke beoordeling van de leden. Bij de mondelinge evaluatie bleek de vragenlijst met betrekking tot de hele Raad goed te functioneren, maar de persoonlijke vragenlijst bood niet de gewenste gesprekstof. De Raad heeft haar eigen functioneren geëvalueerd tijdens een open gesprek onder leiding van externe begeleider Marilieke Engbers. Tijdens dit gesprek was – conform de intentie om de bestuurder een belangrijke rol te laten spelen bij de evaluatie – ook de bestuurder betrokken.

Gedurende het jaar, bij onder meer de procedure voor een nieuw lid en een voordracht om te komen tot een herbenoeming, is in de Raad de herziene taak en taakvervulling van de Raad herbevestigd. Inclusief de omvang, de samenstelling en de deskundigheid. Er is wederom geconstateerd dat er geen mogelijke onverenigbaarheden met het lidmaatschap van de Raad zijn, naar statuten m.b.t. voordracht van huurderscommissarissen en ontstentenis en belet van commissarissen.



(Neven)functies van de leden van de RvT

De hoofd- en nevenfuncties van de zittende leden van de Raad zijn:

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

Hoofdfunctie: Vice President Commercial Market & Sourcing bij Solar Nederland

Huidige nevenfuncties:

- Voorzitter brancheorganisatie TGF
- Bestuurslid brancheorganisatie FEDET

J. (Jacqueline) Gerritsen (vicevoorzitter)

Hoofdfunctie: Secretaris Raad van Bestuur / Raad van toezicht NoordWest Ziekenhuisgroep

Huidige nevenfuncties:

- lid RvT Stichting GCA

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

Hoofdfunctie: Financieel Adviseur (zelfstandig ondernemer)

Huidige nevenfuncties: geen

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

Hoofdfunctie: Strategisch adviseur toezicht Wonen en RO bij Provincie Flevoland

Huidige nevenfuncties:

- Lid RvT Woningstichting Stek, Bollenstreek (t/m 31-12-2019)
- Vz Rekenkamer commissie Culemborg (t/m september 2019)
- Vz Rekenkamer commissie De Rond Venen (vanaf mei 2019)
- Lid Programmaraad VTW)

M.A. (Marc) Le Belle (lid)

Hoofdfunctie: Advocaat (zelfstandig ondernemer)

Huidige nevenfuncties: geen

Samenstelling en omvang van de RvT

De Raad bestaat – conform de statuten – uit vijf personen. Tijdens de zelfevaluatie in 2018 – onder begeleiding van een externe consultant – constateerden wij 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 namen we eind 2018 afscheid van onze voorzitter mr. J.W. (Jan Wolter) Bloem. Op 1 maart 2019 is de heer E.J.D. (Edgar) Aker benoemd als voorzitter en mevr. J. (Jacqueline) Gerritsen als vicevoorzitter van de RvT.

Raad	(m) E.J.D. (Edgar) Aker	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	(m) R.C.T. (Ruud) Jong	(m) A.J.H. (Anton) Smets	(m) M.A. (Marc) Le Belle
Geboorte jaar	1973	1979	1955	1969	1963
1e benoeming	20-02-2015	17-02-2017	2011	2012	01-03-2019
Herbenoeming	01-03-2019	2021	2015	2016	01-03-2023
Einde termijn	01-03-2023	2025	2019	2020	2027
Bijzonderheid	<i>Op voordracht HV</i>	<i>Op voordracht OR</i>		<i>Op voordracht HV</i>	



Werving- & Selectiecommissie

De Werving- en Selectiecommissie bestaat uit twee leden van de RvT en een vast lid uit het dagelijks bestuur van huurdersvereniging De Driehoek. Wanneer er een lid voor de Raad gekozen wordt op voordracht van de OR, dan neemt de voorzitter van de OR ook deel aan deze commissie. De commissie wordt ambtelijk ondersteund door de HR-adviseur van de organisatie. Tijdens de eerste vergadering van 2019 is de heer M.A. (Marc) le Belle - na een werving- & selectie procedure, incl. fit & proper test en positieve zienswijze van Autoriteit Wonen (Aw) - benoemd als nieuw lid van de Raad. De heer Le Belle is werkzaam bij Rensen Advocaten in Alkmaar. Tijdens de selectieprocedure is geconcludeerd dat de werkzaamheden van de heer Le Belle niet conflicterend zijn of waarbij sprake is van afhankelijkheden/onverenigbaarheden. Hoewel Rensen Advocaten lokale woningcorporaties als klanten heeft, heeft het werkgebied van het kantoor van de heer Le Belle geen overlap met het werkgebied van woningstichting Het Grootslag. Het Grootslag heeft als huisadvocaat Oprecht advocaten uit Hoorn en doet geen zaken met Rensen Advocaten uit Alkmaar.

In 2019 vond een werving- en selectieprocedure plaats in verband met het vertrek van R. (Ruud) Jong. Hij had twee termijnen in de Raad zitting, hetgeen de maximale zittingsduur is. Hiervoor is de werving- en selectieprocedure in 2019 opgestart voor een nieuw RvT-lid met functieprofiel Financiën. Allereerst is vanuit het bestaande functieprofiel en gewenste achtergrond voor de kandidaten opgesteld van waaruit een advertentietekst opgesteld, daaruit is een voorstel tot actualiseren van de profielschets en samenstelling van de Raad 2020 opgesteld door de Werving- en Selectiecommissie en goedgekeurd in de Raad. Onderdeel van de selectiecommissie zijn de leden van de werving- & selectiecommissie, vertegenwoordiging van de HV De Driehoek en administratieve ondersteuning vanuit de organisatie. Na ontvangst van de reacties is briefselectie gedaan en – in twee ronden – gesprekken gevoerd met de selectiecommissie en de rest van de RvT (incl. bestuurder). Uit deze procedure is de heer A. (Arjen) Stoelinga – Manager Financiën & Control bij zorginstelling De Zorgcirkel in Purmerend – geselecteerd als kandidaat. De opleiding, competenties en capaciteiten van de heer Stoelinga zijn – na selectie – nogmaals gevalideerd en heeft de Fit & Proper procedure bij Aw gevolgd met positieve zienswijze als resultaat.

Tijdens de vergadering van 22 november 2019 is de heer A. (Arjen) Stoelinga – per 1 januari 2020 - benoemd tot lid van de RvT van Het Grootslag.

Functioneren en beloning van de RvT

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 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 spreken over de 'boardroom dynamics'.

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 VTW-kaders, die past binnen de 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.

Permanente Educatie (PE) van de leden van de Raad

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 volgt de Raad incompany opleidingen, al dan niet samen met collegeleden van toezichthoudende organen van andere corporaties zoals Woondiensten Enkhuizen, De Woonschakel en Woonstichting Langedijk. Verder volgen de leden van de AC, samen met de bestuurder, een masterclass van EY.

Alle leden van de Raad voldeden aan de eis om vanaf 2015 voor permanente educatie (PE) gemiddeld vijf punten per jaar te halen. In 2019 haalden de leden:

E.J.D. Aker: 13 PE-punten (2019)

J. (Jacqueline) Gerritsen: 13 PE-punten (2019)

R.C.T. (Ruud) Jong: 13 PE-punten (2019)

A.J.H. (Anton) Smets: 56 PE-punten (2019)

M.A. (Marc) Le Belle: 13 PE-punten (2019)

Samenstelling van de commissies van de Raad

Auditcommissie	(m) R.C.T. (Ruud) Jong	Voorzitter
	(m) A.J.H. (Anton) Smets	lid
Remuneratiecommissie	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	Voorzitter
	(m) M.A. (Marc) Le Belle	lid
Werving- en selectiecommissie	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	Voorzitter
	(m) M.A. (Marc) Le Belle	lid
Vastgoed & Wonen	(m) A.J.H. (Anton) Smets	Voorzitter
	(m) M.A. (Marc) Le Belle	Lid
	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	Lid

Vooruitzichten 2020

De thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid blijven centraal staan. De Raad verwacht voor 2020 een continuering van het ingezette beleid, waarbij we vanuit de maatschappij en politiek druk zien op deze drie hoofdthema's. In dit dynamische speelveld staat de Raad, het bestuur en de organisatie weer bij als toezichthouder, als werkgever van de bestuurder en als adviesorgaan en klankbord.



Tenslotte

De Raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Wij bedanken de bestuurder, het MT en alle medewerkers, huurdersvereniging De Driehoek en alle vrijwilligers voor hun inzet in 2019.

Wervershoof, 6 maart 2020

Woningstichting Het Grootslag,

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

J. (Jacqueline) Gerritsen, vice-voorzitter

A. (Arjen) Stoelinga, lid

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

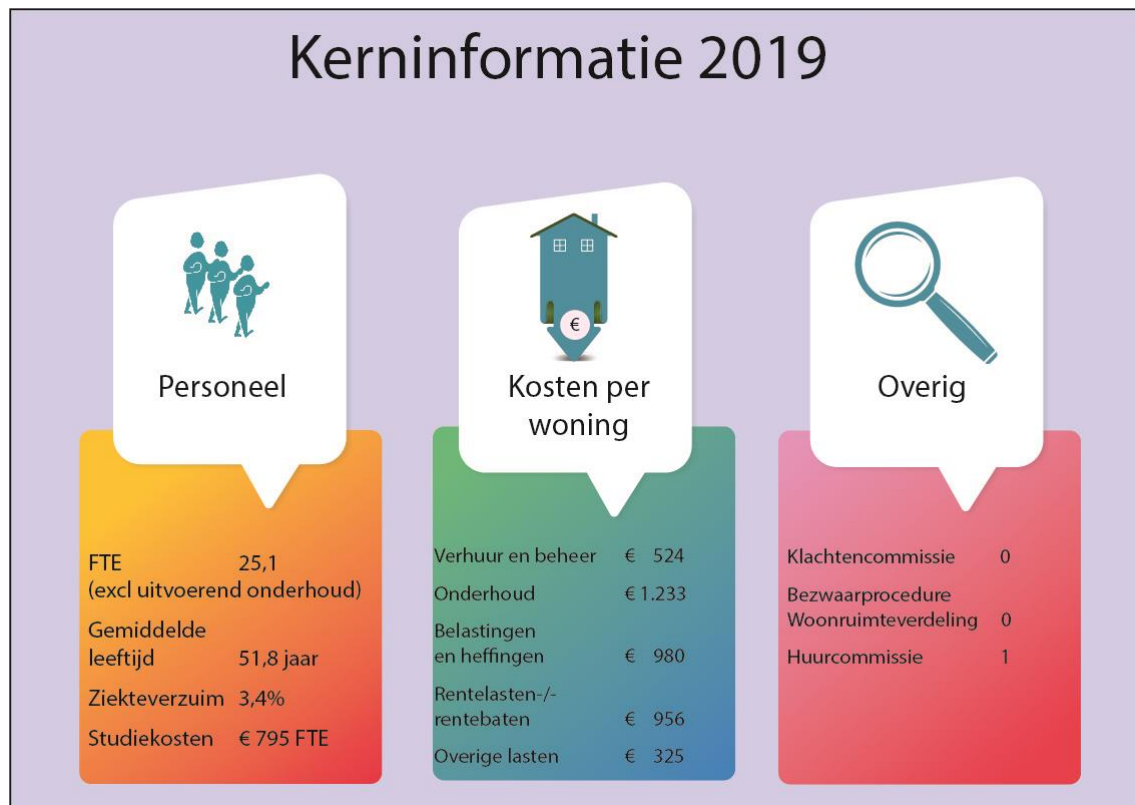
M.A. (Marc) le Belle, lid



Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Organisatie en bedrijfsvoering



Aedes benchmark 2019 – Huurdersoordeel en bedrijfslasten



Inleiding

Onze organisatie heeft een belangrijke maatschappelijke taak. We zorgen dat mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien, goed en betaalbaar wonen. We werken met publiek geld aan een publieke taak. Daar zijn we ons terdege van bewust en daar handelen we dus naar. Mens en milieu staan hierbij centraal.

We zijn als organisatie continu in beweging. Dat is goed en nodig om aansluiting te houden met allerlei maatschappelijke ontwikkelingen. We kunnen onze ambities alleen realiseren als we samenwerken met andere partijen binnen een breder maatschappelijk perspectief.

Speerpunten voor 2019

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

-  Maatschappelijk verantwoord ondernemen (werken volgens de essentie van onze maatschappelijke opdracht)
-  Samenwerken en verbinding (intern en extern)
-  Uitwerken en verbeteren van prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
-  Wendbaar houden van onze organisatie
-  Implementatie ander primair automatiseringssysteem (ERP)
-  Visitatie - onderzoek naar onze maatschappelijke prestaties en bedrijfsvoering
-  Compliance, control en governance

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (beantwoorden aan de bedoeling)

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is wat ons betreft vanzelfsprekend voor een maatschappelijke organisatie. We proberen daarbij steeds de juiste balans te vinden tussen mens, milieu, profijt en samenleving. Dit uit zich in de volgende aspecten:

- We hebben aandacht voor goede arbeidsomstandigheden
- We ondernemen zo duurzaam als redelijkerwijs mogelijk. Nadruk ligt daarbij op energiebesparing en beperkte inzet van grondstoffen
- We werken met vakbekwame bedrijven die passen bij onze maatschappelijke opgaven
- We geven eerlijke en duidelijke informatie over de dingen die we doen
- We zijn een betrokken netwerkpartner en hebben oog voor samenlevingsvraagstukken

De maatschappelijke betrokkenheid blijkt voortdurend uit ons handelen. Voorbeelden daarvan zijn het participatieproject Lief plekje grond in Andijk, het Beste Buurt Idee, het Grootslag Ondersteuning Budget, ondersteuning van WonenPlus en Seniores Piores, ondersteuning van Schuldhulpmaatje, onze Maatschappelijke Adviesraad en onze voortdurende aandacht voor kwetsbare mensen, circulair ondernemen, verduurzaming en betaalbaarheid.

Samenwerken en verbinden

We zijn onderdeel van een netwerksamenleving, samenwerking is noodzakelijk voor het realiseren van onze doelstellingen. Het thema samenwerken stond daarom centraal bij de visitatie die begin 2019 is uitgevoerd. Zie het bestuursverslag voor een uitgebreide toelichting.



Stakeholdersbijeenkomst als afronding van het formele visitatietraject en ter voorbereiding op onze nieuwe ondernemingsvisie

Een van de belangrijkste resultaten uit de visitatie is de breed gedeelde behoefte aan samenwerking in het sociaal domein. Met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen hebben we de afspraak gemaakt dat we intensiever en beter gaan samenwerken aan beleidsontwikkeling en uitvoering. Met gemeenten hebben we daar in het najaar van 2019 en de eerste maanden van 2020 goede stappen in gezet. Ten eerste wordt het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken breder getrokken. Ruimtelijke ordening is daarbij niet meer dominant. Die positie wordt steeds meer overgenomen door het sociaal domein. Verder werken we met ambtenaren van de gemeenten aan een verdiepingsslag waarbij de basis voor samenwerking wordt geoptimaliseerd en wordt gewerkt aan gemeenschappelijke kaders voor het volkshuisvestelijke bod en de beleidskeuzes die we in de prestatieovereenkomsten vastleggen.

Met zorgpartijen zijn we overeengekomen om de samenwerking met hen te intensiveren. Dit is noodzakelijk om de juiste beleidskeuzes te kunnen maken in de keten wonen, welzijn en zorg. Daarnaast zijn samenwerkingsafspraken nodig om problemen in de sfeer van GGZ, schulden, overlast en dergelijke succesvol aan te pakken. In 2020 formuleren we in overleg met zorgpartijen en gemeenten een prestatie- of samenwerkingsovereenkomst voor het sociaal domein, als onderdeel van of als apart kader naast de lopende prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

Uitwerken en verbeteren prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties

Dit thema heeft een sterke overlap met het vorige thema. De basis voor verbetering wordt gevormd door gezamenlijk perspectief en de wil van partijen om hierin samen iets te bereiken. Het visitatierapport was hier duidelijk over: er is sprake van onvoldoende wederkerigheid. Corporaties werken met veel meer inzet aan de realisatie van de prestatieafspraken dan gemeenten. Dit is overigens ook onderkend door gemeenten. Op basis van deze uitkomsten is bestuurlijk overleg



gevoerd tussen partijen. Uitkomst hiervan is dat gemeenten het proces en de doelstellingen een hogere prioriteit geven. In 2020 moet dit zijn beslag krijgen als onderdeel van de voorbereiding van de volgende cyclus van de prestatieafspraken in 2021-2024.

Op basis van ons overleg met gemeenten zijn in 2019 al een paar resultaten geboekt. De samenwerking bij schuldhulpverlening is sterk verbeterd en dat geldt ook voor de invulling van de taakstelling. Laatstgenoemde activiteit wordt echter bemoeilijkt door het zeer geringe woningaanbod.

Wendbaar houden van onze organisatie / HRM

We werken eraan dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn. Dit betekent dat we veel aandacht hebben voor het vakmanschap van onze medewerkers, stimuleren dat zij zich blijven ontwikkelen en voor een goede werkomgeving en werkomstandigheden zorgen.

Onze medewerkers hebben een belangrijke rol bij de koers van onze organisatie en de manier waarop we ons werk uitvoeren. Daarmee sluiten we zo goed mogelijk aan op de dagelijkse praktijk en de kwaliteiten van onze medewerkers. Deze werkwijze versterkt de wendbaarheid van onze organisatie. We bouwen dit de komende jaren verder uit in onze jaarcyclus.

Werving en selectie

De arbeidsmarkt in Nederland trekt na de crisis sterk aan en de arbeidsmarkt wijzigt. In 2019 nam de werkloosheid wederom af, het aantal gewerkte uren nam toe en vooral in het laatste kwartaal kwamen er veel zelfstandigen bij. Werkgevers kunnen voor bepaalde sectoren steeds lastiger goede kandidaten vinden. Sommige medewerkers werken juist in een sector waar banen en werk wegvalLEN. Wij stimuleren medewerkers zichzelf de vraag te stellen 'Hoe onbeperkt houdbaar ben ik'.

Voor ons leidde het vervullen van vacatures in 2019 niet tot problemen. Wel is het lastig om jongeren te vinden en te contracteren. 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 2020 kijken we hoe we jongeren (beter) kunnen bereiken.

Eind 2019 bereikte 1 medewerkster de pensioengerechtigde leeftijd 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

In 2019 was de aandacht gericht op het ontwikkelen van vaardigheden voor het nieuwe ERP systeem. Hierdoor stond het ontwikkelen op andere gebieden op een lager pitje. Dat zien we ook terug in een lagere uitgave aan studiekosten. Was dat in 2018 nog 1.600 euro per FTE, in 2019 ligt dat bedrag onder de 800 euro. Voor de goede orde, de opleidingskosten voor het nieuwe ERP systeem zijn als kosten meegenomen in de implementatiekosten van het ERP en niet in het opleidingsbudget.



Wij verwachten van medewerkers dat zij bijblijven 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 2019 zette 3 medewerkers hun loopbaanontwikkelingsbudget in 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 waren we ook in 2019 als corporatie aangesloten bij het samenwerkingsverband Project Loopbaan. Een initiatief waarbij eind 2019 18 corporaties uit Noord-Holland zijn aangesloten.

Ook in 2019 sprak een aantal medewerkers met de loopbaanadviseur en dit leidde in 3 gevallen tot een oriëntatie op of ontwikkeling voor een andere functie binnen of buiten onze organisatie. We deden niet mee aan de stagemaand omdat die gelijk viel met het trainingstraject voor Viewpoint. Drie medewerkers namen deel aan een LinkedIn training. Vacatures van de 15 corporaties delen we op het kansenportaal. Onze HR adviseur was in 2019 4 uur per week projectleider 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 wij zeer toejuichen en waarvan wij hopen dat die zich de komende jaren verder uitbreidt.

Highlights 2019:

- Vakmeeting Leefbaarheid: 14 corporaties / 65 deelnemers
- Loopbaanspreekuur: 78 deelnemers
- Introductiemiddag nieuwe medewerkers: 25 deelnemers
- Stagem maand: 124 deelnemers
- Workshops voor managers: 33 deelnemers
- Inspiratiesessie 'De toekomst = NU', 69 deelnemers

Arbeidsomstandigheden

We hebben aandacht voor Arbo zaken. 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.



Implementatie ander primair automatiseringssysteem

De eerste helft van het jaar zijn we bijzonder druk geweest met de migratie en implementatie van een ander primair automatiseringssysteem. Het betekende veel extra werk, heel veel extra controles en een fors intern opleidingsprogramma. En ondanks al die drukte ging het 'gewone werk' vrijwel probleemloos door.

We zijn blij met het resultaat. Deze stap betekent dat we qua automatiseringsoplossingen weer mee kunnen met toekomstige ontwikkelingen. Op een aantal automatiseringsonderdelen boeken we inmiddels belangrijke tijdswinst en het inzicht in primaire processen is toegenomen.

De organisatie en vooral de medewerkers die deelnamen in het projectteam verdienen respect voor de manier waarop dit proces is verlopen!

Visitatie; onderzoek maatschappelijke prestaties en bedrijfsvoering

In het bestuursverslag is genoeg gezegd over de uitkomsten en de belangrijkste aandachtspunten voor de organisatie. Het integrale rapport en het begeleidende commentaar van de bestuurder staat op onze website.

Compliance, control en governance

Onze organisatie is in control. De strikte overheidsregels en de controle daarop zorgen ervoor dat de speelruimte van woningcorporaties beperkt is. Onze nuchtere kijk op ons werk en wat daarbij werkelijk van waarde is, helpt bij het maken van de juiste keuzes. De wijze waarop we besluitvormingsprocessen intern hebben belegd en hoe we de in- en tegenspraak hebben geregeld zijn daarbij van groot belang. De visitatiecommissie heeft daar een aantal interessante dingen over gezegd. Inhoudelijk verwijzen we naar het bestuursverslag, het RvT-verslag en het hoofdstuk over financiële continuïteit.

Overige organisatiezaken

Geschillen / klachten

We hebben in 2019 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 een zaak voorgelegd aan de Huurcommissie. Het gaat om een geschil over onderhoud aan woningen die we over een aantal jaren slopen.

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 op het terrein van communicatie. Dit is eigenlijk al zo sinds het begin dat we met deze manier van klachtenbeheersing



omgaan. Er gaat niet heel veel mis, maar als het mis gaat, dan heeft het meestal met onderhoud te maken in combinatie met onvolledige communicatie en/of het ontbreken van een duidelijk perspectief wanneer werkzaamheden worden opgepakt of afgerond. Op grond van klachten over de toepassing en het gebruik van hybride warmtepompen, hebben we de communicatie daarover in overleg met huurdersvereniging De Driehoek aangepast.

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. De scores vindt u terug onder de verschillende hoofdstukken.

Ondernemingsraad (OR)

2019 was voor de OR een boeiend jaar. De evaluatie en afschaffen van de beoordelingssystematiek, de implementatie van het nieuwe ERP en de voorbereidingen op het beleid voor strategische personeelsplanning (uitwerking 2020) zijn wezenlijke zaken voor het functioneren van de organisatie en haar medewerkers.

Waarderingssysteem

Na gesprekken met de bestuurder over de beoordelings- en waarderingssystematiek en consultatie van de medewerkers is met algehele instemming besloten om het beoordelings- en waarderingssysteem af te schaffen. Wat wel blijft bestaan is de jaarlijkse gesprekscyclus.

Overige zaken

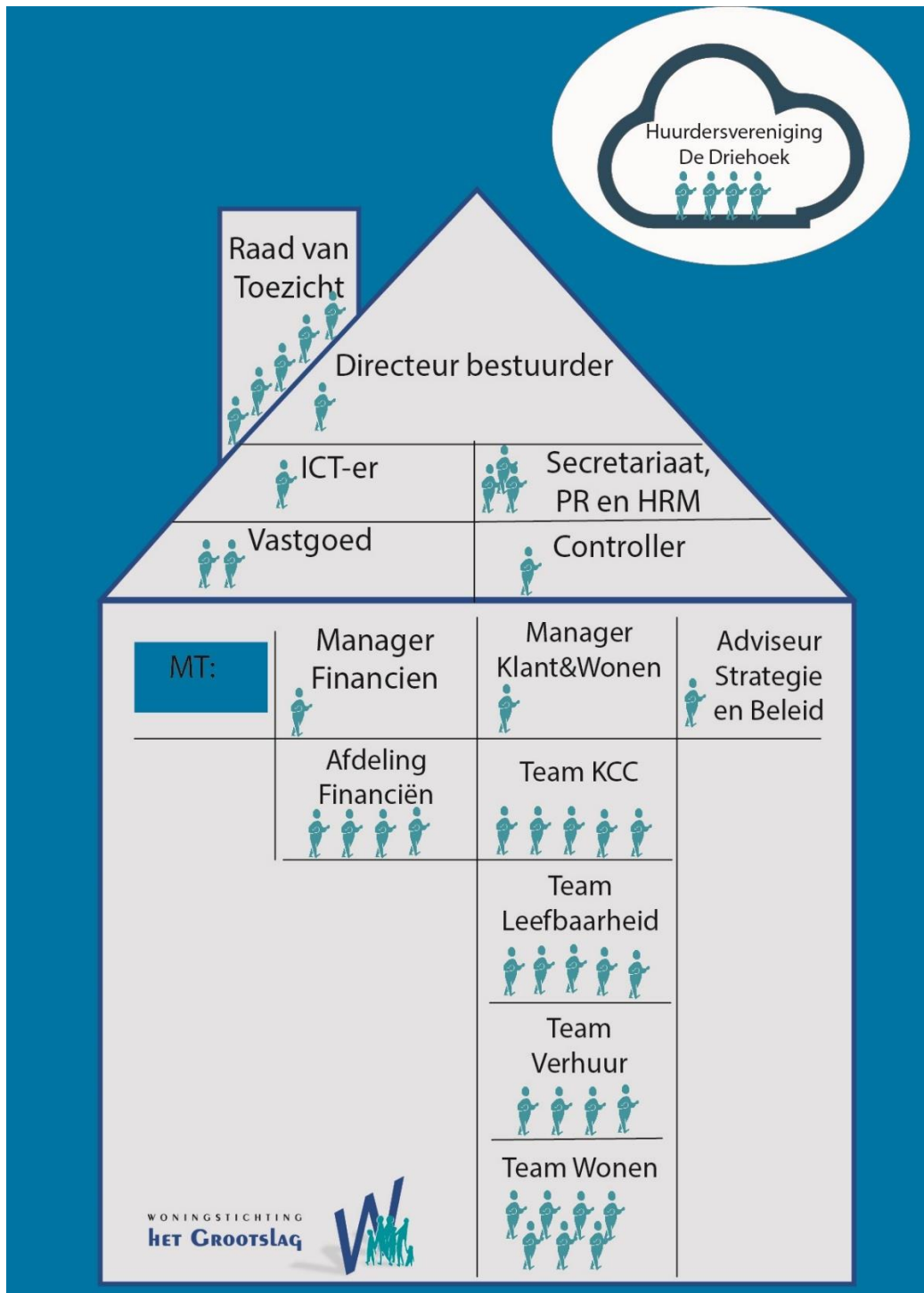
In 2019 is gestart met regio overleg. Driemaal per jaar komen de OR-en van woningcorporaties in Noord-Holland bijeen om bepaalde thema's en ideeën met elkaar te bespreken.

Met de directeur bestuurder werd onder meer gesproken over:

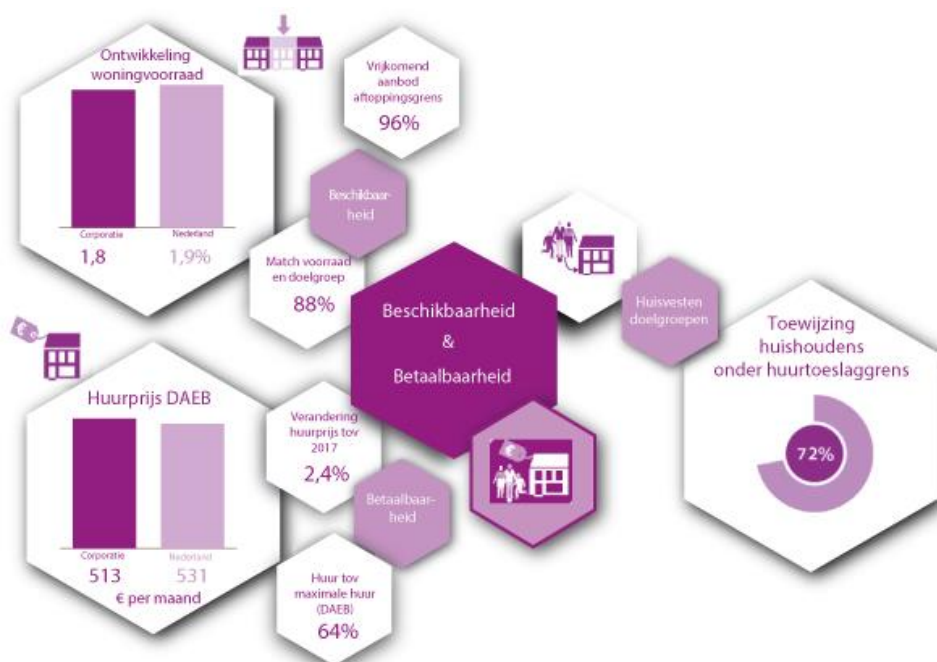
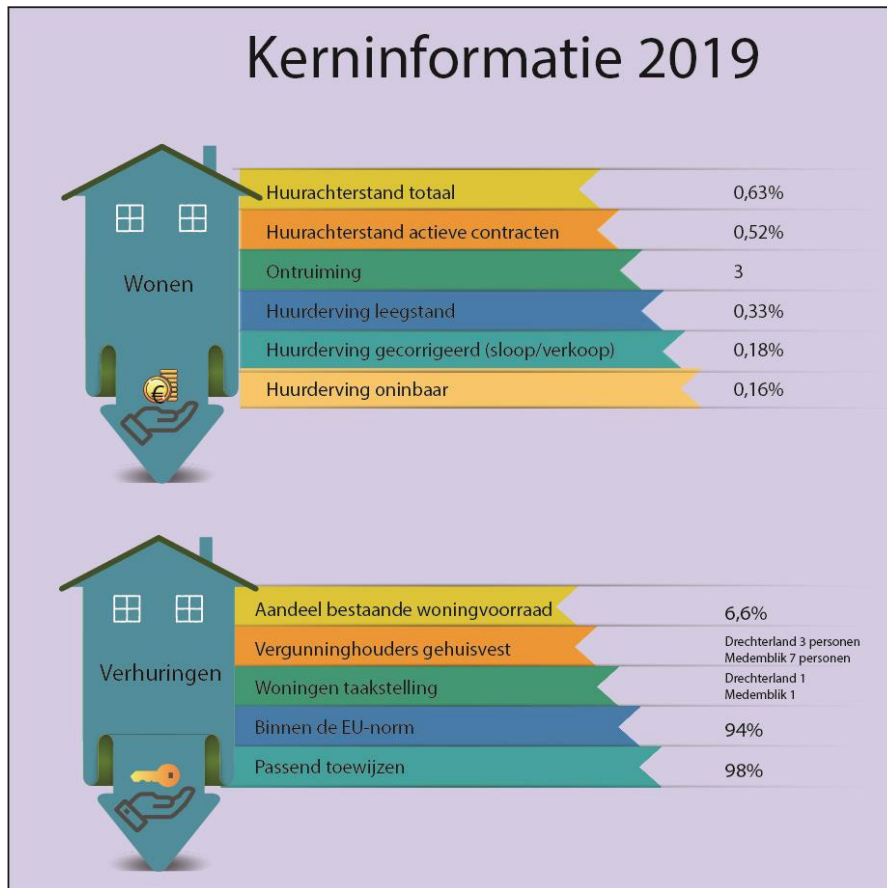
- Jaarstukken 2018
- Werkplan en begroting 2020 / meerjaren investeringsbegroting
- MT-verslagen
- Project Loopbaan
- Wervingsbeleid
- Contract Arbodienst
- Geheimhoudingsverklaring medewerkers (AVG)
- Personeelszaken

Daarnaast werd ook eenmaal vergaderd met de Raad van Toezicht. Gespreksonderwerpen waren het jaarverslag 2018 en de samenwerking met de directeur bestuurder.

Organisatie, ultimo 2019



Verhuur en wonen



Aedes benchmark
2019 –
Beschikbaarheid &
Betaalbaarheid



Inleiding

De wachttijden voor een huurwoning in ons werkgebied lopen de afgelopen jaren snel op. De actieve zoekduur voor eengezinswoningen en woningen voor een- en tweepersoons huishoudens loopt in verschillende kernen op tot meer dan zes jaar, waar 24 maanden de afgesproken norm is volgens de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersbelangenorganisaties. Uit ons portefeuilleplan 2030 blijkt dat we de uitbreidingsambities die in de prestatieafspraken zijn opgenomen niet realiseren. Het gebrek aan politieke prioriteit en onvoldoende bouwlocaties staan deze voornemens in de weg.

De strikte inkomensnormen voor de verhuur van woningen hebben een negatieve invloed op de leefbaarheid in buurten en wijken. Concentratie van huurders met een 'rugzakje' zorgt doorgaans voor een zwakkere sociale structuur. De aard en de omvang van bewonersproblematiek neemt mede hierdoor aanzienlijk toe.

Speerpunten voor 2019

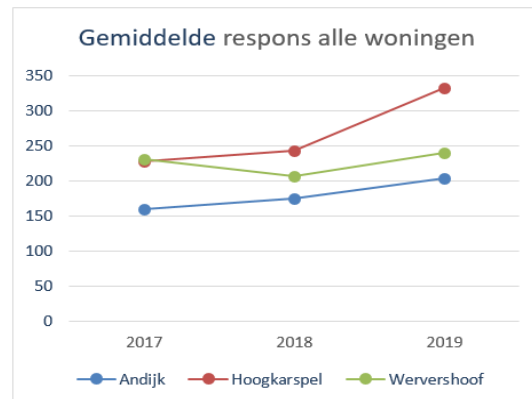
In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

- Verkorten oplopende wachttijden verhuur
- Waarborgen van de betaalbaarheid
- Huisvesting van urgente en bijzondere doelgroepen
- Waarborgen van betaalbaarheid
- Maatschappelijke vraagstukken als integratie, participatie, overlast en schuldhulpverlening
- Effectievere samenwerking in het sociaal domein (schuldhulpverlening, integratie vergunninghouders, overlast)

Verkorten oplopende wachttijden verhuur

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 liggen in de meeste kernen heel veel hoger. De snelheid waarmee deze wachttijden en de respons op vrijkomende woningen toenemen is zorgwekkend. Dit geldt ook voor het gedrag van gemeenten. Het lijkt erop dat substantiële uitbreiding geen hoge prioriteit heeft. Grafisch ziet deze ontwikkeling er als volgt uit voor de drie hoofdkernen.





De figuren maken duidelijk dat de gemiddelde actieve zoekduur bij seniorenwoningen veel lager ligt. Dit heeft te maken met de situatie dat ouderen gemiddeld heel erg lang staan ingeschreven en pas reageren op woningaanbod als zij zich niet meer redden in hun huidige woning of wachten tot hun favoriete woning 'langskomt'. Met een gemiddelde inschrijfduur bij seniorenwoningen in deze drie kernen van 15 jaar is de eerste reactie dan vaak meteen raak. De gemiddelde respons bij seniorenwoningen ligt daarom ook veel lager, slechts maar enkele tientallen, terwijl dat bij eengezinswoningen en woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens op enkele honderden ligt. In Hoogkarspel zelfs gemiddeld 482 reacties voor eengezinswoningen in 2019.

Van onze wens om de wachttijden te verkorten komt dus niets terecht en dit ziet er voor de komende jaren ook niet positief uit. We zijn volop in overleg met gemeenten om te kijken waar we kunnen bouwen. Met de beperkte bestemmingsplancapaciteit en het geringe aandeel huur lossen we deze problemen de komende jaren niet op. Dit betekent dat we zoveel mogelijk andere kansen benutten. Herstructurering is er daar een van. Op centrumlocaties slopen we oudere woningen waarbij we er meer terugbouwen. Verder realiseren we op herstructureringslocaties en in de nieuwbouw meer gestapelde woningen. Dit heeft verschillende redenen:

- We kunnen op dezelfde locatie meer woningen kwijt
- Het is goedkoper
- Demografisch bestaat er meer behoefte aan kleinere woningen
- Demografisch bestaat er meer behoefte aan toegankelijke woningen

Vergroten doorstroming

Uit bovenstaande blijkt dat het huidige woonruimteverdelingssysteem niet meewerkt aan een oplossing. Hoe langer je staat ingeschreven, hoe eerder je een woning hebt, ook als je al zelfstandig woont. Dit betekent dat diegene die het hardst een woning nodig heeft, niet per se snel voor een woning in aanmerking komt. Daarnaast gaat een steeds groter deel van de beschikbare woningen naar zij-instromers (urgenten, bijzondere doelgroepen, vergunninghouders, et cetera).

Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW) heeft RIGO hier onderzoek naar laten doen:

- Wat is het effect van woningzoekenden met een lange inschrijftijd op de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijftijd ('goedzoekers' versus 'spoedzoekers')?

- Voldoet de huidige wijze van verdeling op basis van inschrijfduur nog of zijn er varianten hierop mogelijk?
- Wat is het effect op de toewijzingen als andere wijzen van aanbieden worden toegevoegd?



De belangrijkste conclusies zijn:

- De inschrijf- en zoektijden bij verhuring in de regio West-Friesland zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Dit geldt voor alle groepen woningzoekenden en typen woningen.
- Belangrijkste oorzaak voor de stijging is de afname van het aantal verhuringen via advertenties. Directe verhuur aan bijvoorbeeld urgenten en bijzondere doelgroepen is fors gestegen. Verder zorgt het woningtekort voor teruglopende verhuisbewegingen.
- De vraag blijft intussen stijgen, gemeten naar het aantal actief woningzoekenden.
- Woningzoekenden met minder dan 5 jaar inschrijftijd maken steeds minder kans om een woning via Woonmatch te vinden. Jongeren tot 23 jaar kunnen bijna alleen terecht in woningen die voor hen gelabeld zijn.
- Ook bij de actief woningzoekenden neemt de inschrijftijd toe. De wachtrij wordt langer.
- De stijging van de inschrijftijd lokt strategisch gedrag uit van woningzoekenden. Ze schrijven zich eerder (uit voorzorg) in om alvast inschrijftijd te sparen en reageren de eerste jaren na hun inschrijving minder vaak op woningen dan voorheen.

De uitkomsten van dit onderzoek en voorstellen van een regionale werkgroep woonruimteverdeling hebben geleid tot aanpassing van het verdeelsysteem. Vanaf 2020 werken we met verschillende aanbodkanalen voor verschillende categorieën woningzoekenden. Door bepaalde percentages verhuringen toe te kennen aan deze categorieën, ontstaat een eerlijker verdeling en komen mensen die door omstandigheden snel een woning nodig hebben, daarvoor eerder in aanmerking. Hiermee willen we de dynamiek op de verhuurmarkt stimuleren. Door bijvoorbeeld meer voorrang te geven aan doorstromers (die laten ook een huurwoning achter in de regio), neemt het aantal verhuizingen binnen de huursector toe, waardoor we meer woningzoekenden kunnen helpen. We volgen deze werkwijze op de voet en evalueren in de loop van 2020.



Waarborgen van betaalbaarheid

Betaalbaarheid zien we als een van de belangrijkste speerpunten voor ons beleid. We hebben ons daarom geconformeerd aan de uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord van Aedes en De Woonbond. De huursomstijging die we bij de jaarlijkse huuraanpassing hebben toegepast lag iets onder inflatie (1,5% vs 1,6%). Verder hebben we huren bevroren bij huurders die teveel betalen ten opzichte van hun inkomen.

Het gemiddeld percentage van maximaal toegestaan ligt op 63,5%. 90% van onze woningportefeuille heeft een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens. Desondanks heeft 12,2% van de huurders in Drechterland een betaalrisico⁴ en 9,6% in Medemblik⁵. Dit is voor ons reden om in 2020 onderzoek te willen doen naar de betaalbaarheid van de huur in onze regio.

Huisvesten van urgente en bijzondere doelgroepen

De omvang van de verhuur aan urgente en bijzondere doelgroepen neemt toe. Er zijn verschillende ontwikkelingen die deze woningvraag aanwakkeren:

- Langer zelfstandig wonen (zorgtransitie)
- Meer sloopurgenten door herstructurering
- Meer sociaal en medisch urgenten door hoge vraagdruk en minder verhuizingen
- Huisvestingsopgave uitstroom maatschappelijke opvang en begeleid wonen
- Huisvestingsopgave ex-gedetineerden
- Arbeidsmigranten
- Vergunninghouders

Ongeveer 40% van de vrijkomende woningen zijn via directe bemiddeling verhuurd. Een meevaller daarbij was het zeer lage aantal woningen dat is toegewezen voor de taakstelling. Omdat er een voorstand was in de gemeente Medemblik en een paar woningen zijn geweigerd door de gemeente Drechterland zijn er slechts 2 woningen voor de taakstelling toegewezen. Zie verder onder Verhuur.

Maatschappelijke vraagstukken als integratie, participatie, overlast en schuldhulpverlening

Het ene jaar is het andere niet. Met slechts twee woningen voor de taakstelling, 1 in Drechterland en 1 in Medemblik zijn hierover weinig bijzonderheden te melden.

Vergunninghouders die wij huisvesten krijgen extra aandacht van onze teams Leefbaarheid en Verhuur. We maken ze wegwijs met het wonen in West-Friesland, onze organisatie en de manier waarop wij omgaan met allerlei zakelijke verplichtingen.

Participatie is een probleem en vooral bij kwetsbare doelgroepen. Door de kwetsbaarheid van onze doelgroep (gering inkomen, veel alleenstaanden, veel mensen met lage SES⁶, mensen met een

⁴ Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen.

⁵ Laatste meting: 2017.

⁶ Lage sociaaleconomische status (SES) staat voor de positie van mensen op de maatschappelijke ladder. Deze positie ontstaat door een combinatie van geringe materiële omstandigheden; geringe vaardigheden, capaciteiten en kennis en vaak het povere sociale netwerk en milieu waarvan zij deel uitmaken.



‘rugzakje’ en de sterke vergrijzing) nemen de participatiegraad en de participatiemogelijkheden af en de vereenzaming toe. Dit heeft gevolgen op individueel, complex- en corporatieniveau.

Genoemde problemen worden versterkt door de rigide inkomensbenadering bij verhuur. De eenzijdige instroom in de sociale huursector zorgt ervoor dat de weerbaarheid en leefbaarheid in buurten met veel sociale huurwoningen verslechterd. Dit heeft invloed op situaties als overlast en schuldhelpverlening. We hebben hiervoor veel aandacht. Het aantal uren dat we hieraan besteden groeit en ook onze expertise neemt toe door de gewijzigde samenstelling van team Leefbaarheid. Door meer aandacht voor deze problemen, betere samenwerking met gemeenten en vaker persoonlijk contact met huurders boeken we resultaat bij deze vraagstukken. Maatschappelijke innovaties als Vroegeropaf bij schulden, leveren resultaat op.

Dit zijn terugkerende onderwerpen in de vergaderingen van onze Maatschappelijke Advies Raad. De manier waarop we hierin acteren is een van de centrale thema's in onze nieuwe ondernemingsvisie, welke we begin 2020 presenteren.

Effectievere samenwerking in het sociaal domein

De samenwerking met gemeenten in het sociaal domein is in het afgelopen jaar verder verbeterd. De druk die we hebben uitgeoefend op grond van de prestatieafspraken en de uitkomsten van de visitatie leidt tot nauwere en betere samenwerking. Medewerkers leren elkaar kennen en er ontstaat over en weer meer begrip voor de omstandigheden en elkaars positie en inbreng.

Er zijn nog wel een paar serieuze problemen. Dit betreft de AVG, de aansturing en samenwerking binnen Wijkteam Oost van de gemeente Medemblik en de samenwerking met Team Inzet bij de gemeente Drechterland.

De gegevensdeling in het sociaal domein is een keiharde voorwaarde om effectief te kunnen samenwerken. De medewerkers van partijen die bij de uitvoering zijn betrokken zijn hiervan doordrongen en gaan hier op praktische en zorgvuldige manier mee om. Dit ligt anders bij de beleidsfunctionarissen van gemeenten. Die zijn erg terughoudend, waardoor de uitvoering wordt belemmerd. We proberen hier in het voorjaar van 2020 afspraken over te maken.

De gegevensdeling die nodig is voor gerechtelijke maatregelen ingeval van ernstige overlast ligt nog veel moeilijker. De politie weigert informatie te verstrekken en zij worden hierin gesteund door burgemeesters. Dit heeft tot een conflict geleid tussen burgemeesters en politie aan de ene kant en corporatiesbestuurders aan de andere kant. Er wordt geweigerd om gegevens te delen welke nodig zijn voor vonnissen tot ontbinding van huurovereenkomsten en daarmee de beëindiging van extreme overlast. Standpunt van corporaties is dat we in voorkomende situaties onze handen van deze zaken af trekken en slachtoffers doorverwijzen naar gemeenten (openbare orde en handhaving).

Vanaf de oprichting van de wijkteams in de gemeente Medemblik, zijn wij deelnemer van Wijkteam Oost. Het functioneren van dit wijkteam staat al enige tijd onder druk door teveel personele



wisselingen en het ontbreken van leiderschap en richting door de gemeente. Verder blijft er onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden en de ruimte die het wijkteam heeft bij haar functioneren. Deze situatie werkt contraproductief en is een risico voor het voortbestaan van het wijkteam. Wij bezinnen ons inmiddels op onze deelname.

Gemeente Drechterland heeft geen wijkteams en werkt met een coördinatieteam, Team Inzet. We hadden tot nog toe geen directe ingang bij team Inzet. Dit is door overleg iets verbeterd. We proberen hier in 2020 opnieuw stappen in te zetten.

Bij beide gemeenten is samenwerking een belangrijk bespreekpunt voor de prestatieafspraken.

Verhuur

We brengen elk jaar een aparte verhuurrapportage uit. 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 2019 zijn 174 woningen in het bestaande woningbezit vrijgekomen (2018: 234). De gemiddelde verhuisgraad over alle wooneenheden, exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed bedraagt 6,6%. Dit is substantieel lager dan het gemiddelde verloop van circa 9% in de periode 2012 t/m 2018.

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

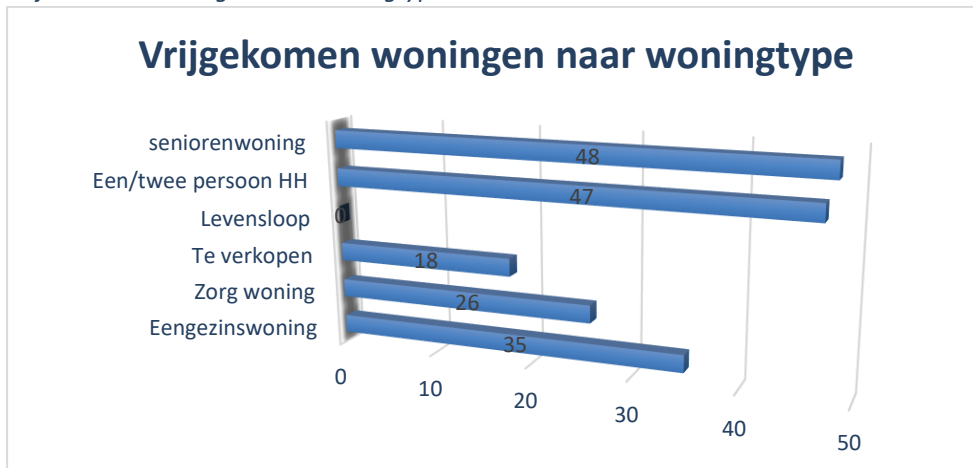
Vrijkomende woningen per kern in 2019

Kern	Totaal	Verhuisgraad kern
<i>Andijk</i>	40	6,3%
<i>Hoogkarspel</i>	45	5,8%
<i>Hoorn</i>	-	-
<i>Oosterblokker</i>	5	5,8%
<i>Venhuizen</i>	9	8,8%
<i>Onderdijk</i>	0	-
<i>Wervershoof</i>	59	8,0%
<i>Westwoud</i>	11	8,9%
<i>Zwaagdijk-Oost</i>	5	16,7%
Totaal	174	6,6%



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

Vrijkomende woningen naar woningtype 2019



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 37 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 8 bestaande woningen aangekocht.

Verhuringen

Er zijn totaal 219 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2019 (174 verhuizingen, 37 nieuwbouwwoningen en 8 bestaande woningen die we hebben aangekocht). Hiervan zijn 121 woningen via Woonmatch verhuurd. De overige woningen zijn direct bemiddeld aan vergunninghouders, sloopturgenten en aan mensen met urgentie. Voorts zijn er 53 woningen op basis van een zorgindicatie toegewezen en we hebben een aantal woningen verkocht.

Verkoop / aankoop

We verkopen woningen op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. Van elke voor verkoop gelabelde woning die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke-, financiële- en/of onderhoudsoverwegingen besloten of we deze verkopen. We hebben uiteindelijk 11 woningen uit de verhuur gehaald voor verkoop, 9 woningen hiervan kwamen vrij na een verhuizing. 2 woningen met een verkooplabel zijn verkocht aan de zittende bewoners. Bij alle woningen gaat het om snipperbezit en eengezinswoningen.

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 een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke transformatie van onze woningportefeuille en de betaalbaarheid.



We hebben 3 Slimmer Kopen- / Koopzekerwoningen teruggekocht en in de verhuur genomen. Allemaal vierkamerwoningen. Daarnaast hebben we vijf vijfkamerwoningen in Hoogkarspel overgenomen van Leekerweidegroep, na verhuizing van de cliënten naar de nieuwbouw aan De Gent.

Huisvesting vergunninghouders

In 2019 hebben we in het kader van de taakstelling 4 woningen toegewezen. In Hoogkarspel 3 woningen en 1 woning in Andijk. Van deze 4 woningen zijn in Hoogkarspel 2 woningen teruggegeven door de gemeente Drechterland omdat er in de periode van aanbieden te weinig ambtenaren waren om het dossier af te handelen. Er zijn uiteindelijk dus -slechts- 2 huishoudens gehuisvest met in totaal 10 personen: een driepersoonshuishouden en een zevenpersoonshuishouden.

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, respectievelijk 94% en 98%.

Wonen

‘De leefbaarheid in buurten met veel corporatiewoningen gaat harder achteruit dan verwacht. Mensen voelen zich onveiliger, de overlast neemt heftiger vormen aan en dat maakt de oplossingen complexer. Buurten die al zwak waren, zijn de laatste jaren nog zwakker geworden.’

Dit zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport Veerkracht in het corporatiebezit, dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd. Conclusies waarbij wij ons aansluiten. Het mag dan zo zijn, dat we een gering aandeel sociale huurwoningen hebben en dat ons bezit redelijk gespreid en gedifferentieerd is, wij zien deze ontwikkelingen ook in ons bezit en onze buurten. Het vraagt bij ons niet om een integrale en grootschalige wijkenaanpak, het vraagt wel om visie en een gemeenschappelijke aanpak. Dit heeft nadrukkelijk aandacht binnen onze vastgoedsturing (herstructurering en nieuwbouw), prestatieafspraken (doelen en samenwerking), woningtoewijzing (beoordeling en spreiding) en leefbaarheid (begeleiding en handhaving).

Leefbaarheid

De sfeer in de wijk verandert. De toename van mensen met problemen in de wijk leidt tot meer stress bij omwonenden. De verwachtingen van huurders zijn hoog t.a.v. de probleemaanpak en dit vraagt om duidelijke communicatie, niet alleen over de mogelijkheden, maar steeds meer over de onmogelijkheden. Het gevolg hiervan is dat het werkterrein van team Leefbaarheid zich steeds meer verplaatst van het bureau naar de wijk.

Tevens lijkt het gebruik van goede waarden en normen af te nemen. Er is weinig begrip voor onze maatschappelijke positie. 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 een aanzet gegeven voor buurtbemiddeling (mediation) in de gemeenten Drechterland en Medemblik. Gemeente Drechterland heeft besloten om dit instrument met ingang van 2019 in te zetten, samen met Stede Broec en Enkhuizen (SED). Buurtbemiddeling SED is een samenwerkingsproject van de SED-gemeenten, woningstichting Het Grootslag, Welwonen, politie en Stichting Netwerk Hoorn. Het project wordt gefinancierd door de SED-gemeenten, woningstichting Het Grootslag en Welwonen. Stichting Netwerk voert de coördinatie van Buurtbemiddeling uit. Hiervoor zijn twee coördinatoren voor gezamenlijk 16 uur per week aangesteld. Het team bestaat verder uit een vrijwilliger voor de administratie en 11 vrijwillige bemiddelaars, die zich in hun vrije tijd belangeloos inzetten om burenruzies op te lossen.

Omdat er nog te weinig vrijwilligers zijn in de SED-gemeenten is de doorlooptijd betrekkelijk lang. Ondanks dat leidt deze opzet inmiddels tot mooie resultaten. In totaal zijn er via diverse verwijzers 63 zaken bij Buurtbemiddeling SED binnengekomen (vanaf start april 2019 t/m december 2019). Bij 17 meldingen ging het om een kwestie in Drechterland. Bij 14 aanmeldingen is het onbekend of de bewoner een huur- of koopwoning heeft. Van 21 aanmelders is zeker dat zij bij een woningcorporatie huren. Van deze 21 aanmeldingen zijn ten minste 9 bewoners van Welwonen en 6 bewoners van Het Grootslag. Van alle afgesloten zaken is maar liefst 79% naar tevredenheid opgelost⁷.

Vanuit het landelijk overleg over buurtbemiddeling is duidelijk geworden dat het aantal meldingen waarbij kwetsbare bewoners betrokken zijn in de meeste gemeenten is toegenomen. Er wordt hierbij aangegeven dat dit mogelijk een gevolg is van de door de overheid ingezette extramuralisering, lokale ambities om te zorgen voor huisvesting van kwetsbare groepen, plaatsing van vergunninghouders en toenemende vergrijzing. Vaak gaat het in deze situaties om bewoners die extra zorg (nodig) hebben.

Dit beeld sluit aan bij onze ervaringen. We huisvesten steeds meer mensen met een GGZ-achtergrond. De laatste jaren is pijnlijk duidelijk geworden dat de ambulantisering van de zorg geen gelijke tred houdt met de maatschappelijke gevolgen van de zorgtransitie. Dit levert nogal wat spanning op in onze contacten met de begeleidende instanties. De belangen staan soms 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. We huisvesten een aantal huishoudens die volgens ons niet zelfstandig kunnen wonen. De vraag is wat de samenleving aan kan. Genoemde ontwikkeling is zichtbaar in de forse toename van ICO-overleggen (individueel casus overleg) over kwetsbare huishoudens. Een zorgelijke ontwikkeling.

⁷ Bron: Buurtbemiddeling SED evaluatieverslag april 2019 - december 2019.



Een positieve ontwikkeling is dat Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Holland Noord is gestart met een pilot voor de aanpak van verwarde personen met een veiligheidsrisico. Kernelementen in deze aanpak zijn een gemeenschappelijke casusanalyse, langdurige procesregie, intensieve monitoring en maatwerk. Hiervoor werken professionals uit het gehele zorg- en veiligheidsdomein nauw met elkaar samen onder coördinatie van het Zorg- en Veiligheidshuis. Mooi is dat het Veiligheidshuis de regie neemt en zorgt voor structuur in de aanpak. Onze eerste ervaringen zijn positief. Deze pilot wordt eind 2020 geëvalueerd.

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 simpelweg 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.

De samenwerking met Vluchtelingenwerk is goed. We doen nu samen huisbezoeken en weten elkaar goed te vinden. Het mooie van Vluchtelingenwerk is dat ze enorm betrokken zijn bij het gezin dat ze begeleiden. Nadeel daarvan is dat ze vaak niet open staan voor interventie of maatregelen bij overlast. Hierdoor blijven echte oplossingen vaak onbesproken en duurt de aanpak vaak te lang.

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.

Zoals al een aantal keren aangestipt is samenwerking met netwerkpartners hierin van groot belang. We investeren veel tijd en energie in onze netwerken zodat we partners op de momenten dat dit nodig is kunnen inzetten. Dit kost tijd, maar dit gaat gelukkig ook al beter. Inmiddels weten we wat hiervoor nodig is.

We behandelen relatief veel zaken over tuinoverlast. Dit 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.

Bij een behoorlijk 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 aangehaakt bij het project 'Safe at Home'. Een aantal medewerkers zijn getraind in het herkennen van signalen van huiselijk geweld en kindermishandeling. Deze medewerkers komen vaak bij bewoners thuis. 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 2019 bedroeg de huurachterstand bij de actieve huurcontracten 0,52% van de jaarhuur.

Het aantal ontruimingën is beperkt gebleven tot 3 huishoudens. 1 wegens huurachterstand, 1 wegens huurachterstand in combinatie met tuinoverlast en 1 omdat de bewoner niet in de woning woonde.

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 2019

Omschrijving	2019
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 2.500
Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)	€ 2.309
Overige leefbaarheidsbijdragen	€ 330.193

In 2019 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 6 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.



Beste Buurt Idee, nieuwe banken voor kinderboerderij Skik, Hoogkarspel

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.



Wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed

Kerninformatie 2019

Zorghuisvesting (wooneenheden)

Sector / Locatie	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschemd wonen GGZ	20						20
Beschemd wonen VG		82	6		19	20	127
In- en aanleunwoning	44	81		24	38		187
PG-eenheden					24		24
Totaal	64	163	6	24	81	20	358

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 Accommodatie



Inleiding

In het regeerakkoord heeft het kabinet vastgelegd dat verhuur van woningen aan kwetsbare huishoudens, anders dan op basis van een laag inkomen, ook een kerntaak is voor woningcorporaties. Verder stelt het kabinet dat het woningaanbod meebeweegt met de veranderende eisen en wensen, in financiële zin én afgestemd op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, vergunninghouders, starters en gehandicapten.

Voorts wijst het kabinet op het belang van inclusie: 'Mensen met een psychische stoornis moeten zoveel mogelijk meedoen in de samenleving. Voor GGZ-cliënten die buiten een instelling wonen, is een gezamenlijke aanpak nodig van gemeenten, zorgaanbieders en verzekeraars, met aandacht voor de omwonenden.'

Maatschappelijk gezien zijn dit volgens ons goede keuzes. Het is een bewijs van beschaving om goed voor de zwakkeren in onze samenleving te zorgen. Tegelijkertijd hebben sommige keuzes een behoorlijke impact, op de beschikbaarheid van woningen én onze organisatie. Immers, het grootste deel van de (toekomstige) zorgbehoevenden wordt teruggeworpen op eigen middelen en mogelijkheden. Dit stelt forse eisen aan ambulante zorg, begeleiding en de dienstverlening van partijen zoals wij.

Reductie van intramurale capaciteit in de ouderenzorg betekent dat de aard en de omvang van de zorg in verzorgingshuizen toeneemt; intensiever en specialistischer. Verzorgingshuizen veranderen in verpleeghuizen, wat niet of slecht aansluit bij oudere verzorgingshuizen. Steeds meer huizen komen in aanmerking voor sloop omdat het 'huis' ongeschikt is voor transformatie. Deze transitie stelt steeds hogere eisen aan alternatieve vormen van zorghuisvesting, de samenleving én het voorzieningenniveau in de dorpen. Waar dit mogelijk en wenselijk is, leveren wij hieraan een bijdrage.

Speerpunten voor 2019

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

-  Langer zelfstandig wonen (uitbreiden van het aantal zorgwoningen en zorggeschikte woningen en ondersteuning bij het langer zelfstandig wonen via maatwerk in de woning of ondersteuning bij de verhuizing)
-  Transitie verzorgingshuizen en als gevolg hiervan de ontwikkeling van hulpstructuren om zelfstandig te kunnen blijven wonen
-  Uitstroom maatschappelijke opvang (MO) en begeleid wonen (BW)
-  Behoud van vitaliteit en de leefkwaliteit van buurten, wijken en dorpen
-  Ontwikkeling van beleid voor vastgoedsturing van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed

Langer zelfstandig wonen

Langer zelfstandig wonen is vooral een accommodatievraagstuk. Is er op termijn voldoende geschikte woonruimte voor de veranderende vraag? Wij twijfelen hieraan. Op basis van de demografische ontwikkeling is het antwoord eenvoudig: er zijn veel te weinig toegankelijke woningen voor ouderen en zorgbehoevenden. Onze ervaring met vergrijzing is echter dat ouderen het liefst in hun huidige



woning en vertrouwde buurt blijven wonen. Daarmee blijft de werkelijke vraag naar toegankelijke woningen achter bij de 'reële' vraag. We signaleren ook een risico. Pas als het echt niet meer gaat in de eigen woning, komt een verhuizing 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 en ouderen via een excursieprogramma kennis laten maken met onze woongebouwen voor senioren. Het effect hiervan was zeer beperkt.

Omdat we steeds meer kleinere en toegankelijke woningen bouwen voor de toekomstige vraag (vergrijzing en individualisering) en onze verkoopportefeuille bijna geheel uit eengezinswoningen bestaat, neemt de behoefte aan doorstroming toe. De wachttijd voor eengezinswoningen groeit de laatste jaren enorm. Het belang om (alleenstaande) ouderen passender te huisvesten neemt dus toe. Wat hierbij passend is, laten wij voorsnog door bewoners bepalen. Als er eenvoudige aanpassingen nodig zijn in eengezinswoningen voor ouderen, dan faciliteren wij dit.

Verder zetten we ons naar vermogen in om nieuwe woonvormen voor verschillende doelgroepen te realiseren. 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 in Hoorn en het bouwen van gestapelde woningen in Hoogkarspel. Voor de VG leverden we dit jaar 27 appartementen op in het centrum van 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 hier een van. Dit betekent dat Omring dit verzorgingshuis afstoot en een kleinschalige cluster voor beschermd wonen van ons gaat huren.

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 ontwerpestival. Op basis van de input van de deelnemers is deze ruimtelijke schets opgesteld, dat de basis vormt voor de nieuwbouw.



Begin 2019 zijn 24 appartementen gesloopt op de locatie Sorghvliet, waarna met de nieuwbouw is gestart. Naar verwachting wordt de nieuwbouw in het derde kwartaal van 2020 opgeleverd. Onzeker is of de huidige crisis dit proces ophoudt en voor hoelang.

Nu de verhuizing van verzorgingshuis Sorghvliet dichterbij komt, neemt de onzekerheid bij familie en bewoners van in- en aanleunwoningen en andere ouderen die momenteel gebruikmaken van de diensten van Sorghvliet toe. Er lopen verschillende acties om hier tijdig afdoende antwoorden voor te hebben. De situatie vraagt om 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 op verzoek van Wilgaerden gesproken over de toekomst van verzorgingshuis Bosmanstaete in Venhuizen. Het verzorgingshuis kampte met lichte leegstand terwijl hier op basis van demografische kengetallen geen reden voor bestaat. Er is toen onder andere gesproken over bouwkundige verbeteringen in het verzorgingshuis. Daarna is het stil gebleven. Het is onduidelijk welke strategische koers Wilgaerden⁸ op middellange termijn in gedachte heeft en of bouwkundige ingrepen nodig zijn in dit verzorgingshuis.

Vanuit het project vitale dorpen van 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 2018 opgeleverd. Een groot aantal vrijwilligers en sponsors is betrokken bij deze tuin. Het tuinproject zorgt ervoor dat de aanloop van mensen van buiten het verzorgingshuis is toegenomen. De tevredenheid van bewoners van verzorgingshuis en inleunwoningen is ook toegenomen.

Sint Jozef Wervershoof en Noorderlandhuis Hoogkarspel

Bij beide verzorgingshuizen hebben we in- en/of aanleunwoningen. Voor het Noorderlandhuis (NLH) (onderdeel van WilgaerdenLeekerweideGroep) zijn ideeën uitgewerkt om dit huis te revitaliseren en fysiek meer onderdeel te laten uitmaken van het centrum in Hoogkarspel. Deze plannen hebben geen hoge prioriteit.

Voor Sint Jozef (onderdeel van Omring) bestaan, voor zover wij weten geen plannen om binnen afzienbare termijn fysieke veranderingen door te voeren. Wat wel verandert is dat de zorg steeds minder vanuit het verzorgingshuis wordt geleverd. Verzorgingshuizen hebben te weinig personeel om te dit te kunnen blijven doen en het is tevens een bekostigingsvraagstuk. Bewoners zullen in de toekomst gebruik moeten maken van ambulante hulp. Dit heeft effect op de kwaliteit en de woonbeleving van bewoners omdat dit ten koste gaat van de snelheid en daarmee de betrokkenheid en het veiligheidsgevoel.

⁸ Vanaf 01-01-2020: WilgaerdenLeekerweideGroep.



PG- appartementen Wilgenhof Wervershoof

Op verzoek van Wilgaerden zijn de zelfstandige huurcontracten van deze appartementen omgeklapt naar intramuraal. Hiermee bestaan betere mogelijkheden om de intensieve en specialistische zorg die nodig is te kunnen bieden. Niet alle bewoners hebben direct ingestemd met deze wijziging. Een enkele bewoner vond het idee om een zelfstandige huurovereenkomst te hebben belangrijk voor de eigenwaarde. Eind van het jaar zijn 19 van de 24 huurovereenkomsten omgeklapt. De overige woningen volgen als die vrijkomen.

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 en dementie bij 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 Adviesraad (MAR). Inmiddels zijn we met de voorbereiding bezig van een project voor deze doelgroep in gemeente Hoorn.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO) en Begeleid Wonen (BW)

In 2018 is een convenant ondertekend voor de pilot uitstroom MO en BW 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 inzet is het jaarlijks leveren van 13 woningen. In 2019 hebben we slechts 3 woningen toegewezen voor dit doel. Het geringe vrijkomende en geschikte aanbod (kleiner en goedkopere woningen) is zeer beperkt en er is heel weinig belangstelling voor de landelijke dorpen waar wij verhuren. Hoogkarspel is de uitzondering op deze regel, wat te maken heeft met de aanwezigheid van een treinstation. Wij hanteren echter een spreiding van mensen met een 'rugzakje'. De ervaring in de regio leert dat er een grote voorkeur is voor een woning in een meer stadse omgeving zoals Hoorn en Enkhuizen. De huidige centrale opvanglocaties zitten in Hoorn en de mensen die daar verblijven zijn gewend aan het voorzieningenniveau van de 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 in de weg.

Behoud van de vitaliteit en leefkwaliteit van buurten, wijken en dorpen

We spraken in ons ondernemingsplan de ambitie uit om samen met huurders, bewoners en belanghouders te werken aan een goed leef- en woonklimaat. Wij formuleerden dit als dorpen en wijken met goede voorzieningen, waar mensen goed wonen, elkaar kennen en bijdragen aan de leefbaarheid. Volgens de VNG gaat het om de balans tussen de juiste en voldoende voorzieningen en wijken met actieve bewoners die (financieel) zelfredzaam zijn, een goede (arbeids)participatie



kennen, wel of niet in verenigingsverband georganiseerd zijn en bijdragen aan de eigen leefomgeving. In het vorige hoofdstuk hebben we aangegeven hoe lastig dit is in buurten met overwegend huurwoningen.

Wij stelden in ons ondernemingsplan verder als ambitie om duurzame gedragsverandering van bewoners tot stand te brengen. In het jaarverslag van 2018 namen we afstand van deze ambities. We moeten erkennen dat we als organisatie niet in staat zijn om wezenlijke veranderingen tot stand te brengen in het woon- en leefklimaat in buurten en wijken. We zijn ook niet in staat om brede 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 tijd, middelen en de opdracht om ons intensief met leefbaarheidsvraagstukken bezig te houden.

Maatschappelijk- en bedrijfsmatig vastgoed

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.

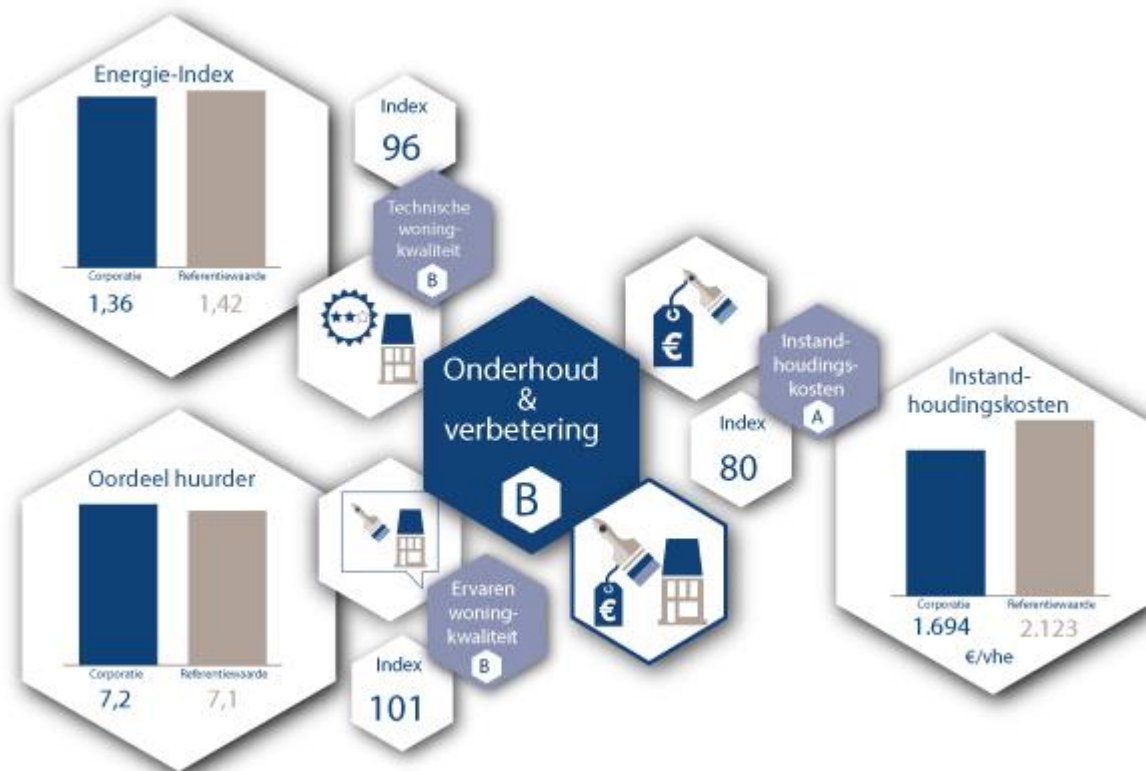
Het dorpshuis, de MFA en De Schoof zijn de thuisbasis van een groot aantal verenigingen. Daarnaast vinden er verschillende sociaal-culturele activiteiten plaats. Het MFA in Zwaagdijk-Oost herbergt ook het dorpshuis van de gemeenschap; naast de kerk de enige openbare gemeenschapsvoorziening in Zwaagdijk-Oost.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

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

Vastgoedsturing maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed

Ons voornemen om het strategische vastgoedbeleid voor maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed vorm te geven, is er niet van gekomen. Een kwestie van tijd en prioriteit. Voor 2020 staat dit voornemen opnieuw op de agenda.

Vastgoed, onderhoud en verduurzaming



Aedes benchmark 2019 - Onderhoud & verbetering



Aedes benchmark 2019 - Duurzaamheid



Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2019

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	262	58	47	-	367
Levensloopbestendige woning	86	35	6	-	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	190	18	12	-	220
Seniorenwoning	163	12	21	78	274
TOTAAL	701	123	86	78	988
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)	20,5%	21,6%	14,2%		19,8% ⁹

Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2019

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	279	351	37	15	682
Levensloopbestendige woning	48	63	13	4	128
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	94	138	20	-	252
Seniorenwoning	167	150	17	11	345
TOTAAL	588	702	87	30	1.407
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)	20,2%	25,8%	9,9%	7,0%	20,3%

Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2019

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

Woningbezit woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2019

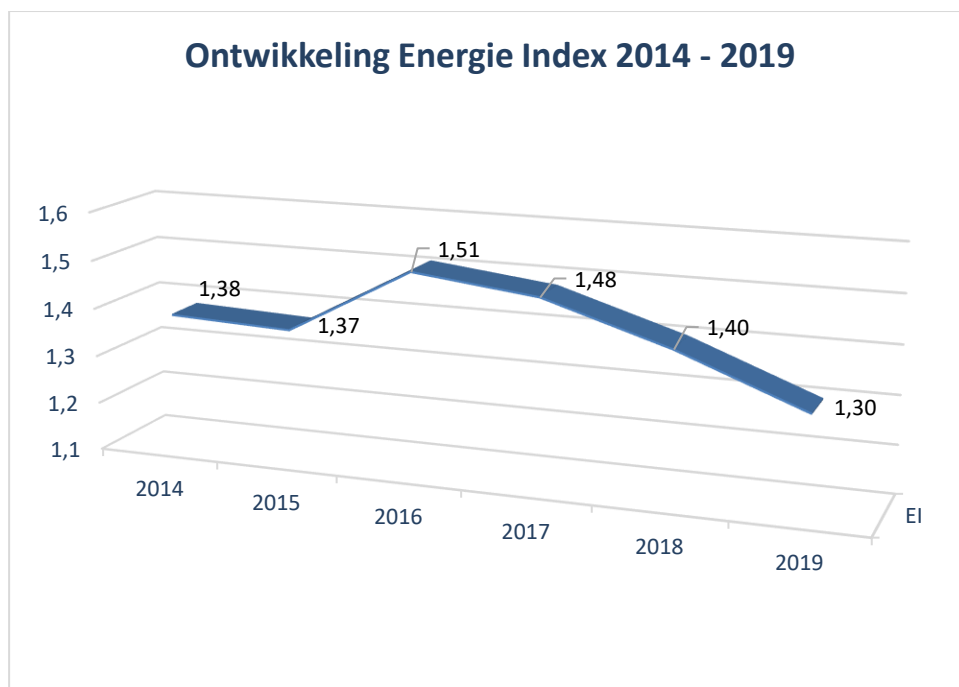
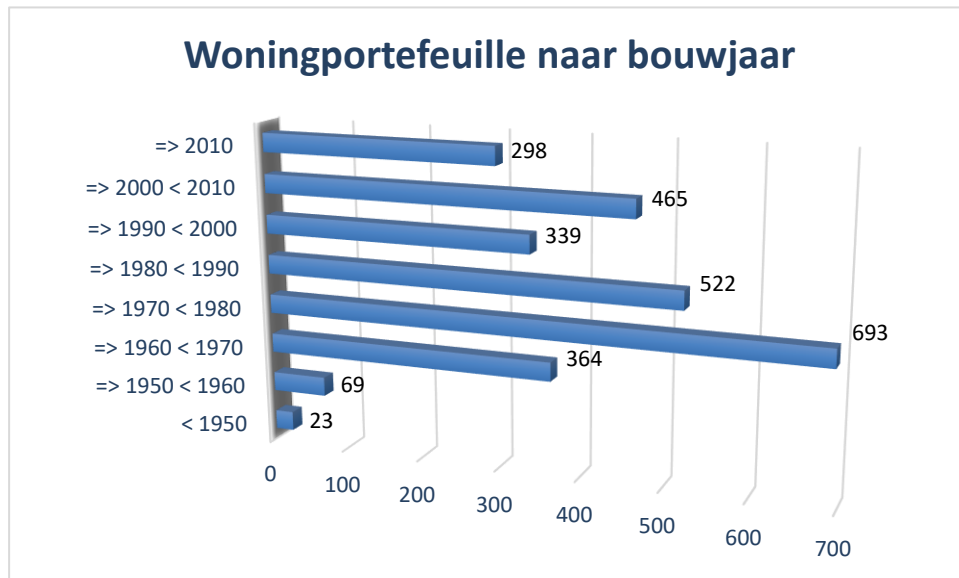
Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Hoorn	%	Totaal %
<= € 424,44	141	12,7	173	11,6	-	-	11,8
> € 424,44 en <= € 510,00	235	21,2	419	28,1	-	-	24,6
> € 510,00 en <= € 607,46	593	53,4	775	52,1	54	96,4	53,6
> € 607,46 en <= € 651,03	88	7,9	70	4,7	-	-	6,0
> € 651,03 en <= € 720,42	48	4,3	52	3,5	2	3,6	3,8
> € 720,42	4	0,4	-	-	-	-	0,2
Totalen	1.109	100	1.489	100	56	100	100%

* (exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed)

⁹ Genoemd percentage is het aandeel sociale huurwoningen in de kernen Hoogkarspel, Oosterblokker en Westwoud.



Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag naar bouwjaar 31-12-2019



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



Inleiding

De opgave voor ons vastgoed is op papier eenvoudig. We moeten meer bouwen en ons woningbezit moet in 2050 CO2-neutraal zijn. De weg daar naartoe is echter lang en lastig.

Uitbreiding moet voor een deel plaatsvinden via herstructurering, wat grote invloed heeft op het proces i.v.m. bewonersbelangen. Verder heeft de uitbreiding van sociale huur geen hoge prioriteit bij gemeenten en hebben we met het oog op de bouwjairen van ons woningbezit een forse transitieopgave. Demografische ontwikkelingen leiden bovendien tot een andere vraag.

Uitvoeringstechnisch is het een lastige tijd gezien de oplopende productiekosten, het oplopende tekort aan vakmensen en verschillende milieuaspecten.

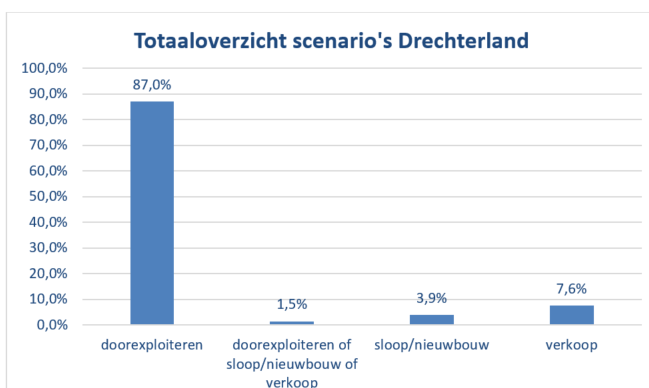
Speerpunten voor 2019

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

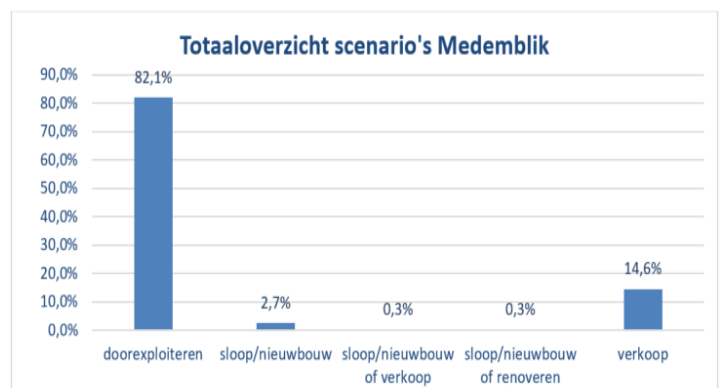
- Effectueren voorraadtransformatie volgens portefeuilleplan 2030
- Duurzaamheid:
 - duurzaamheidsbeleid organisatie tav beheer, energieverbruik en circulair ondernemen
 - vaststellen duurzaamheidsaanpak vastgoedportefeuille op complexniveau
 - vervangen cv-ketels door hybride warmtepompen
 - voldoen aan convenant energiebesparing huursector
 - voorlichting aan huurders over duurzamer gedrag en energiebesparing
- Uitwerken van nieuwe aanbestedingsvormen
- Omzetten van Koopzeker- en Slimmer Kopen® contracten in definitieve koop
- Effectief en efficiënt onderhoud
- Planontwikkeling herstructurering (2 complexen - 23 woningen)
- Nieuwbouw (3 locaties - 41 woningen)

Voorraadtransformatie volgens portefeuilleplan

In 2018 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 bouwmogelijkheden 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 door-exploiteren later in de planperiode (2030) bepaald. Eenmaal per jaar bespreekt de Projectgroep Vastgoed 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 gemeente Medemblik is sprake van een relatief fors aandeel 'snipperbezit'. Dit bezit komt uit beheersmatig oogpunt, naast ouder niet duurzaam vastgoed, het eerst in aanmerking voor verkoop. Vanwege de grote vraag naar huurwoningen houden we het verkooptaandeel toch zo klein mogelijk.

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

Marktbehoefte: uitbreiding van het aantal huurwoningen

In de prestatieafspraken met gemeente Drechterland is de ambitie vastgelegd om de voorraad sociale huurwoningen in de periode 2017 t/m 2020 uit te breiden met ongeveer 150 woningen. In de lokale woonvisie van de gemeente (2012-2020) wordt een verhouding tussen koop en huur genoemd van 77 : 23. De norm voor de actieve zoekduur naar een sociale huurwoning is 24 maanden.

We constateren dat we stevig achterlopen op deze ambities. De gewenste uitbreiding van 150 sociale huurwoningen wordt lang niet gehaald. De uitbreiding blijft waarschijnlijk steken op circa 80 woningen, waarvan 27 woningen in gebruik zijn genomen door cliënten van de LeekerweideGroep. Het aandeel sociale huur eind 2019 bedraagt circa 20%. De wachttijden liggen in de meeste kernen boven de 60 maanden.

In gemeente Medemblik is het op dit vlak niet veel beter gesteld. We hebben ons in 2017 gecommitteerd aan de uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad tot 2030 met 400 woningen. Verder hebben we in de prestatieafspraken een norm afgesproken van maximaal 24 maanden actieve zoekduur. Wat de gewenste uitbreiding betreft, constateren we dat we achterlopen op genoemde ambitie. 2030 is weliswaar nog ver weg, maar genoemd aantal lijkt vanuit ons perspectief onhaalbaar. We slopen en verkopen bijna evenveel woningen als we nieuw bouwen. Verder zijn er de komende jaren nauwelijks nieuwbouwmogelijkheden in de kern Wervershoof. Tegelijkertijd zien we dat de behoefte aan huurwoningen toeneemt. Het resultaat is dat wachttijden hier ook oplopen tot boven de 60 maanden.

Duurzaamheid

In 2018 hebben we 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.

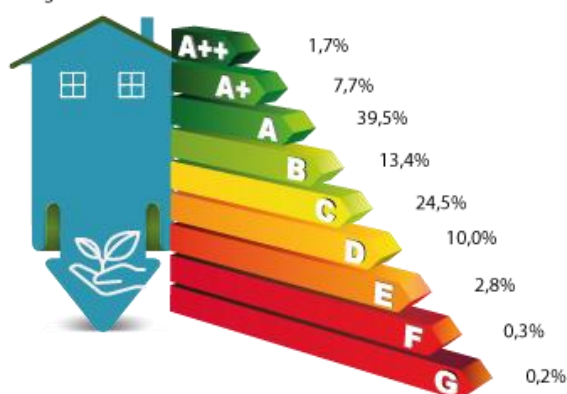
Uitwerking duurzaamheidsaanpak vastgoedportefeuille op weg naar CO₂ neutraal

In 2019 zijn we gestart met de ontwikkeling van een Routekaart naar CO₂-neutraal in 2050. Daarin leggen we per complex vast welke maatregelen nodig zijn om dit te bereiken, wanneer we deze ingrepen uitvoeren en wat het gaat kosten. Ondertussen blijven we doorgaan met de reeds geplande dakrenovaties, het isoleren van vloeren en plaatsen van pv-panelen.

We hebben in bijna 380 woningen de gasaansluiting in de keuken verwijderd en voorzieningen gemaakt voor inductie koken. We hebben in 245 woningen een hybride warmtepomp geplaatst. We hebben in 8 woongebouwen de verlichting vervangen door LED verlichting. Op 2 woongebouwen hebben we meteen pv-panelen aangebracht voor de centrale voorzieningen. Bij de andere woongebouwen brengen we medio 2020 pv-panelen aan.

Stand van zaken Energie Index (EI)

Energie Index Ultimo 2019



Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector mag de Energie Index eind 2020 maximaal 1,40 bedragen. Deze norm hebben we begin 2019 gerealiseerd. De huidige index bedraagt 1,30 (maart 2020).

Zonnepanelen

Tot en met 2019 zijn op 551 woningen zonnepanelen geplaatst, goed voor 4.582 panelen (tot en met 2018: 424 woningen). Plaatsing van zonnepanelen levert een goede bijdrage aan verduurzaming en de verlaging van woonlasten.



Voorlichting aan huurders duurzamer gedrag en energiebesparing

In de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersbelangenorganisaties hebben we de afspraak opgenomen dat we samenwerken bij voorlichting aan woonconsumenten. De gemeenten maken steeds meer en beter gebruik van hun positie om consumenten voor te lichten over het belang en de mogelijkheden van duurzamer gedrag en energiebesparing. Wij doen dit bij duurzaamheidsingrepen aan woningen en via ons bewonersblad *Huis & Raad*. Verder leveren wij informatie over ons duurzaamheidsbeleid en de uitvoering daarvan aan Huurdersvereniging De Driehoek die dit regelmatig verspreidt via hun digitale nieuwsbrieven.

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 kozijntechniek, 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 voor dakrenovaties die in 2018 gepland stonden. Het gaat hierbij in totaal om 141 woningen verspreid over ons woningbezit. Het onderzoek dat we moesten laten uitvoeren door een gespecialiseerd adviesbureau, zorgde voor de nodige vertraging waardoor 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.



'Sociale nestkasten' voor vogels en vleermuizen, Olympiaweg Wervershoof

Begin 2019 ontvingen we een reactie van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) met een forse vragenlijst waarop zij aanvullende informatie en/of onderzoek wensten. Daarover is nog een aantal keren over en weer gecommuniceerd over de aanpak en de preventiemaatregelen. Het gevolg hiervan is dat de renovatie van deze daken is doorgeschoven naar 2020. Inmiddels is bekend dat we alleen nog maar mogen renoveren tussen half oktober en half maart. Mede door problemen in de productiecapaciteit van bedrijven zijn deze werkzaamheden doorgeschoven naar het najaar 2020 / voorjaar 2021. We begrijpen de noodzaak van het behoud van biodiversiteit, maar de aanpak begint zo langzamerhand bizarre vormen aan te nemen.

Dagelijks onderhoud

Onder het 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 € 835.000 (incl. serviceabonnementen). De werkelijke uitgaven bedroegen € 874.000. Extra uitgaven waren er onder meer voor:

- stormschades aan pannendaken
- vervanging van lekke beglazing
- storing aan atriumdaken

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

We hebben voor onze huurders een serviceabonnement ingevoerd. Met dit abonnement dekken we tal van onderhoudselementen die wettelijk voor rekening van huurders komen. We berekenen twee zaken door, namelijk de kosten voor het rioolonderhoud (huurdersaandeel) van € 1,50 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 eind 2019:

- ontstopningsfonds riolering 2.679
- glasfonds 2.519
- overig huurdersonderhoud 2.666

Mutatieonderhoud

We richten ons met de aanpak van mutatiwerkzaamheden vooral op de nieuwe bewoner(s). Het grote voordeel is dat nieuwe bewoners een stem hebben in de werkzaamheden die we uitvoeren. Deze maatwerkaanpak 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 2019 bedroeg € 180.000 terwijl er in totaal € 214.500 is uitgegeven. Dit ondanks de aanzienlijk lagere mutatiegraad. Per woning is ongeveer € 1.078 uitgegeven. Bijzonderheden:

- Een aantal woningen was (zeer) gedateerd. Het gaat om woningen waar bewoners meer dan 25 jaar hebben gewoond. Bij dit soort woningen lopen we tegen werkzaamheden aan die zijn te kwalificeren als planmatig (lang cyclisch) onderhoud, bijvoorbeeld stopcontacten infrezen, zachtboardplafonds vervangen, vloeren vervangen, wegslopen van aanbouwen, asbest verwijderen, stucwerk verwijderen en weer aanhelen, et cetera.

Planmatig onderhoud en woningverbetering

Onder planmatig onderhoud vallen een groot aantal verschillende werksoorten. Een globaal overzicht van de activiteiten in 2019:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 247 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 273 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- **Cv-ketels.** Er zijn 4 cv-ketels vervangen door een nieuwe cv-ketel. Daarnaast is in 245 woningen een hybride warmtepomp geplaatst.
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 30 badkamers gerenoveerd, verspreid over allerlei complexen. Verder zijn 41 badkamers projectmatig gerenoveerd met glazen wandpanelen en een naadloze kunststof vloer.
- **Keukenrenovatie.** Er zijn 68 keukens gerenoveerd.
- **Controleren van de draainaden bij ramen en deuren vooruitlopend op het schilderwerk** is bij 247 woningen uitgevoerd.
- **Rookmelders vervangen.** Er zijn circa 4.900 rookmelders vervangen, in een uitvoering waarbij de batterij minimaal 10 jaar meegaat.



Installatie buitenunit hybride warmtepomp

Verduurzaming

De begroting van € 2.000.000 voor bouwkundige duurzaamheidsmaatregelen is bijna in zijn geheel uitgegeven.

Verder hebben we de volgende duurzaamheidsactiviteiten uitgevoerd:

- Vervangen van verlichting in centrale ruimten van woongebouwen door LED-verlichting
- Installeren hybride warmtepompen
- 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 geen kosten in rekening gebracht bij onze huurders.

Opgeleverde nieuwbouw

We hebben 37 woningen opgeleverd in 2019. Dat zijn er 4 minder dan geraamd. De realisatie van 4 eengezinswoningen in Zwaagdijk-Oost is niet doorgegaan omdat we geconfronteerd werden met een grondprijs van meer dan € 50.000 per woning. Op die basis kunnen wij geen sociale huurwoningen exploiteren.

27 appartementen voor zorg aan De Gent, Hoogkarspel

Voor cliënten van zorginstelling LeekerweideGroep hebben we 27 appartementen opgeleverd 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.



Opening van de nieuwbouw door burgemeester Pijl

10 grondgebonden driekamerwoningen Pimpelmees, Hoogkarspel



Oplevering woningen Pimpelmees aan de bewoners

In Reigersborg-Noord hebben we 10 grondgebonden driekamerwoningen opgeleverd. In het kader van de duurzaamheid zijn deze woningen gerealiseerd volgens het principe Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG).

Nieuwbouw in uitvoering

We hebben 76 nieuwbouwwoningen in uitvoering.

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 tweekamerappartementen 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 bouw is medio 2019 gestart. De oplevering verwachten we eind 2020.



Impressie nieuwbouw Jacques Bloemhof

15 tweekamerappartementen Hollandse Cirkel, Zwaag

De bouw van deze tweekamerappartementen is medio 2019 gestart. Deze woningen voorzien in een grote behoefte aan betaalbare huurwoningen in de gemeente Hoorn. We verwachten de oplevering eind 2020.

32 appartementen voor beschermd wonen Sorghvlietlaan, Andijk

De bestaande woningen op deze locatie zijn in het voorjaar van 2019 gesloopt. Aansluitend is met de bouw gestart. We verwachten de oplevering eind 2020.

Nieuwbouw in ontwikkeling

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

12 appartementen boven de MFA, Westwoud / herstructurering Woudlust



Impressie MFA Westwoud, incl. 12 huurappartementen

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.

Aansluitend op de oplevering van deze appartementen starten we met de herstructurering van Woudlust. De appartementen kunnen dan dienst doen als wisselwoning. De kaders voor deze herstructurering zijn nog niet bekend (aantallen, woningtype, e.d.).

12 beneden-/bovenwoningen (BeBo's) Winterkoning, Hoogkarspel

In de laatste fase van bestemmingsplan Reigersborg-Noord zijn we in onderhandeling met 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.



Realisatie 20 appartementen, Reigersborg-Zuid, Hoogkarspel

We zijn met de gemeente in gesprek over de bouw van 20 sociale huurwoningen in bestemmingsplan Reigersborg-Zuid 5. We volgen daarbij de kaders en opgaven voor onze wensportefeuille en kiezen voor de bouw van 20 BeBo's.

5 woningen aan het lint, Andijk

Van de gemeente kwam recent het aanbod om een deel van de lintbebouwing aan de Kleingouw in Andijk te vullen met 5 sociale huurwoningen. Het gaat om grondgebonden driekamerwoningen.

28 appartementen Reaal, Hoorn

Samen met Esdege-Reigersdaal zijn we voornemens om in Hoorn een woon-/zorgvoorziening voor ouderen in West-Friesland te realiseren, met een beperking én zware zorg die niet passen in de reguliere ouderenzorg. Het gaat vooralsnog om 22 zorgappartementen met intramurale zorg en 6 zelfstandige appartementen op de 1e verdieping.

Villa Autopia, Hoogkarspel

Door een initiatiefgroep van ouders en een jonge vrouw met autisme zijn we benaderd om 6 tot 8 tweekamerappartementen te realiseren voor de doelgroep met Autisme spectrum syndroom (ASS). De betreffende jonge mensen zijn prima in staat om zelfstandig te kunnen wonen. Ze hebben door hun 'beperking' echter veel last van contactgeluiden. Hierdoor kunnen ze feitelijk niet goed wonen in een reguliere woning. We zijn met de gemeente in gesprek over een geschikte locatie voor dit project.

Knarrenhof, Andijk, Drechterland en Hoorn

Op verschillende locaties zijn initiatieven ontstaan om een Knarrenhof (Hoogkarspel en Hoorn) of iets soortgelijks (Andijk) te realiseren. De opzet is dat het combinatieprojecten worden van sociale huur, middenhuur en koop. Deze projecten bevinden zich nog in de oriëntatiefase. Wij hebben wel onze medewerking toegezegd voor het sociale woningdeel en zo mogelijk de middenhuur.

Herstructurering

25 appartementen Herstructurering Tuinstraat / Julianastraat, Hoogkarspel

Deze voormalige seniorenwoningen hebben dringend onderhoud nodig. Het type woning voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Ze staan op een kansrijke locatie, dichtbij het centrum en het treinstation. Daarom is besloten deze woningen te vervangen door appartementen in een ontwerp dat aansluit bij de directe woonomgeving. Er is een mogelijkheid dat dit project gecombineerd wordt met een wens van WilgaerdenLeekerweideGroep om de dichtbijgelegen locatie voor dagbesteding te vervangen door nieuwbouw.



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.

Het thema van ons werkplan 2019 was 'Voor de eeuwigheid'. Hierin benadrukten we het belang van de betekenis van onze sector: het bieden van een fatsoenlijke oplossing voor mensen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Ook benoemden we de toenemende druk op de financiële mogelijkheden van onze organisatie, door de effecten van de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting en de grote opgaven op gebied van nieuwbouw en verduurzaming. In de praktijk zien we dat de uitgaven voor verduurzaming sterk stijgen. We verwachten dat dit de komende jaren alleen maar toe zal nemen. Ook de heffingen blijven stijgen, grotendeels gedreven door de stijgende woningprijzen.

Ondanks de zeer grote vraag naar woningen, zien we dit nog niet direct terug in de investeringen in nieuwbouw. We willen graag bouwen, maar in de kernen waar wij actief zijn ontbreekt het veelal aan (geschikte) locaties waar op korte termijn woningen gebouwd kunnen worden. Desondanks voorzien we de komende jaren een uitbreiding van ons bezit, door zelf actief te zoeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw. Voor een substantieel betreft dit woonruimte voor cliënten van zorgpartijen.

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) 2019-2023 heeft het WSW in 2019 aangegeven dat Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is.

Financiële ontwikkelingen en belemmeringen

De invloed van externe factoren op onze financiën blijft toenemen. Deze invloed uit zich niet alleen in de omvang van uitgaven en investeringen, maar ook steeds meer in de timing van ervan. Vorig jaar hebben we gemeld dat we in overleg zijn met de Belastingdienst over de fiscale onderhoudsvoorziening. In 2019 is de Belastingdienst een boekenonderzoek gestart naar de aangifte vennootschapsbelasting 2016. De uitkomsten van dit onderzoek zijn van grote invloed op de aangiften voor de latere jaren en daarmee op de omvang van de te betalen belasting. We gaan er van uit dat het onderzoek medio 2020 afgerond zal worden.

Ook bij uitgaven voor dakrenovaties zijn we afhankelijk van externe factoren: hier heeft de Natuurwet grote invloed op de timing van de werkzaamheden, in combinatie met de beperkt beschikbare capaciteit bij de aannemers. Van de dakrenovaties die we gepland hadden voor uitvoering in 2018 kunnen de eerste werkzaamheden zeer waarschijnlijk pas eind 2020 plaatsvinden.

Verder merken we dat op allerlei onderdelen de administratieve lastendruk blijft toenemen, waardoor onze medewerkers steeds meer bezig zijn met verplichte registraties en verantwoording afleggen over verrichte werkzaamheden en steeds minder met de werkzaamheden ten behoeve van onze doelgroep.

Om efficiënter te kunnen werken zijn we in 2019 overgestapt naar een ander primair automatiseringssysteem. Hiermee hebben we een moderne basis om mee te kunnen bewegen met toekomstige ontwikkelingen op automatiseringsgebied en digitale dienstverlening. 2019 valt hierdoor te zien als overgangsjaar, waarin we deels met het oude systeem en deels met het nieuwe systeem hebben gewerkt. In 2020 ronden we de inrichting van het nieuwe systeem af en breiden we onze digitale dienstverlening steeds verder uit. We blijven werken aan het efficiënter inrichten van



onze bedrijfsprocessen, waardoor we met hetzelfde aantal medewerkers meer werkzaamheden kunnen verrichten.

Investeringsen

Ook in 2019 investeren we volop in ons bestaand bezit en in nieuwbouw. We hebben we € 5,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 3,1 miljoen in ons bestaand bezit. Meer dan de helft van de 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. De komende jaren zullen de duurzaamheidsinvesteringen verder toenemen. Hierbij volgen we ons duurzaamheidsbeleid voor de keuzes die we maken in de aanwending van onze middelen.

Bij al onze investeringsbeslissingen is 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.

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.

We hebben in 2019 één lening van € 5 miljoen aangetrokken voor herfinanciering van vervallen leningen. Uit woningverkoop is € 2,4 miljoen beschikbaar gekomen. Samen met de operationele kasstroom (huurinkomsten +/- bedrijfslasten) zijn de verkoopopbrengsten gebruikt voor de investeringen in nieuwbouw en woningverbetering.

Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2019-2021 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2019-2023. Voor 2019 is het vastgesteld op € 91,4 miljoen. Dat is € 9 miljoen hoger dan we geleend hebben. Voor 2020 is het borgingsplafond vastgesteld op € 98,5 miljoen. Dit is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze actuele meerjarenbegroting (periode 2020-2024) onder WSW-borging aan te trekken.

Per 31 december 2019 hebben wij € 1,6 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in het bestaand bezit en nieuwbouw in het eerste halfjaar van 2020.

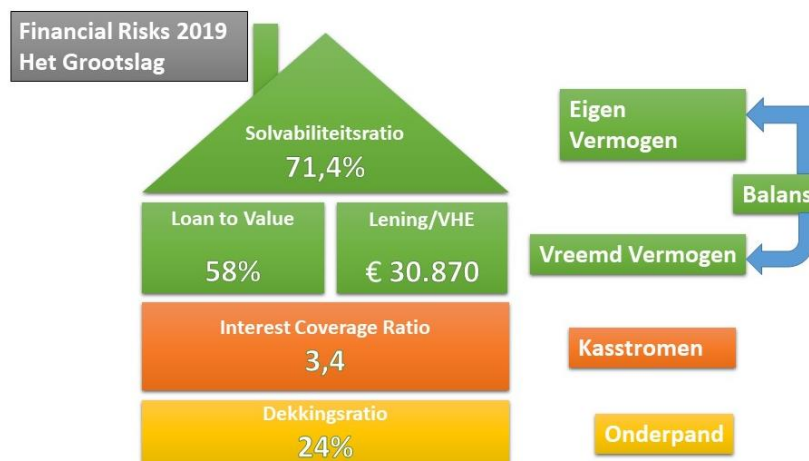
Jaarresultaat

We sluiten 2019 af met een positief jaarresultaat van € 32 miljoen. We hadden een winst van € 3,3 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 marktwaaarde van ons bezit.

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 2019 op een resultaat van € 7,9 miljoen (2018: € 6,8 miljoen). Dit is hoger dan vorig jaar door eenmalige verminderingen¹⁰ van de verhuurderheffing en door toegenomen huuropbrengsten vanwege nieuwbouw. In ons jaarresultaat komt de veroudering van ons bezit niet tot uiting, want afschrijvingen worden niet meer gepresenteerd bij waardering tegen marktwaarde. 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 en Aw gebruikt in hun risicobeoordelingssysteem.



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

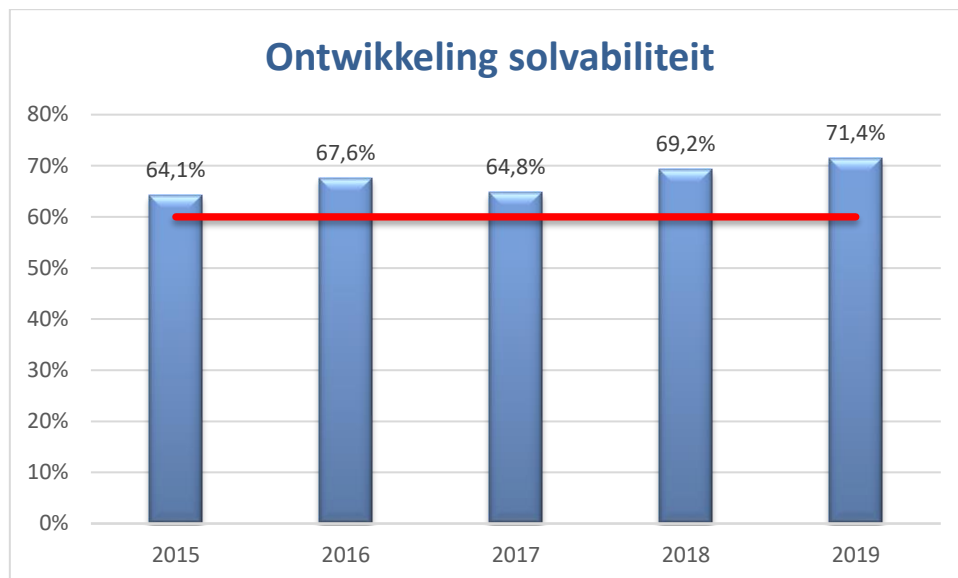
Solvabiliteit

We hebben vanaf 2018 een solvabiliteit van 60% als minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie. In onderstaande grafiek tonen we de solvabiliteit op basis van onze balanswaardering. Het WSW en Aw hanteren in hun beoordelingskader voor de solvabiliteit een andere grondslag: ze gaan uit van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde en zetten dit af tegen het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Hierbij stellen ze een ondergrens van 20%. Deze ratio komt voor ons in 2019 uit op 37,1%. Omdat de beleidswaarde relatief nieuw is en vanaf 2019 sprake is van eenduidige

¹⁰ Dit betreft heffingsverminderingen vanwege nieuwbouw van woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens.

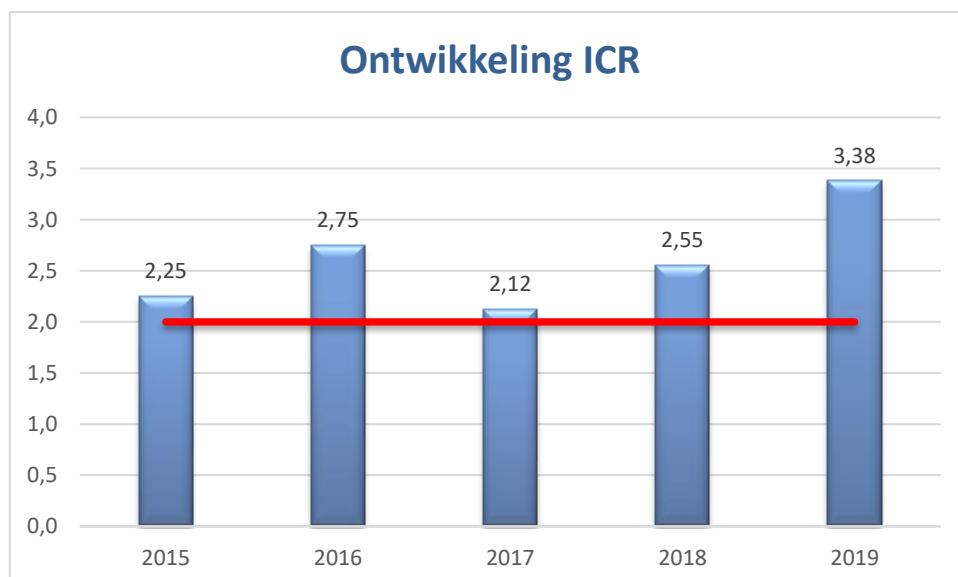
definities, kunnen we nog geen verloop van de solvabiliteit op deze grondslag tonen. Dat zullen we vanaf volgend jaar wel doen. In 2020 zullen we in overleg met de audit commissie daarbij ook een geschikte interne norm bepalen.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit in de komende jaren is positief.



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.

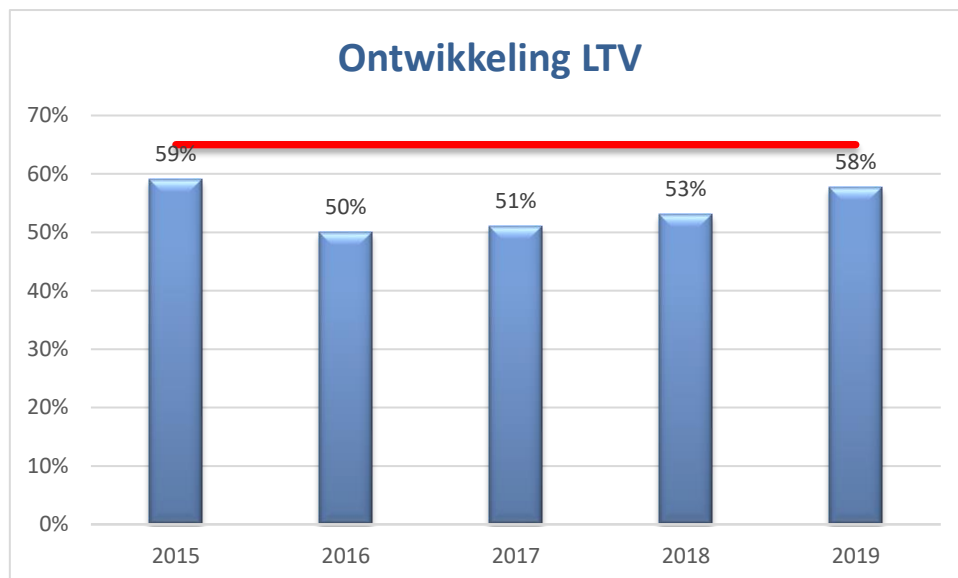


Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2019 komt de ICR hoog uit. Dit wordt met name veroorzaakt

door de lage vennootschapsbelastinguitgaven en de ontvangen heffingsverminderingen op de verhuurderheffing. Deze eenmalige heffingsverminderingen kregen we vanwege de bouw van nieuwe sociale huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. 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)

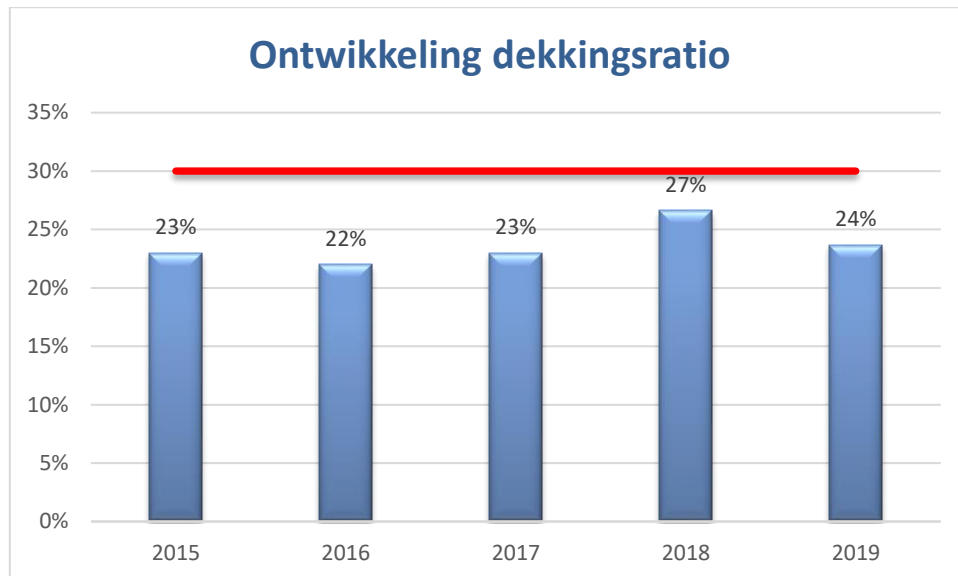
De Loan to Value meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Als 'Value' wordt vanaf 2018 de beleidswaarde van het bezit gehanteerd (daarvoor werd de bedrijfswaarde gehanteerd).



Het WSW en Aw hanteren 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, maar dit is sterk afhankelijk van de timing van de investeringen in nieuwbouw en woningverbetering enerzijds en de ontwikkeling van de beleidswaarde anderzijds.

Dekkingsratio

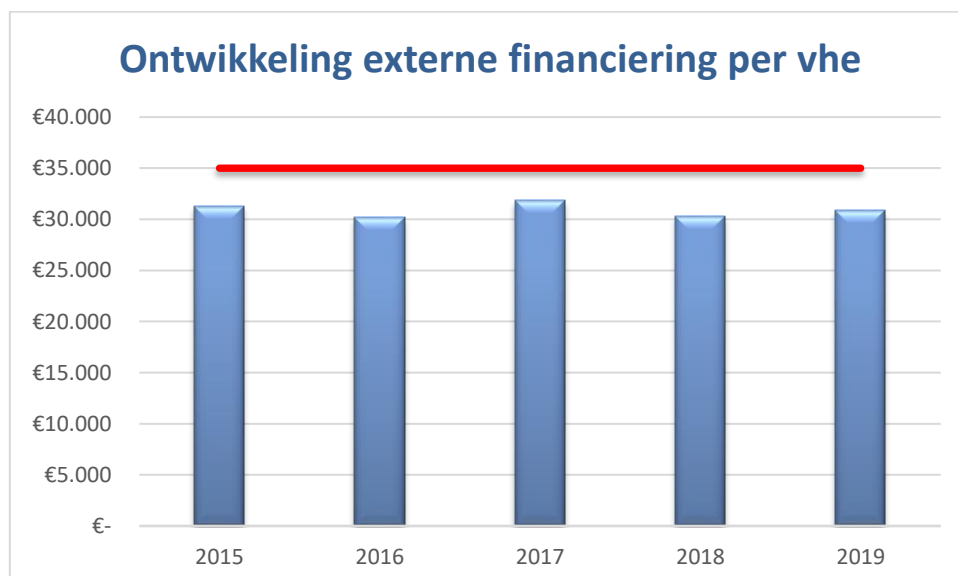
De dekkingsratio meet de verhouding tussen de waarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. Wij hebben alle onroerende zaken die wij in bezit hebben als onderpand ingezet. Vanaf 2018 is de grondslag voor de dekkingsratio iets gewijzigd: als waarde van het onderpand wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd, dit was in de jaren daarvoor de WOZ-waarde.



Het WSW en Aw hanteren als maximum norm 70%. Wij hanteren zelf een strengere norm van 30%. 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 2021 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). Voor de investeringen in 2020 is dat nog niet aan de orde.

Verder overwegen we onze norm periodiek te indexeren met de verwachte inflatie. Het is namelijk niet reëel op langere termijn inflatie buiten beschouwing te laten. Inflatie beïnvloedt namelijk wel een groot deel van onze opbrengsten en kosten (het saldo vormt de dekking van onze financiering). De streefwaarde van € 35.000 is bepaald in 2016.

Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

Wij verklaren dat wij onze middelen uitsluitend besteden in het belang van goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen in ons werkgebied.



Deel IV

JAARREKENING



Balans per 31 december 2019 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-19	31-dec-18
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	344.260	306.117
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.244	5.925
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.480	14.128
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	948	3.160
Totaal vastgoedbeleggingen	366.932	329.330
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.909	1.590
Som der vaste activa	368.841	330.920
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	144	145
Totaal Voorraden	144	145
Vorderingen		
Huurdebiteuren	116	117
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	2.551
Overige vorderingen	686	137
Overlopende activa	367	913
Totaal vorderingen	1.169	3.718
Liquide middelen	1.564	2.617
Som der vlottende activa	2.877	6.480
Totaal activa	371.718	337.400



PASSIVA	31-dec-19	31-dec-18
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	163.939	139.133
Overige reserves	101.603	94.436
Totaal eigen vermogen	265.542	233.569
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	586	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.032	1.336
Overige voorzieningen	83	73
Totaal voorzieningen	3.701	1.409
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.740	2.845
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.461	82.394
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.546	13.015
Overige schulden	148	181
Totaal langlopende schulden	98.895	98.435
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	843	1.280
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.006	645
Schulden ter zake van pensioenen	30	27
Overlopende passiva	1.701	2.035
Totaal kortlopende schulden	3.580	3.987
Totaal passiva	371.718	337.400

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2019

Functionele indeling	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	18.239	17.605
Opbrengsten servicecontracten	229	221
Lasten servicecontracten	-238	-234
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.446	-1.470
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.405	-3.469
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.881	-3.390
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.498	9.263
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.628	4.143
Toegerekende organisatiekosten	-68	-99
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.799	-3.139
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	761	905
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.961	-598
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.750	21.904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	834	610
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.623	21.916
Opbrengst overige activiteiten	43	12
Netto resultaat overige activiteiten	43	12
Overige organisatiekosten	-383	-344
Leefbaarheid	-336	-235
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	131	284
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.770	-3.099
Saldo financiële baten en lasten	-2.639	-2.815
Resultaat voor belastingen	36.567	28.702
Resultaat deelnemingen	-	-3
Belastingen	-4.595	-1.180
Resultaat na belastingen	31.972	27.519



Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	18.195	17.728
Vergoedingen	328	317
Overige bedrijfsontvangsten	35	7
Renteontvangsten	1	1
Saldo ingaande kasstroom	18.559	18.053
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.135	2.193
Onderhoudsuitgaven	2.319	2.490
Overige bedrijfsuitgaven	2.621	2.561
Renteuitgaven	2.895	3.105
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	28	197
Verhuurderheffing	1.605	1.991
Leefbaarheid	46	45
Vennootschapsbelasting	12	511
Saldo uitgaande kasstroom	11.661	13.093
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	6.898	4.960
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	2.364	3.201
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	58	866
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.422	4.067
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.714	9.987
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	3.097	1.574
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.261	430
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	232
Investerings overig	264	360
Saldo uitgaande kasstroom MVA	10.336	12.583
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-7.914	-8.516



	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	103
Uitgaven verbindingen	-	-99
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	4
Kasstroom uit (des)investeringen	-7.914	-8.512
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	5.000
Uitgaand:		
Aflossing door WSW geborgde leningen	4.967	6.653
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-37	-1.723
Mutatie liquide middelen	-1.053	-5.275
Liquide middelen per 1 januari	2.617	7.892
Liquide middelen per 31 december	1.564	2.617
	-1.053	-5.275



Toelichting op de jaarrekening 2019

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

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 in het bijzonder.

De jaarrekening is opgemaakt op 30 april 2020.

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, schattingen en veronderstellingen

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.



Herwaardering vastgoedbeleggingen

De groep waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de marktwaarde waarbij veranderingen in de marktwaarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de marktwaarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Het Grootslag. Het Grootslag heeft een onafhankelijke waarderingsexpert ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de marktwaarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Het Grootslag, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Het Grootslag betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingvorderingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

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 huur-liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende



categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden toegepast en een taxateur betrokken is). Voor het BOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Grootslag verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak en de niet-DAEB tak. Dit vastgoed wordt getaxeerd door een daarvoor bevoegde externe taxateur.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de NCW-methode. Via de NCW-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de NCW-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteer-scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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



Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinverseerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtneming van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

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

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening vermeld.

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 woongelegenheden) 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 een 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 onderhoudskosten, bepaald conform het beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd conform het gewijzigde artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van wat onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' moet worden verstaan. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.
- 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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Zoals bovenstaand vermeld wijken de uitsgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde op enkele onderdelen af van de uitsgangspunten voor het bepalen van de marktwaarde. Deze uitsgangspunten zijn afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Voor de door het Grootslag gehanteerde uitsgangspunten 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 2019 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 terugkooplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economische verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van de 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.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop 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 grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of



-vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

- Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

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.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen 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.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.



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 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 huurdering. Met een aantal huurders is een zgn. Huurvast contract afgesloten. Door deze huurders is een afkoopsom voor de jaarlijkse huuraanpassing betaald. De ontvangen afkoopsommen worden gelijkkelijk in de afgesproken huurperiode aan het resultaat toegevoegd. Nieuwe contracten voor Huurvast worden niet meer afgesloten.

Opbrengsten servicecontracten

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

Personeelslasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Het Grootslag neemt een verplichting op als Het Grootslag zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Het Grootslag de kosten hiervan op in een reorganisatievoorziening.

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, schuldsanering 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.

Grondslagen voor gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.



Toelichting op de balans per 31 december 2019 (in duizenden euro's)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-dec-19	31-dec-18
DAEB vastgoed in exploitatie	344.260	306.117
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.244	5.925
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.480	14.128
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	948	3.160
Totaal	366.932	329.330

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	306.117	275.140	5.925	5.815
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	6.908	16.655	-	-
Investerings	4.162	2.020	-	-
Desinvesteringen	-3.429	-2.908	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	30.502	15.210	319	110
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	38.143	30.977	319	110
Boekwaarde 31 december	344.260	306.117	6.244	5.925
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	160.118	137.050	522	335

De desinvesteringen betreffen de marktwaarde van de verkochte en gesloopte 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 2019 ten opzichte van de marktwaarde 2018 vindt er een waardemutatie plaats. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Marktwaarde ultimo 2018	312.042
Effect voorraadmutaties	3.378
Effect methodische wijzigingen	13.782
Effect mutatie objectgegevens	13.116
Effect mutatie waarderingsparameters	
- Disconteringsvoet	-5.722
- Overige	13.908
	8.186
Marktwaarde ultimo 2019	350.504



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 woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden

	2019	2020	2021	2022/2023 e.v.
Prijzinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80/2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50/2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50/2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	8,00%	5,00%	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 is een norm voor het instandhoudingsonderhoud van de verhuureenheid vastgesteld. Hierbij is een onderscheid gemaakt in het doorexplotatie- en het uitpondscenario. De drie kenmerken zijn:

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

EGW - Doorexplotatiescenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.206	1.184	1.171	1.175	1.168 / 1.155
>=40 & <60	1.351	1.317	1.297	1.285	1.281 / 1.261
>=60 & <80	1.444	1.403	1.382	1.362	1.360 / 1.336
>=80 & <100	1.539	1.492	1.472	1.445	1.446 / 1.419
>=100 & <120	1.754	1.691	1.669	1.622	1.629 / 1.593
>=120	1.825	1.758	1.738	1.686	1.695 / 1.658



MGW - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.023	1.071	1.088	1.100	1.163 / 1.156
>=40 & <60	1.092	1.130	1.166	1.174	1.231 / 1.223
>=60 & <80	1.194	1.221	1.271	1.273	1.324 / 1.314
>=80 & <100	1.334	1.348	1.405	1.397	1.444 / 1.430
>=100 & <120	1.463	1.462	1.530	1.514	1.556 / 1.539
>=120	1.554	1.544	1.624	1.603	1.641 / 1.622

Extramurale zorgenheden - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	990	1.054	1.062	1.151	1.326 / 1.320
>=40 & <60	1.075	1.127	1.140	1.224	1.391 / 1.384
>=60 & <80	1.183	1.222	1.238	1.316	1.476 / 1.466
>=80 & <100	1.293	1.318	1.329	1.399	1.553 / 1.541
>=100 & <120	1.408	1.418	1.427	1.489	1.636 / 1.621
>=120	1.508	1.506	1.515	1.572	1.713 / 1.695

EGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	550	533	488	472	451 / 458
>=40 & <60	624	596	545	506	474 / 490
>=60 & <80	674	639	579	528	488 / 510
>=80 & <100	727	685	613	549	502 / 530
>=100 & <120	843	785	693	599	535 / 576
>=120	884	820	718	615	545 / 591

MGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	370	429	414	405	465 / 476
>=40 & <60	409	463	448	434	489 / 503
>=60 & <80	468	514	496	472	520 / 539
>=80 & <100	547	585	556	518	557 / 582
>=100 & <120	619	648	611	561	591 / 622
>=120	672	694	653	594	619 / 653

Extramurale zorgenheden - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	362	439	423	455	584 / 596
>=40 & <60	409	481	458	484	608 / 623
>=60 & <80	471	535	506	522	638 / 658
>=80 & <100	527	583	539	544	653 / 678
>=100 & <120	589	636	580	574	674 / 705
>=120	644	684	619	604	697 / 733



	2019	2020	2021	2022/2023 e.v.
Beheerskosten/vhe-EGW	447	447	447	447/447
Beheerskosten/vhe-MGW	439	439	439	439/439
Beheerskosten per zorgseenheid (Extramuraal)	405	405	405	405/405
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,085%	0,085%	0,085%	0,085/0,085%
Medemblik	0,087%	0,087%	0,087%	0,087/0,087%
Hoorn	0,107%	0,107%	0,107%	0,107/0,107%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09/0,09%
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	6,37%	6,37%	6,37%	6,37/6,37%
Mutatiekans bij uitpanden	6,37%	6,37%	6,37%	6,37/6,37%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,4%	1,4%	1,4%	1,4/1,4%
Disconteringsvoet	7,20%	7,20%	7,20%	7,20/7,20%

	2019/ 2020-2021	2022/2023	2024-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing	0,561/0,562%	0,563/0,537%	0,538%	0,537%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531,00 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

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	5,60	5,60	5,60	5,60/5,60
- maatschappelijk onroerend goed	6,80	6,80	6,80	6,80/6,80
- zorg onroerend goed	9,00	9,00	9,00	9,00/9,00
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	9,40	9,40	9,40	9,40/9,40
- maatschappelijk onroerend goed	11,40	11,40	11,40	11,40/11,40
- zorg onroerend goed	11,40	11,40	11,40	11,40/11,40
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%



	2019	2020	2021	2022 e.v.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,085%	0,085%	0,085%	0,085/0,085%
Medemblik	0,087%	0,087%	0,087%	0,087/0,087%
Hoorn	0,107%	0,107%	0,107%	0,107/0,107%
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%	8,23/8,23%

Parameters parkeerplaatsen

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	173	173	173	173/173
Beheerskosten - garagebox	38	38	38	38/38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,087%	0,087%	0,087%	0,087/0,087%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
- bedrijfsmatig onroerend goed	0,24%	0,24%	0,24%	0,24/0,24%
Disconteringsvoet	6,37%	6,37%	6,37%	6,37/6,37%

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.

	Gehanteerd in	Mogelijke	Effect op marktwaarde	
Parameters woningen	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	279	0,08%
Mutatiekans doorexploiteren	Zie parameters	1,0%	9.400	2,86%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-259	-0,08%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-10.561	-3,21%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.810	0,55%
	Gehanteerd in	Mogelijke	Effect op marktwaarde	
Parameters BOG/MOG	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	829	8,45%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-13	-0,13%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-441	-4,49%
	Gehanteerd in	Mogelijke	Effect op marktwaarde	
Parameters intramurale zorg	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	525	5,97%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-15	-0,17%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-393	-4,47%

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 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat			<u>350.504</u>
	<u>Afslag</u>	<u>Procentueel</u>	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	53.285-	-15%	
Betaalbaarheid (huren)	90.902-	-26%	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	18.961-	-5%	
Kwaliteit (Onderhoud)	19.931-	-6%	
Beheer (beheerkosten)	19.834-	-6%	
Beleidswaarde			<u>147.591</u>
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)			<u>202.913</u>

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

- ten aanzien van de stap betaalbaarheid is de streefhuur gemiddeld € 532,97 per maand.
- ten aanzien van de stap kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 1.786,63 per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld € 978,60 per jaar.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave.

Dit betreffen geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) die niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen op pagina 31.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 465 miljoen (2018: € 413 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/hypothek, 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 obligo-



verplichting 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	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	14.128	13.404	3.160	5.472
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-6.908	-16.655
Investerings	-	-	5.463	10.035
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-618	-639	-	-
Aanpassingen marktwaarde	1.970	1.363	-767	4.308
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	1.352	724	-2.212	-2.312
Boekwaarde 31 december	15.480	14.128	948	3.160

Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2019 is 93 (2018: 97). In 2019 zijn 3 woningen teruggekocht en teruggenomen in de verhuur. Van één woning zijn de voorwaarden afgekocht.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-19	31-dec-18
C 155 - Sorghvlietlaan 32 zorgappartementen	898	217
C 384 - De Gent	-	1.323
C 388 - Pimpelmees	-	1.014
C 392 - Westwoud - 11 appartementen	34	-
C 602 - Reaal Hoorn	10	-
C 610 Woonzorgcomplex , Hoorn	-	606
Overige projecten	6	-
Totaal	948	3.160

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 € 129.641. Als rentevoet is 2,42% gehanteerd.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
Aanschafwaarde 1 januari	3.827	3.715
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.237	-2.038
Boekwaarde 1 januari	1.590	1.677
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	552	128
Desinvesteringen	-100	-16
Afschrijvingen	-217	-212
Herclassificatie	-	-
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-476	-
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	560	13
Totaal van de mutaties	319	-87
Aanschafwaarde 31 december	3.803	3.827
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.894	-2.237
Boekwaarde 31 december	1.909	1.590

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

Voorraden

	31-dec-19	31-dec-18
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	144	145
Totaal	144	145

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

Vorderingen

	31-dec-19	31-dec-18
Huurdebiteuren	116	117
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	2.551
Overige vorderingen	686	137
Overlopende activa	367	913
Totaal	1.169	3.718

Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-19	31-dec-18	31-dec-19	31-dec-18
Periode achterstand				
tot 1 maand	53	81	30	40
1 tot 2 maanden	35	22	17	19
2 maanden of meer	67	9	48	16
	155	112	95	75
Vertrokken huurders	15	24	21	42
Totaal	170	136	116	117

De achterstand bedroeg 0,63% (2018 = 0,66%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,52%, 2018 = 0,42%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-19	31-dec-18
Vennootschapsbelasting	-	2.551



Overige vorderingen

31-dec-19	31-dec-18
686	137

De overige vorderingen hebben met name betrekking op te ontvangen subsidies voor uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen.

Overlopende activa

31-dec-19	31-dec-18
367	913

De overlopende activa betreffen hoofdzakelijk vooruitbetalingen op investeringen en terug te ontvangen bedragen.

Liquide middelen

	31-dec-19	31-dec-18
Bank	616	595
Kas	1	-
Spaarrekening	947	2.022
Totaal	1.564	2.617

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

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-dec-19	31-dec-18
Herwaarderingsreserve	163.939	139.133
Algemene reserve	101.603	94.436
Totaal	265.542	233.569

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	135.945	335	2.853
Desinvesteringen	2.773-	-	-
Mutatie herwaardering	25.616	187	1.776
Stand per 31 december	158.788	522	4.629

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 2019 is in totaal € 164 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen inbegrepen (2018: € 139 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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 € 203 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Algemene reserve

	2019	2018
Stand per 1 januari	94.436	83.194
Resultaatbestemming boekjaar	4.394	9.468
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.773	1.774
Stand per 31 december	101.603	94.436

Voorzieningen

	31-dec-19	31-dec-18
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	586	-
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	3.032	1.336
Overige voorzieningen	83	73
	3.701	1.409



**Voorzieningen latente
belastingverplichtingen**

	looptijd	nominale waarde	31-dec-19	31-dec-18
Voorziening onderhoud	nvt	-	-	3.855
Vastgoed in exploitatie	42 jr.	9.507	3.379	1.321
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	161	-77	-76
Leningen (agio/disagio)	14 jr.	28	-25	-28
Verkoopwoningen	5 jr.	189	-176	-329
Afschrijvingen	5 jr.	74	-69	-122
Voorwaartse verliescompensatie	nvt	-	-	-3.285
			3.032	1.336

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% ; 2021 en verder: 21,7%) en contant gemaakt met een netto rente die oploopt van 2,42% in 2020 naar 2,52% in 2021 en verder. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden hierna toegelicht:

Voorziening onderhoud

In de fiscale aangiften tot en met 2017 is een voorziening groot onderhoud gevormd. 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, maar ter beperking van het belasting-renterisico wordt de voorziening in de aangiften 2018 en 2019 niet meer opgenomen. Wel zal Het Grootslag bezwaar maken tegen de ingediende aangiften, gericht op de onderhoudsvoorziening. Vanwege het onzekere karakter en de waarschijnlijk lange termijn waarop zekerheid verkregen kan over de fiscale onderhoudsvoorziening, wordt hiervoor geen latentie meer 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.

Kantoor (afschrijving)

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

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.

Verkoopwoningen

In onze meerjarenbegroting zijn de te verkopen voor de komende 5 jaar opgenomen. Voor deze te verkoper woningen is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit verschil wordt afgewikkeld op moment van verkoop van de woningen.



Afschrijvingen

Fiscaal is (beperkt) ruimte aanwezig voor afschrijvingen. Dit afschrijvingspotentieel vormt een tijdelijk waarderingsverschil, waarvoor een latentie is gevormd.

Verkoop woningen onder VOV

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

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

	31-dec-19	31-dec-18
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-10.044	-3.373
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.870	3.532
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	-3.387	-3.254
Totaal	-9.561	-3.095

Overige voorzieningen

	31-dec-19	31-dec-18
Stand per 1-1	73	69
- Toevoeging	18	21
- Aanwending	-8	-9
- Vrijval	-	-8
Stand per 31-12	83	73

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

Langlopende schulden

	31-dec-19 Totaal	31-dec-19 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	31-dec-18 Totaal	31-dec-18 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.740	2.740	2.845	2.845
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.461	68.638	82.394	64.871
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.546		13.015	
Overige schulden	148		181	
Totaal	98.895	71.378	98.435	67.716



Schulden/leningen overheid

	31-dec-19	31-dec-18
Stand per 1-1	2.845	2.948
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-105	-103
Stand per 31-12	2.740	2.845

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-19	31-dec-18
Stand per 1-1	82.394	84.014
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	5.000	5.000
- aflossingen	-4.933	-6.620
Stand per 31-12	82.461	82.394

Aflossingverplichting leningen boekjaar 2020

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2020 bedraagt € 5.053.019.

Nieuwe leningen:

De getoonde € 5 miljoen betreft één nieuwe lening. De lening heeft een looptijd van 50 jaar en heeft een vaste rente van 1,824%.

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 € 121 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 3,22% (ultimo 2018 was 3,57%).

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



Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 23,5 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-19	31-dec-18
Stand per 1-1	13.015	12.902
Waardemutaties reeds verkochte woningen	1.106	744
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-575	-631
Stand per 31-12	13.546	13.015

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 93 woningen (2018: 97).

Overige schulden

	31-dec-19	31-dec-18
Overige langlopende schulden	148	181
Totaal	148	181

Betreft de afkoop van de huur voor het complex Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 20 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

Kortlopende schulden

	31-dec-19	31-dec-18
Schulden aan leveranciers	843	1.280
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.006	645
Schulden ter zake van pensioenen	30	27
Overlopende passiva	1.701	2.035
Totaal	3.580	3.987

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-19	31-dec-18
Vennootschapsbelasting	334	-
Loonheffing	88	71
BTW	584	574
Totaal	1.006	645



Overlopende passiva

	31-dec-19	31-dec-18
Transitorische rente leningen	1.514	1.663
Vooruitontvangen huur	53	119
Restant niet opgenomen vakantie-uren	39	26
Nog te ontvangen facturen	92	216
Diversen	3	11
Totaal	1.701	2.035

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Waarborgverplichtingen

	31-dec-19	31-dec-18
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	3.239	3.238

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 2020 t/m 2024 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:

2020: € 190.000

2021: € 197.000

2022: € 203.000

2023: € 210.000

2024: € 216.000

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-19	31-dec-18
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	97	3.656	3.858
In verslagjaar verrekende (terugbetaalde) korting	-4	-170	-202
Totaal	93	3.486	3.656

Per balansdatum zijn 93 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-19	31-dec-18
C 155 appartementen Sorghvlietlaan	3.778	51
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	-	801
C 388 Pimpelmees	-	133
C 610 Woonzorgcomplex Hoorn	3.741	26
Totaal	7.519	1.011

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.

Valutarisico

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

Renteprijs- en rentekasstroomrisico

Het Grootslag loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Het Grootslag het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor een nadere toelichting op de renterisico's van de leningportefeuille verwijzen wij naar de toelichting op de Langlopende schulden.

Marktrisico

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



Toelichting op de winst- en verliesrekening 2019

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	17.457	16.805
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	38	37
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	380	371
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	452	452
Sub-totaal	18.327	17.665
Huurderving wegens leegstand	60	54
Huurderving wegens oninbaarheid	28	6
Sub-totaal	88	60
Totaal	18.239	17.605

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 was 1,50% (2018 = 1,40%).

De huurderving bedraagt 0,48% (2018 = 0,34%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 1,71% (2018: 1,62%).

Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	298	298
Te verrekenen met huurders	-68	-75
Sub-totaal	230	223
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	1	2
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	1	2
Totaal	229	221

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 0,24% (2018 = 0,67%) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

	2019	2018
Kosten levering gas, water en elektra	110	116
Schoonmaakkosten	94	88
Kosten overige servicecontracten	34	30
Totaal	238	234

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



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Overige directe lasten verhuur en beheer	130	152
Toegerekende organisatiekosten	1.316	1.318
Totaal	1.446	1.470

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:

	2019	2018
Personeelskosten	2.242	2.238
Huisvestingskosten	127	139
Kosten Raad van Toezicht	94	99
Automatisering	468	356
Advieskosten	156	96
Overige organisatiekosten	127	137
Totaal	3.214	3.065

Personeelskosten

	2019	2018
Salarissen	1.610	1.590
Sociale lasten	286	273
Pensioenen	252	248
Overige personeelskosten	94	127
Totaal	2.242	2.238

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

	2019	2018
Bestuur en management team	3,5	3,8
Verhuur	2,5	2,5
Klantcontactcentrum	3,2	3,2
Onderhoud, buitendienst	4,0	5,0
Onderhoud, binnendienst	4,0	4,0
Staf	4,1	5,0
Financiën	2,3	2,3
Leefbaarheid	3,0	2,3
Projecten	2,0	1,2
Facilitair	0,4	0,4
Totaal	29,0	29,7



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 middelloonregeling.
- 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 dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113% (31-12-2018: 110%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

Bezoldiging Wet Normering Topinkomens

Voor een overzicht van de bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders verwijzen wij naar pagina 147.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	1.324	1.563
Dagelijks en Mutatie onderhoud	1.090	986
Dekking uit opbrengst serviceabonnementen	-130	-116
Toegerekende organisatiekosten	1.121	1.036
Totaal	3.405	3.469

Voor planmatig onderhoud en verduurzaming is in 2019 ongeveer € 4 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 2,7 miljoen geactiveerd.

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2019	2018
Verhuurderheffing	1.605	2.014
Belastingen exploitatie	1.099	1.059
Verzekeringen	73	71
Overige directe kosten	104	246
Totaal	2.881	3.390

Onder de Belastingen exploitatie zijn opgenomen de gemeentelijke belastingen en heffingen en de waterschapslasten. Onder de overige directe kosten is onder andere de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties opgenomen.

Netto 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)

	2019	2018
Verkoopopbrengst	2.413	3.277
Verkoopkosten	-49	-65
Toegerekende organisatiekosten	-18	-17
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.630	-2.502
Totaal	716	693

De verkoopopbrengst betreft 13 verkochte woningen (2018 = 20 woningen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2019	2018
Verkoopopbrengst	215	866
Verkoopkosten	-	-16
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-169	-637
Totaal	45	212

In 2019 zijn van één woning de voorwaarden afgekocht. Daarnaast zijn 3 woningen teruggekocht en teruggenomen in de verhuur.



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-4.961	-598
Totaal	-4.961	-598

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	32.431	21.794
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	319	110
Totaal	32.750	21.904

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 2019 toegenomen met ruim € 32,4 miljoen. Dit is een stijging van 10,6%. De stijging wordt veroorzaakt door marktontwikkelingen en wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is er sprake van een stijging van € 319 duizend (5,4%).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.518	723
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-684	-113
Totaal	834	610

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

2019	2018
43	12

Dit betreft met name de opbrengsten van verkochte vervoermiddelen en incidentele ontvangsten van in het verleden afgeboekte vorderingen.



Overige organisatiekosten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van treasury	45	44
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	134	115
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	202	183
Totaal	383	344

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten uit hoofde van personeel en organisatie toegenomen. Dit is met name het gevolg van onze personele inzet voor Project Loopbaan.

Ook de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving zijn toegenomen, als gevolg van hogere controlekosten door de overgang naar een nieuw ERP-systeem gedurende het boekjaar. Deze hogere kosten zijn eenmalig.

Specificatie accountantskosten

	2019	2018
Controlewerkzaamheden boekjaar	82	70
Totaal	82	70

Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	128	74
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	181	132
Overige leefbaarheidsbijdragen	27	29
Totaal	336	235

De uitgaven voor Leefbaarheid zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar, als gevolg van uitbreiding van team Leefbaarheid. Deze uitbreiding is noodzakelijk vanwege de toenemende leefbaarheidsproblematiek.

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente leningen u/g	-	3
Rente toegerekend aan projecten	130	280
Overige rentebaten	1	1
Totaal	131	284

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente op leningen kredietinstellingen	2.656	2.984
Rente op leningen overheid	90	92
Overige rentelasten	6	6
Borgstellingsvergoeding	18	17
Totaal	2.770	3.099



Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2019	2018
Acute belastingen boekjaar	-1.977	-
Correctie belastingen voorgaande boekjaren	-921	-
Mutatie latente belastingen	-1.697	-1.180
Totaal	-4.595	-1.180

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:

	2019	
Commercieel resultaat voor belastingen		36.567
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	6	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-251	
Bijzondere waardeveranderingen	-26.975	
Voorziening groot onderhoud	-	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-500	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-784	
Overige tijdelijke verschillen	-117	
		-28.627
		7.946
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-
Milieuinvesteringsaftrek		-
Verliesverrekening		-
Fiscaal resultaat		7.946
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		1.977



De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2019	2018
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-3	-8
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-153	123
Mutatie latentie afschrijvingen	-53	38
Mutatie latentie kantoorgebouw	1	-16
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-3.285	-1.677
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	3.855	356
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	-2.059	4
Totaal	-1.697	-1.180

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 12,6% (2018 = 4,1%).

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

2019	2018
-	-3

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 2019	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
2019	
Beloning	112.315
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.435
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2019	132.750
WNT-maximum	142.000
2018	
Aanvang en einde functievervulling 2018	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	112.776
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.764
Totaal 2018	132.540

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

Raad van Toezicht	E.J.D. Aker	J. Gerritsen	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	M.A. Le Belle
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2019	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-3 t/m 31-12
2019					
Beloning	16.350	10.900	10.900	10.900	9.083
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2019	16.350	10.900	10.900	10.900	9.083
WNT-maximum	21.300	14.200	14.200	14.200	11.905



Raad van Toezicht	J.W. Bloem	E.J.D. Aker	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	J. Gerritsen
2018					
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	17-2 t/m 31-12
Beloning	15.570	10.380	10.380	10.380	10.380
Belaste onkosten- vergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2018	15.570	10.380	10.380	10.380	10.380

Dhr. E.J.D. Aker is vanaf 1 januari 2019 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%.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.



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 resectievelijk 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 gesplitst 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 2019

Functionele indeling	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.749	17.116
Opbrengsten servicecontracten	228	219
Lasten servicecontracten	-237	-232
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.436	-1.460
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.413	-3.453
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.882	-3.374
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.009	8.816
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.413	4.143
Toegerekende organisatiekosten	-67	-99
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.630	-3.139
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	716	905
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.961	-598
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.431	21.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	834	610
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.304	21.806
Opbrengst overige activiteiten	43	12
Netto resultaat overige activiteiten	43	12
Overige organisatiekosten	-380	-342
Leefbaarheid	-336	-235
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	131	281
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.770	-3.099
Saldo financiële baten en lasten	-2.639	-2.818
Resultaat voor belastingen	35.717	28.144
Resultaat deelnemingen	-	-
Belastingen	-4.584	-1.171
Resultaat na belastingen	31.133	26.973

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2019

Functionele indeling	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	490	489
Opbrengsten servicecontracten	1	2
Lasten servicecontracten	-1	-2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	8	-16
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1	-16
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	489	447
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	215	-
Toegerekende organisatiekosten	-1	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-169	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	45	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	319	110
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	319	110
Opbrengst overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-3	-2
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	3
Resultaat voor belastingen	850	558
Resultaat deelnemingen	-	-3
Belastingen	-11	-9
Resultaat na belastingen	839	546



Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	17.706	17.238
Vergoedingen	326	315
Overige bedrijfsontvangsten	35	7
Renteontvangsten	1	1
Saldo ingaande kasstroom	18.068	17.561
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.135	2.193
Onderhoudsuitgaven	2.319	2.490
Overige bedrijfsuitgaven	2.621	2.561
Renteuitgaven	2.895	3.105
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	28	197
Verhuurderheffing	1.605	1.991
Leefbaarheid	46	45
Vennootschapsbelasting	12	511
Saldo uitgaande kasstroom	11.661	13.093
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	6.407	4.468
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	2.364	3.201
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	866
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.364	4.067
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.714	9.987
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	3.097	1.574
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.261	430
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	232
Investerings overig	7	9
Saldo uitgaande kasstroom MVA	10.079	12.232
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-7.715	-8.165



	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>	-7.715	-8.165
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	5.000
Uitgaand:		
Aflossing door WSW geborgde leningen	4.967	6.653
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-37	-1.723
Mutatie liquide middelen	-1.345	-5.420



Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	489	490
Vergoedingen	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	491	492
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-	-
Onderhoudsuitgaven	-	-
Overige bedrijfsuitgaven	-	-
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	-	-
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	491	492
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	58	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	58	-
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	257	351
Saldo uitgaande kasstroom MVA	257	351
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-199	-351



	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	103
Uitgaven verbindingen	-	-99
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>-</u>	<u>4</u>
Kasstroom uit (des)investeringen	<u>-199</u>	<u>-347</u>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
Uitgaand:		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-</u>	<u>-</u>
Mutatie liquide middelen	292	145



Gebeurtenissen na balansdatum

Begin 2020 zijn we geconfronteerd met de uitbraak van het Covid-19 virus. Deze uitbraak zal zeker een financiële impact hebben, maar de omvang hiervan is op dit moment nog lastig in te schatten. We hebben een impactanalyse opgesteld, waarvan de hoofdlijnen opgenomen zijn in de risicoparagraaf van het bestuursverslag. Gevolgen voor de continuïteit van onze organisatie verwachten we niet, maar we houden rekening met een merkbare impact. Die zal zich vooral uiten in toename van huurachterstanden en mogelijk oninbare huurvorderingen. Daarnaast zal uitstel van werkzaamheden leiden tot lagere (onderhouds)uitgaven en investeringen en daarmee een lagere financieringsbehoefte. Ook de waardering van ons vastgoed zal beïnvloed kunnen worden, als de verwachte krimp van de economie zich ook doorzet in de woningprijzen. We verwachten dat dit effect pas op langere termijn te zien zal zijn. Gezien bovenstaande concluderen wij dat de corona-uitbraak niet van invloed is op de jaarrekening 2019.

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.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur:

De heer J.Th. Kröger directeur bestuurder

Raad van Toezicht:

Vastgesteld door RvT op 5 juni 2020

De heer E.J.D. Aker voorzitter

Mevrouw J. Gerritsen vice-voorzitter

De heer A. Stoelinga lid

De heer A.J.H. Smets lid

De heer M.A. Le Belle lid



Deel V

Controle verklaring van de accountant
