



JAARVERSLAG 2020

'Geen voorziening maar een thuis!'



Woningstichting Het Grootslag





Inhoudsopgave

Een woord vooraf	4
Bestuursverslag	6
Het jaar van corona	6
Geen voorziening maar een thuis	9
Ondernemingsvisie 2020-2024	10
Prioriteiten volkshuisvesting	12
Actieagenda Wonen	14
Prestatieafspraken gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties.....	15
Governance	15
Huurdersparticipatie	16
Maatschappelijke binding	18
Risiko's en risicomangement	20
Realisatie van onze maatschappelijke ambities.....	27
Organisatie	28
Evenwichtige verdeling mannen en vrouwen	28
Financieel perspectief	28
Marktwaarde.....	29
Beleidswaarde.....	30
Jaarresultaat.....	33
Voorstel resultaatbestemming.....	33
Deel II VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	34
Jaarverslag Raad van Toezicht (RvT)	35
Terugblik op 2020.....	35
Visie en kaders.....	35
Governance: Commissies van de Raad.....	36
Interne en externe toezichtkaders	36
Jaarverslag 2020 van de Raad	37
Verslag van het gehouden toezicht.....	37
RvT en de stakeholders van Het Grootslag	42
Samenstelling en functioneren van de RvT	42
Tot slot.....	45
Deel III VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	46



Organisatie en bedrijfsvoering	47
Inleiding	49
Speerpunten voor 2020.....	49
Organisatieontwikkeling / HRM	52
Overige organisatiezaken	54
Verhuur en wonen.....	57
Inleiding.....	59
Speerpunten voor 2020.....	59
Verhuur.....	61
Wonen	68
Wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed	74
Inleiding.....	75
Speerpunten voor 2020.....	75
Transitie verzorgingshuizen.....	77
Nieuwbouw zorgvastgoed.....	78
Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO) en Begeleid Wonen (BW).....	78
Behoud van de vitaliteit en leefkwaliteit van buurten, wijken en dorpen.....	79
Vastgoed, onderhoud en verduurzaming	81
Inleiding.....	84
Speerpunten voor 2020.....	84
Vastgoedsturing	86
Dagelijks onderhoud.....	88
Planmatig onderhoud en woningverbetering	89
Verduurzaming.....	90
Opgeleverde nieuwbouw	90
Nieuwbouw in uitvoering.....	91
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.....	96
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 IV Controle verklaring van de accountant.....	160



Een woord vooraf

Op het moment dat we dit schrijven, werken een aantal medewerkers al een jaar thuis in verband met Covid-19 ('de coronacrisis'). Deze situatie raakt iedereen. Het chagrijn en de eenzaamheid in de samenleving neemt toe en dat is merkbaar in onze contacten met huurders. We begrijpen dit. Het duurt allemaal erg lang en er is veel onzekerheid. Het virus stelt iedereen zwaar op de proef. Aan de horizon gloort hoop. De vaccinatiestroom komt langzaam op gang en het voorjaar lonkt. Laten we hopen dat als de dagen lengen en de temperatuur stijgt, we het virus eronder krijgen.

In dit jaarverslag besteden we vanzelfsprekend aandacht aan de gevolgen van het virus, maar het gaat, ondanks alles toch vooral over de prestaties die we met elkaar hebben geleverd.

Het bestuur van woningstichting Het Grootslag in Wervershoof presenteert hierbij de jaarstukken 2020. Dit verslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- jaarverslag van de raad van toezicht (RvT)
- financieel verslag over 2020 met toelichting

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

Leeswijzer

In het bestuursverslag leest u over de belangrijkste ontwikkelingen in 2020. Waar nodig wordt dit op onderdelen toegelicht in het volkshuisvestingsverslag. In de aanhef van elk hoofdstuk worden de speerpunten en ambities die we in het werkplan 2020 hebben vastgelegd in hoofdlijnen herhaald. In het volkshuisvestingsverslag wordt beschreven wat hiervan is terecht gekomen.

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 kern.

Een woord van dank

Ik dank allen die direct of indirect zijn betrokken bij goed wonen 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 2020. 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
bestuurder



Deel I

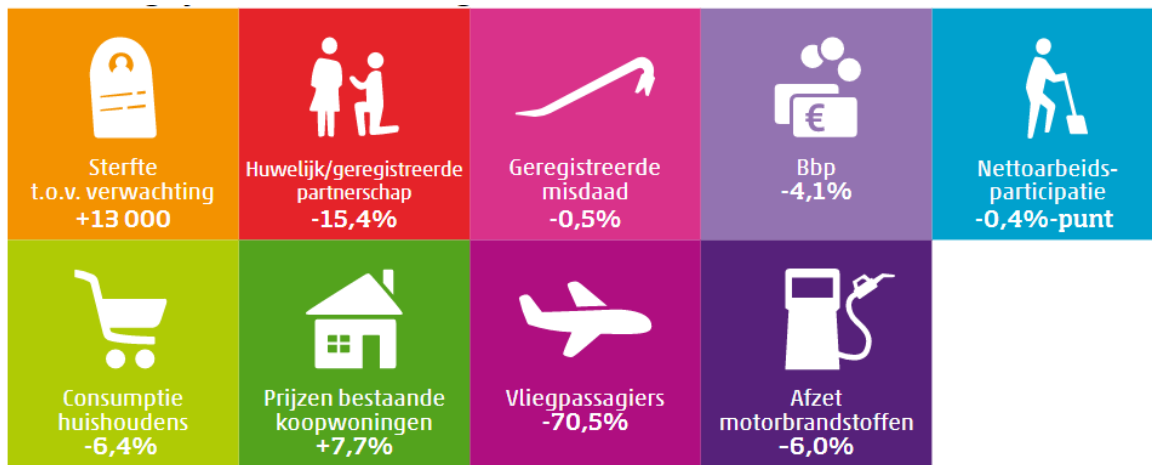
BESTUURSVERSLAG



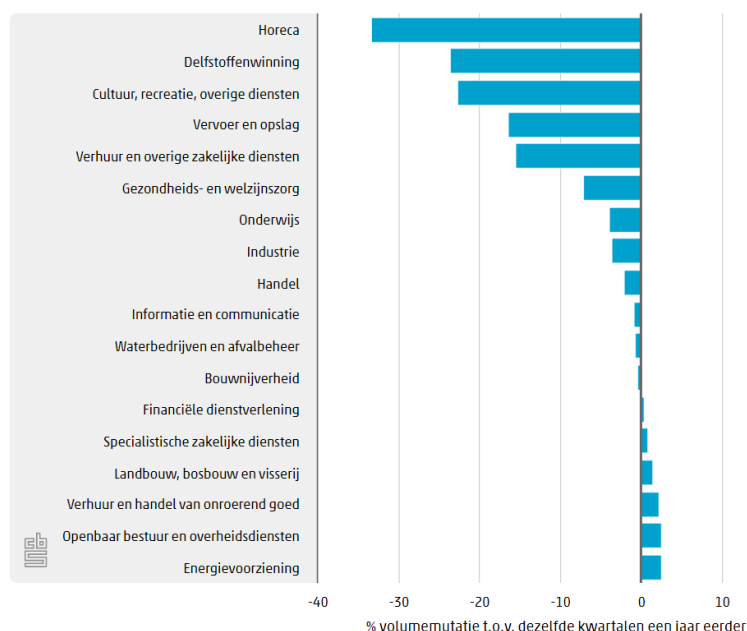
Bestuursverslag

Het jaar van corona

Het CBS publiceerde op 29-12-2020 het bericht 'Het jaar van corona'. Met onderstaand overzicht vatte het CBS de crisissituatie kernachtig weer.



De sterfte in dit overzicht was de stand tot en met week 51. De overige ontwikkelingen zijn bepaald door verslagperioden van 2020 te vergelijken met de overeenkomstige perioden van 2019.



Om het beeld van het coronajaar compleet te maken is de toegevoegde waarde van de verschillende bedrijfstakken in dit figuur weergegeven.

Het is een bevestiging van het beeld zoals we dat iedere dag langs hebben zien komen op radio en televisie.

Onze samenleving kwam door het virus voor een deel tot stilstand en thuisblijven werd de norm. Dit leidde tot verschillende effecten.

Dit uitte zich bijvoorbeeld in de geregistreeerde overlast, die in het eerste halfjaar van 2020 bijna 40 procent hoger lag dan diezelfde periode in 2019. De geregistreeerde misdaad was van januari tot en met november echter 0,5 procent lager dan in 2019. Het aantal woninginbraken nam in deze periode



met een vijfde af. Het gilde werd kennelijk te vaak geconfronteerd met thuisblijvende bewoners. De NVM berichtte in de loop van het jaar dat corona tot een veranderende woningvraag leidt. Namelijk de behoefte aan een grotere woning en meer ruimte om huis. Het thuiswerken en thuis zijn zorgt voor andere behoeften en plaatsafhankelijk werken is ineens een serieuze trend.

De coronacrisis is ook van grote invloed op de migratiestromen. Tot en met oktober waren er 185 duizend immigranten, 50 duizend minder dan in dezelfde periode een jaar eerder. Dit is een daling van meer dan een vierde. Er waren 128 duizend emigranten, 8 duizend minder dan een jaar eerder. Hiermee had Nederland tot en met oktober een positief migratiesaldo van 58 duizend, 42 duizend minder dan in dezelfde maanden van 2019; dat is een afname van 41,8 procent. Dit is een trendbreuk: sinds 2013 heeft Nederland een oplopend (positief) migratiesaldo dat voor een deel bijdroeg aan het oplopende woningtekort.

Ruim 11 duizend personen deden tot en met oktober een asielverzoek, 7 duizend minder dan een jaar eerder. Ook de groep nareizigers nam af. Het aantal eerste asielaanvragers en nareizigers samen lag in deze periode ruim een derde lager dan in 2019.

Ook het consumentenvertrouwen is gekelderd. Dit lag in 2019 al wat lager dan in de jaren daarvoor, iets onder de nullijn. Van mei tot en met oktober lag het rond de -30, een stuk lager dus dan in 2019. Daarna steeg het, tot -20 in december. Het gemiddelde consumentenvertrouwen in de maanden januari tot en met december kwam uit op -20,5, tegen -1,4 in dezelfde maanden een jaar eerder. De negatiefste scores doen zich vooral voor bij ouderen, laag opgeleiden en mensen buiten het arbeidsproces. In meerderheid gaat het dus om de meest kwetsbaren, per definitie onze doelgroep.

7,7% stijging prijzen bestaande koopwoningen in jan t/m nov t.o.v. overeenkomstige periode in 2019



De woningmarkt lijkt zich evenwel ongehinderd door de crisis te bewegen. De prijzen van bestaande koopwoningen waren gemiddeld 7,7 procent hoger dan

een jaar eerder. Deze prijsstijging is in lijn met die in voorafgaande jaren en opnieuw een bevestiging van de enorme problemen op de woningmarkt. De prijsstijging van koopwoningen in Drechterland, Hoorn en Medemblik bedroeg in 2020 respectievelijk 9,6%, 11,5% en 9,2%.

De effecten van corona op ons werk

We hebben onze bedrijfsprocessen snel na de uitbraak aan het begin van het jaar afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Die maatregelen worden uiteraard ook onverkort gehanteerd door de bedrijven die voor ons werken. Deze maatregelen waren en zijn er allereerst op gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen. Daarnaast proberen we de dienstverlening aan onze huurders zo goed mogelijk te continueren. Onderhoudswerkzaamheden bij huurders thuis zijn ook doorgestaan binnen de richtlijnen die daarvoor gelden. Als huurders werkzaamheden willen uitstellen dan houden we daar rekening mee.



Het aantal huisbezoeken dat we normaliter afwerken voor onze dagelijkse werkzaamheden is in 2020 sterk beperkt. We hebben veel meer zaken telefonisch afgehandeld. Dat is niet plezierig en niet altijd de beste optie, maar gegeven de omstandigheden een logische keus.

In algemene zin kunnen we stellen dat we adequaat hebben gereageerd op corona. We hebben de dienstverlening zeer snel aangepast en hebben evengoed gezorgd voor continuïteit voor onze huurders. Ons kantoor is, zij het enigszins beperkt, open gebleven voor onze huurders en kandidaat-huurders tot de laatste lockdown. Toen moesten we kortstondig dicht. Ook waren we na de uitbraak van het virus heel snel in staat om mensen thuis te laten werken. Dit om de contacten binnen ons kantoor tot een minimum te beperken. Daarnaast zijn met medewerkers afspraken gemaakt over de contacten met huurders. Werkzaamheden als de accountantscontrole gingen op afstand ook gewoon door. 'Gewoon' is in deze context overigens anders dan normaal. We merken aan alles dat het lastiger is om de doelstellingen zoals we die voor onszelf hebben geformuleerd voor 2020, te realiseren. Door het gebrek aan direct contact verlopen processen anders en trager dan normaal. Daarnaast vraagt de nieuwe werkelijkheid ook meer tijd voor de organisatie van vergaderingen en bijeenkomsten. Zo zijn verschillende bijeenkomsten uitgesteld in de verwachting dat het in het najaar wel weer kon. Veel geregeld voor niets dus. Gelukkig is dit niet ten koste gegaan van de primaire processen, die gingen en gaan allemaal door.

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 zijn we nog voorzichtiger met ontruiming dan anders.

Een kleine 20% van onze huurders, voornamelijk ouderen, zijn lid van WonenPlus. Wij betalen hiervoor het abonnement. Van de ene op de andere dag veranderde door corona de dienstverlening aan de abonnees van WonenPlus. Huisbezoeken maakten plaats voor telefonische en videobelcontacten. Veel van de diensten, waaronder de klussendienst (binnen en buiten) en vervoersdienst stonden tijdelijk stil. WonenPlus bleef al die tijd wel bereikbaar voor de abonnees; voor het bieden van een luisterend oor door het coronahulp belteam, boodschappendienst of voor het uitvoeren van klussen in uitzonderlijke en schrijnende situaties. Ook niet-abonnees van WonenPlus waren welkom gedurende de eerste maanden van de coronacrisis. Vanaf 1 juli 2020 zijn de meeste diensten weer opgestart, allemaal onder verantwoorde omstandigheden, met inachtneming van de RIVM-richtlijnen.

Verder is er door WonenPlus in het voorjaar van 2020 een belronde gehouden, waarbij mensen die bekend zijn bij WonenPlus preventief gebeld zijn. De belronde heeft zich in eerste instantie vooral gericht op 80-plussers, later zijn ook 65-plussers benaderd. Het gros van de mensen die gebeld zijn, zijn lid van WonenPlus. Het gaat veelal om mensen die op de één of andere manier ondersteuning (nodig) hebben. Het is mooi dat we op deze manier toch nog veel mensen hebben kunnen bereiken.



Geen voorziening maar een thuis

Deze titel van ons werkplan 2020 slaat op een manifest ('Het pleidooi') dat wij in 2018 met 20 andere woningcorporaties aan de landelijke politiek aanboden. De essentie daarvan is:

We maken ons zorgen over wat er in de volkshuisvesting gebeurt en dan vooral over de positie van de sociale huursector. Op die sector mogen we trots zijn. Mensen met verschillende achtergronden wonen er met plezier. Niet omdat ze nergens anders heen kunnen, maar gewoon omdat ze er een goede en betaalbare woning en een betrouwbare huisbaas vinden. Hoe mooi is dat? We zijn in Nederland niet uniek omdat we een corporatiesector hebben. Die vind je ook in andere landen: van België tot Amerika. We zijn wél uniek omdat je in al die andere landen doorgaans niet uit vrije wil bij een corporatie huurt. Je woont er als je niets te kiezen hebt. En erger nog: de kwaliteit en de locatie van de woning maken dat ook zichtbaar. Kortom, 'je bent zoals je woont ...'

Dat we dit stigma in ons land weten te voorkomen is veel waard. Dat moeten we koesteren. Althans, dat zou je zeggen. Maar helaas is dat beeld in een hoog tempo aan het kantelen. Steeds vaker horen we dat corporaties alleen 'de onderkant van de woningmarkt' moeten bedienen. En dat een ruime sociale huursector een 'inefficiënte middeleninzet' is. En we zien de bijbehorende maatregelen voorbijkomen: een strakke doelgroepafbakening, stringente toelatingseisen, heffingen die aankoersen op een kleinere sector, mensen die voorheen begeleid woonden gaan nu vanzelfsprekend naar de corporatie. We merken de gevolgen in de praktijk: de huurder die vandaag binnenkomt is een andere dan de huurder van gisteren. We zien straten met veel corporatiewoningen in snel tempo veranderen. De huurder van gisteren valt tussen wal en schip. En het eindbeeld van al die ontwikkelingen is angstwekkend helder: we zijn hard op weg naar een corporatiesector die, net als elders in de wereld, uitsluitend kwetsbare groepen huisvest, met alle gevolgen van dien.

De effecten van dit beleid door opeenvolgende kabinetten komen in dit jaarverslag uitgebreid voorbij. De eenzijdige instroom van mensen met een hele kleine beurs, gedragsproblemen, fysieke gebreken en andere bijzondere doelgroepen heeft vanzelfsprekend effect op wat er in de straat gebeurt. De uitwassen die het gevolg zijn van verward gedrag spreken boekdelen. De pluriformiteit in buurten en wijken is decennialang een essentieel aspect van leefbaarheid geweest. Sterker, het heeft in belangrijke mate bijgedragen aan de kracht van onze samenleving. We verspelen in relatief korte tijd¹ de grip op de samenleving. We hebben straks decennia nodig om de problemen die nu ontstaan, op te lossen.

Vier jaar geleden verklaarde minister Blok dat 'de woningmarkt was gefikst'. Nederland kon prima zonder een ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. De markt zou voortaan zorgen voor voldoende woningaanbod.

Inmiddels hebben we een tekort van 330.000 woningen. Sinds de financiële crisis in 2008 blijkt er jaarlijks structureel te weinig gebouwd. Grondprijzen werden te hoog, de regelgeving te ingewikkeld en particuliere beleggers bouwden vooral voor hoge inkomens. Corporaties worden voorzichtiger

¹ Gerekend vanaf de invoering van de EU-inkomensnorm in 2011.



omdat ze niet genoeg geld meer hebben om te bouwen en te verduurzamen en de huren betaalbaar te houden. De voornaamste reden: de ruim twee miljard euro per jaar aan verhuurderheffing die we met elkaar betalen. En ten slotte zette de stikstofuitspraak van de Hoge Raad in 2019 de hele bouwsector op slot. 'Er kon niet meer worden gebouwd, zolang de overheid de stikstofuitstoot niet reduceerde.'

De huurprijzen in de vrije sector zijn exorbitant gestegen, omdat deze woningen interessante beleggingsobjecten blijken te zijn. De grote schaal waarop beleggers zich op de woningmarkt hebben gestort zorgt mede voor oplopende prijzen. Volgens het Kadaster zijn er nog nooit zoveel woningen verkocht aan investeerders als afgelopen jaar. Van de circa 8 miljoen woningen in Nederland zijn er inmiddels circa 680.000 in handen van particuliere investeerders. Dit fenomeen doet zich inmiddels ook in West-Friesland op substantiële schaal voor. Er worden relatief veel eengezinswoningen gekocht voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

In het volkshuisvestingsverslag leest u hoezeer de geschetste situatie neerslaat op de sociale huursector. De leefbaarheid staat onverminderd onder druk en de ontevredenheid van huurders lijkt verder toe te nemen. Het is onduidelijk hoezeer dit corona gerelateerd is of dat we hier te maken hebben met dieperliggende oorzaken zoals de groeiende maatschappelijke tweedeling. Daarnaast lopen de wachtlijsten en wachttijden voor een huurwoning extreem op.

Inmiddels is een begin gemaakt met het herstellen van de woningnood. Minister Ollongren nam het initiatief voor een Nationale Woonagenda. Vanuit die visie heeft ze met de sector afspraken gemaakt over de bouw van 75.000 woningen per jaar. Daarnaast heeft een brede maatschappelijke coalitie zich achter de Actieagenda Wonen geschaard, waarbij een van de doelen is dat er de komende tien jaar 1 miljoen woningen worden gebouwd. Dan moet wel alles meezitten. We weten dat er tussen initiatieven en oplevering van woningen drie tot vijf jaar liggen. Het is dus realistischer om te verwachten dat de woningnood de komende jaren eerst nog wat verder zal oplopen voordat we de effecten van nieuw beleid terugzien in dalende woningtekorten.

Inmiddels heeft de Tweede Kamer ingestemd met een zelfbewoningsplicht voor een periode van vijf jaar. Gemeenten krijgen dan de mogelijkheid bepaalde wijken aan te wijzen waarbij de koper van een woning daar minimaal vijf jaar zelf moet wonen voor het pand verhuurd kan worden. Een begrijpelijke maatregel, maar slechts een voorbeeld van symptoombestrijding en een druppel op een gloeiende plaat. Er is maar een echte oplossing en dat is de komende tien jaar bouwen, bouwen en bouwen en vooral ook creatief zijn binnen de mogelijkheden!

Ondernemingsvisie 2020-2024

Begin 2020 hebben we onze nieuwe ondernemingsvisie vastgesteld. We hebben onze missie als volgt verwoord: *'Wonen is een belangrijke basis voor een goed en kansrijk leven. Wij dragen hieraan bij door ons te richten op meer dan alleen een goede woning. Door oog te hebben voor onze huurders en hun behoeften en wensen. Samen met huurders en gemeenten werken we aan een prettige leefomgeving. We zijn sterk geworteld in de samenleving en nemen maatschappelijke*



verantwoordelijkheid door te werken aan wonen, welzijn en zorg en bij te dragen aan een grotere samenhang binnen de samenleving.'

Onze ondernemingsvisie komt voor een belangrijk deel voort uit de uitkomsten van het visitatieproces in 2019, en gesprekken daarover met verschillende belanghouders, waaronder een centrale belanghoudersbijeenkomst in oktober 2019. Het is onze vertaling van de huidige maatschappelijke ontwikkelingen, onze wettelijke opdracht en de prioriteiten voor de volkshuisvesting die het kabinet stelt. Samengevat gaat het daarbij om de volgende elementen:

Het belang van de huurders staat bij ons op 1

Wij staan dicht bij onze huurders. Vertrouwen is de basis voor de manier waarop wij met bewoners omgaan. In onze aanpak staat de menselijke maat voorop en we hebben daarbij extra aandacht voor kwetsbare huurders. We kiezen voor een persoonlijke benadering en brengen zaken vanuit samenwerking tot stand.

Het gaat hierbij ook om de zorg voor betaalbaarheid. Uitgangspunt is dat we woningen verhuren die betaalbaar zijn op grond van inkomen, huurprijzen, gemeentelijke belastingen en energielasten.

Verder gaat het om goede en duurzame woningen. We passen onze woningvoorraad aan op de toekomstige woningvraag (individualisering en vergrijzing) en de toekomstige duurzaamheidseisen.



We spelen in op de woonwensen van woningzoekenden en huurders

Er is grote behoefte aan meer huurwoningen in de meeste kernen waar wij actief zijn. We bouwen nieuwe woningen waar dat kan en bevorderen de doorstroming bij verhuur. Daarnaast werken we met gemeenten en zorgpartijen aan de opgave van langer zelfstandig wonen.

Iedereen heeft recht op een fijne woning en een prettige leefomgeving

Een fijne woning en een prettige leefomgeving worden bepaald door de mensen die er leven. Wij geloven in een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. Wij willen wijken realiseren waar mensen tevreden wonen en graag samen willen leven.

De realiteit is dat de leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen afneemt. Het strikte inkomensbeleid voor de sociale huursector en de zorgtransitie zorgen ervoor dat we in de sociale huursector steeds meer mensen huisvesten met uiteenlopende





sociale problemen. Hiermee neemt de sociale draagkracht in huurwijken af.

Wij zijn niet in staat om deze problematiek zelfstandig op te lossen!

We doen een beroep op onze partners (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen) om gezamenlijk ambities te formuleren en de uitvoering daarvan samen op te pakken. Alleen door samenwerking en open te staan voor elkaars deskundigheid kunnen we deze problematiek het hoofd bieden.



Waarmee doen we dit

Om onze doelen te kunnen realiseren hebben we een goede financiële basis nodig en medewerkers die de ruimte krijgen en hun verantwoordelijkheid nemen om zich voor huurders en woningzoekenden in te zetten. We zetten ons vermogen in voor de realisatie van onze maatschappelijke doelen. Dit vraagt een goede financiële planning en verantwoorde besteding van middelen.

Binnen Het Grootslag is iedereen zich ervan bewust dat we werken met financiële middelen die niet van de organisatie zelf zijn, maar bijeengebracht door onze huurders.

Prioriteiten volkshuisvesting

Het kabinet stelt prioriteiten vast voor de publieke partijen die actief zijn op het terrein van de volkshuisvesting. In de periode 2016 t/m 2020 ging het om de volgende activiteiten:

- 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

Eind 2020 heeft minister Ollongren de prioriteiten voor de periode 2021-2024 vastgesteld. Deze volkshuisvestelijke prioriteiten zijn bedoeld om te betrekken bij het maken van lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersvertegenwoordigers en woningcorporaties. De inhoud is vastgelegd in overleg met Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze prioriteiten komen voort uit een aantal grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt, waaronder een groeiende vraag naar (betaalbare) woningen en de grote verduurzamingsopgave. Woningcorporaties spelen hierin volgens de minister een belangrijke rol. Om deze opgaven aan te pakken, is lokale samenwerking essentieel volgens de minister, op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid.

Prioriteiten aangescherpt

Uit de geformuleerde prioriteiten voor de periode 2021-2024 is gebleken dat de prioriteiten van vier jaar geleden nog steeds actueel zijn. Wel bestaat de wens om deze op een aantal punten aan te scherpen. De volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende vier jaar zijn daarmee als volgt:



1. Bijdragen aan de bouwopgave - door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
2. Zorgen voor betaalbaarheid - door inzet van lokaal maatwerk
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad - door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
4. Realiseren van wonen met zorg - door passende woonvormen en samenwerking
5. Huisvesten van spoedzoekers - door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
6. Investeren in leefbaarheid - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

We lichten de stand van zaken m.b.t. genoemde prioriteiten bij ons toe.

1. Bijdragen aan de bouwopgave

We hebben voor de reguliere verhuur slechts 27 nieuwbouwwoningen kunnen toevoegen, 12 in Hoogkarspel en 15 in Zwaag. Daarnaast hebben we 2 VOV-woningen² teruggekocht en weer in de verhuur genomen. Verder hebben we 61 appartementen voor zorg opgeleverd. Voor beschermd wonen 32 in Andijk (ouderenzorg) en 29 in Hoorn (VG). We zouden het liefst veel meer woningen hebben opgeleverd, maar we krijgen daarvoor onvoldoende mogelijkheden van gemeenten.

Het beste resultaat hebben we daarom misschien wel geboekt in de prestatieafspraken 2021-2024 met de gemeenten Drechterland en Medemblik. We zijn namelijk de realisatie overeengekomen van circa 1.100 sociale huurwoningen in de periode 2021-2030. Voor Drechterland betekent dit de realisatie van minimaal 525 nieuwe sociale huurwoningen in de periode 2021-2030 en voor Medemblik gaat het om netto 400 woningen. Anders dan bij Drechterland gaat het in Medemblik om een saldo van uitbreidingen min onttrekkingen.

Met de bestuurders van Wooncompagnie, Woonwaard en Het Grootslag hebben we het netwerk 'Thuis boven Amsterdam' opgericht voor de bestuurders van 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. Onlangs bleek dat het ministerie dit plan heeft overgenomen. Dit moet zorgen voor circa 16.000 extra woningen in West-Friesland, boven op de bestaande afspraken met de provincie.

2. Zorgen voor betaalbaarheid

We conformeren ons in ons huurbeleid aan het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond in december 2018 sloten. In onze ondernemingsvisie hebben we vastgelegd dat we niet meer vragen dan nodig is en de huur verhogen met maximaal de inflatie. Dit heeft in 2020 geleid tot een huursomstijging van 1,5% exclusief huurharmonisatie en aanpassingen wegens woningverbetering. Hiermee bleven we ruim onder de maximale wettelijke huursomstijging van 2,6%. Het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur van de woningportefeuille, exclusief intramuraal

² Woningen die ooit met een terugkoopmogelijkheid door ons zijn verkocht ('verkoop onder voorwaarden').



zorgvastgoed bedraagt 62,8%. Dat ligt zelfs ruim onder het huurprijsplafond van gemiddeld 65% dat we jaren geleden met RvT en Huurdersvereniging hebben afgesproken.

3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Eind 2020 bedroeg de gemiddelde Energie Index van ons woningbezit 1,18 (ultimo 2019: 1,35). Hiermee voldoen we aan de sectorambitie voor 2030 (gemiddeld tenminste een A-label).

Vanaf 1 januari 2021 worden de energielabels berekend met een nieuwe systematiek, de NTA 8800 waarbij de energievraag per m² wordt berekend. Per 1 januari 2021 hebben onze woningen een gemiddelde van 162 kWh/m²/jaar. Daarmee is het gemiddelde energielabel bijna label A.

4. Realiseren van wonen met zorg

Een substantieel deel van onze woningen betreft zorgwoningen. Eind 2019 heeft bijna 15% van onze vastgoedportefeuille het label zorghuisvesting. Ongeveer 50% van onze woningen is toegankelijk voor senioren. Een substantieel deel van onze toekomstige nieuwbouw is optimaal toegankelijk. Daarnaast zijn er specifieke plannen in voorbereiding voor de uitbreiding van het aantal zorgwoningen.

5. Huisvesten van spoedzoekers

Het huisvesten van spoedzoekers komt nog niet echt van de grond. Belangrijkste redenen hiervan zijn het gebrek aan woningen en het toekennen van het predicaat spoedzoeker. We constateren samen met de andere verhuurders in de regio dat het vaststellen wie een spoedzoeker is en niet, eigenlijk geen taak is voor de corporaties. De spoedzoeker regeling van de verhuurders functioneert feitelijk als urgentieregeling naast de regeling die wordt uitgevoerd door de regionale urgentiecommissie. De woningcorporaties hebben hierom het voorstel gedaan om de spoedzoekers vanaf 2021 als categorie mee te nemen in de Regionale Urgentieverordening. Dit verzoek loopt nog.

6. Investeren in leefbaarheid

Bij de invoering van de Woningwet 2015 zijn de mogelijkheden om te investeren in leefbaarheid enorm teruggeschoefd. De corporatiesector heeft hier destijds fel tegen geageerd, doch zonder resultaat. Het was voor ons volstrekt helder wat het resultaat zou zijn, namelijk het verder verschromelen van buurten en wijken, oplopende sociale problematiek en grotere beheersproblemen. Dat komt vervolgens als een boemerang terug in het sociaal domein, bij justitie en bijvoorbeeld in de zorg. En natuurlijk geldt dit net zozeer voor de strikte inkomensnormering bij verhuur, maar dat heeft de landelijke politiek na tien jaar nog steeds niet door.

Actieagenda Wonen

Zeer recent is de Actieagenda Wonen gepresenteerd door 34 brancheorganisaties, waaronder Actiz, Aedes, VNG en de Woonbond. In essentie gaat het in Actieagenda om meer betaalbare woningen, het verduurzamen van de woningvoorraad en versnelling van de benodigde investeringen door het afschaffen van de verhuurderheffing in ruil voor concrete investeringsafspraken. Het zijn logische en goede ambities, maar het belangrijkste onderdeel van de Actieagenda is misschien wel het commitment van de brancheorganisaties om intensiever samen te werken aan leefbare wijken en



zorg voor bewoners. Dit is volgens ons ook de enige mogelijkheid waarmee we de huidige en toekomstige samenlevingsopgaven het hoofd kunnen bieden.

We stellen met genoegen vast dat de Actieagenda volkomen aansluit bij onze ondernemingsvisie. Het is prachtig dat er zo'n breed maatschappelijk commitment is voor een aantal wezenlijke en urgente vraagstukken. Het is spannend hoe al die verschillende partijen hier invulling aan gaan geven. Hoe dan ook, wij zijn er klaar voor!

Prestatieafspraken gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties

In 2020 zijn in nauw overleg tussen de verschillende partijen nieuwe prestatieovereenkomsten opgesteld voor de periode 2021-2024. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken hierin samen aan realistische doelen om goed en betaalbaar wonen in de gemeenten te waarborgen. De nadruk ligt op inwoners die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Partijen werken constructief samen aan gemeenschappelijke doelstellingen, met open vizier en respect voor de specifieke context waaruit partijen handelen. Partijen hebben hiervoor een overlegstructuur opgezet, bestaande uit bestuurlijk- en ambtelijk overleg in verschillende werkvormen.

De prestatieafspraken zijn ingedeeld naar de volgende thema's:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Organisatie en samenwerking. | 4. Duurzaamheid en woonklimaat |
| 2. Beschikbaarheid (sociale) huurwoningen | 5. Maatschappelijke opgave |
| 3. Betaalbaarheid sociale huurwoningen | 6. Inzet in kernen, wijken en buurten |

Verreweg het belangrijkste resultaat hebben we zoals eerder beschreven vastgelegd op het onderdeel beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Verder concluderen we dat de samenwerking tussen partijen het afgelopen jaar verder is verbeterd. Dit heeft onder meer geleid tot goede en werkbare afspraken over de gegevensdeling in relatie tot de AVG.

Governance

Begin 2020 zijn we na een aantal jaren afwezigheid weer lid geworden van branchevereniging Aedes. Daarmee committeren we ons automatisch aan de Governancecode voor Woningcorporaties. Dit was overigens niet anders in de jaren dat we geen lid waren.

In 2020 is een nieuwe governancecode vastgesteld. De Governancecode woningcorporaties 2020 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en raad van toezicht (RvT) functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de code doorwerken in de gehele corporatie. Daarnaast gaat de Governancecode in op de manier waarop bestuur en raad van toezicht verantwoording afleggen over hun resultaten. De code kent de volgende vijf principes:

1. Leden van bestuur en RvT hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
2. Bestuur en RvT zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
3. Bestuur en RvT zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar
4. Bestuur en RvT gaan in dialoog met belanghebbende partijen
5. Bestuur en RvT beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten



Genoemde principes zijn op verschillende manieren geborgd in de structuur en de werkwijze van onze organisatie. Zie hiervoor het jaarverslag van de raad van toezicht.

Toezichtbrief 2020 Aw-WSW

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt corporaties 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 het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met het 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.

Het door Aw uitgevoerde onderzoek 2020 geeft geen aanleiding om voor onze corporatie nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor onze corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat geen interventies zijn opgelegd noch aanvullende toezichtafspraken zijn gemaakt.

Visitatie

Begin 2019 zijn we gevisiteerd volgens de methodiek Visitatie 6.0. Deze methodiek geeft inzicht 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 hebben de uitkomsten van de visitatie in 2019 uitgebreid gecommuniceerd met onze stakeholders, zowel persoonlijk, via onze website en via ons jaarverslag over 2019.

Begin 2020 hebben we onze Raad van Toezicht op de hoogte gebracht wat we met de belangrijkste uitkomsten en aanbevelingen van de visitatie hebben gedaan. Dit hebben we begin 2021 opnieuw gedaan. In 2023 staat de volgende visitatie op de planning. In de loop van 2021 zullen we ook onze stakeholders informeren over de huidige stand van zaken, mede op verzoek van de raad van toezicht.

Huurdersparticipatie

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

Huurders

In de samenvatting van onze ondernemingsvisie geven we aan dat het belang van de huurders bij ons op 1 staat en dat wij zaken vanuit samenwerking tot stand brengen. Hier horen de volgende uitgangspunten bij:

- Overleg en duidelijke communicatie met huurders vormen de basis voor de dienstverlening



- We zijn oprecht geïnteresseerd en betrekken de huurders bij te maken keuzes
- We zorgen voor betekenisvolle inspraak op organisatieniveau

Deze uitgangspunten kwamen tot voor 2020 regelmatig ter sprake in ons overleg met vertegenwoordigers van huurdersvereniging De Driehoek in de werkgroep communicatie. Door interne problemen bij de huurdersvereniging hebben zij in 2020 niet deelgenomen aan deze werkgroep.

Huurdersvereniging De Driehoek

Huurdersvereniging De Driehoek (verder: De Driehoek) droeg tot eind 2020 zorg voor de belangenbehartiging van huurders en woningzoekenden op organisatieniveau. Het bestuur van de huurdersvereniging bestond vanaf 1 januari 2020 nog slechts uit twee personen. Door interne problemen is het bestuur de laatste jaren gedecimeerd. Daarmee ontbrak gaandeweg de representativiteit en de kwaliteit die nodig is om de belangrijke taken van de huurdersvereniging te verrichten. De overgebleven twee bestuursleden hebben de formele taken van De Driehoek behartigd tot de opheffing van de vereniging. Ze zijn voor ons ook een belangrijke schakel geweest bij de keuzes voor de inrichting van de Huurdersraad. We zijn ze daar heel erg dankbaar voor!

Huurdersraad

De basis voor de samenwerkingsafspraken met de Huurdersraad is 1op1 overgenomen van de bestaande afspraken met huurdersvereniging De Driehoek. Een bewuste keus omdat we de onafhankelijkheid van de nieuwe Huurdersraad willen waarborgen.

Omdat alle pogingen in voorgaande jaren om het bestuur van de huurdersvereniging nieuw leven in te blazen op niets uitdraaiden, restte ons niets anders dan in overleg met de twee overgebleven bestuursleden voor een andere koers te kiezen. Die koers is de oprichting van een huurdersraad. Tot de opheffing van huurdersvereniging De Driehoek



werd met grote meerderheid van stemmen besloten tijdens een opheffingsvergadering in oktober 2020. Aansluitend zijn we de wervingscampagne gestart voor Huurdersraad De Driehoek. Zeer tot ons plezier werd daar goed op gereageerd. Maar liefst 23 huurders reageerden op de vacature van huurdersraadlid. Na een selectie, zijn we in februari 2021 gestart met een Huurdersraad met 18 leden. 6 vrouwen en 12 mannen, in leeftijd variërend tussen 27 en 75 jaar. Een breed gezelschap van enthousiaste mensen met een totaal uiteenlopende achtergrond. Dit zorgt voor een uitstekende basis voor het werk van de komende jaren.

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. Uitgangspunt is dat we eenmaal per twee jaar een themadag organiseren voor alle bewonerscommissieleden. We zouden dit in het najaar van 2020 doen, maar dat is vanzelfsprekend gecancelld. We pakken dit weer op als het veilig mogelijk is.

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 normaliter tweemaal per jaar bij elkaar. De individuele deelnemers spreken we meestal vaker. De voorjaarsbijeenkomst werd gecancelld door corona. De najaar bijeenkomst hielden we digitaal. Door verloop bij de organisaties die zijn aangesloten bij de MAR en de problemen met corona, hebben we een aantal deelnemers zien afhaken. Het is zaak om de opengevallen plaatsen in 2021 weer op te vullen.

Onderwerpen die we met elkaar bespraken in 2020 waren onder meer:

- Maatschappelijke dienstverlening ten tijde van corona (eenzaamheid, persoonlijk contact, e.d.)
- Leefbaarheidsontwikkelingen in de breedste zin van het woord, waarbij de vraagstukken en goede voorbeelden vanuit de leden van de MAR aandacht krijgen
- Ontwikkelingen bij onze maatschappelijke partners
- Onze bouwactiviteiten en dan specifiek in relatie tot de maatschappelijk betekenis daarvan
- De uitwerking van onze ondernemingsvisie 2020-2024
- Invoering van de vernieuwde Wet inburgering (o.a. behoefte aan meer en nieuwe vrijwilligers, stageplaatsen en dagbesteding)
- Continueren van onze ondersteuning van WonenPlus en Seniores Prioeres
- De behoefte aan woonvormen voor gezamenlijk wonen
- De huisvesting van kwetsbare inwoners in West-Friesland

Woningcorporaties

We werken op verschillende fronten samen met collega-corporaties in onze regio via het Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW) en het platform Thuis boven Amsterdam. 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
- De oprichting van een bovenregionale geschillencommissie
- Bouwactiviteiten, waaronder het regiobod in het kader van Holland boven Amsterdam en de oprichting van het samenwerkingsverband Woningmakers. Het gaat bij laatstgenoemde om podia waarin onder meer gemeenten, woningcorporaties, aannemers en projectontwikkelaars samenwerken bij het stimuleren van woningbouw. Inmiddels zijn we aangesloten bij de werkgroep Woningmakers in de gemeente Hoorn en in de gemeente Medemblik.
- Actieagenda Wonen
- RES 1.0
- Overleg met de provincie
- Opgave en middelen

We participeren zoals gesteld in het netwerk van 13 woningcorporaties van de woningwetregio Noord-Holland-Noord. Doelstelling is het aanjagen van de bouwproductie en de realisatie van meer sociale huurwoningen. We sluiten hiermee aan op het bod van 40.000 extra woningen in de regio's binnen Holland boven Amsterdam. Dit bod behelst 16.000 extra woningen voor de regio West-Friesland.

Aedes

We zijn opnieuw lid geworden van Aedes, brancheorganisatie voor woningcorporaties, zodat we de belangen van onze huurders en de sector beter kunnen behartigen.

Zorginstellingen

We werken met 7 verschillende zorginstellingen samen op het gebied van ouderenzorg, gehandicaptenzorg en 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 (groeiende behoefte aan kleinschaliger huisvesting voor intensieve zorg). Dit komt veelal in de plaats van de grootschaliger verzorgingshuiszorg en kan daarmee effect hebben op de zorg- en dienstverlening aan bewoners van in- en aanleunwoningen. In het volkshuisvestingsverslag wordt meer aandacht besteedt aan deze ontwikkelingen.

Overige belanghouders

We hebben formeel en informeel contact met dorpsraden, Vrijwilligerspunt, vertegenwoordigers van ouderenbonden, WonenPlus, Seniores Piores 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 normaliter wekelijks spreekuur houdt in ons kantoor. Dit spreekuur is tijdelijk komen te vervallen met het oog op de coronamaatregelen.



Risico's en risicomanagement

Toen we eind 2019 onze vorige risicoparagraaf schreven, had niemand verwacht dat we een half jaar later te maken zouden hebben met een wereldwijde pandemie. Deze stond als zodanig ook niet beschreven in de risicoparagraaf of onze onderliggende risicokaarten. We kunnen nu vaststellen dat veel gevolgen wel vanuit andere risico's beschreven zijn en dat er verschillende beheersmaatregelen aanwezig zijn die passen bij een crisis als corona. In de risicokaarten besteden we aandacht aan de kwetsbaarheid van onze relatief kleine organisatie, aan de kwetsbaarheid bij calamiteiten voor zowel het bedrijf (bedrijfszekerheid) als voor onze medewerkers (gezondheid/ziekteverzuim) en aan de ICT infrastructuur (vooral van belang voor de mogelijkheid tot thuiswerken). In april 2020 hebben we een impactanalyse van het Coronavirus opgesteld, waarin we gelukkig konden concluderen dat de risico's die Het Grootslag loopt door het Coronavirus een relatief beperkte impact hebben en zeker geen bedreiging vormen voor onze bedrijfscontinuïteit.

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. Deze systematiek is in 2020 niet gewijzigd.

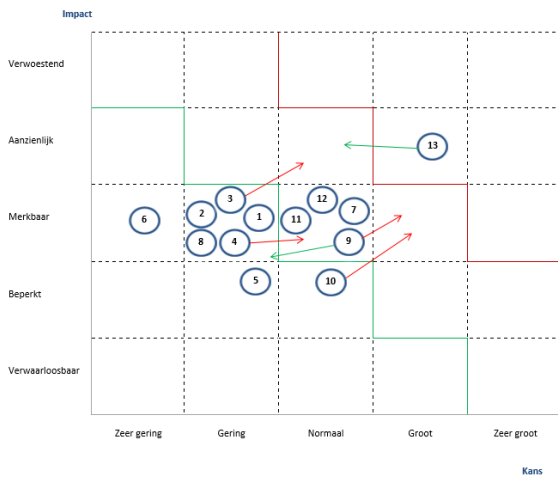
Hierbij houden wij rekening met wet- en regelgeving en het gewijzigde beoordelingskader van bijvoorbeeld WSW voor de beoordeling van business risks. Dit model geeft inzicht in de risico's die we lopen op het gebied van portefeuillestrategie. We hebben deze systematiek als input gebruikt voor de professionalisering 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 risicomatregelen 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 (al) 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. Beïnvloedbare risico's proberen we zoveel mogelijk te beperken of verlagen, de niet-beïnvloedbare risico's proberen we zoveel mogelijk te vermijden. Zie verder onder risico's en maatregelen.



1. PORTEFEUILLESTRATEGIE VASTGOED



Risikokaart PORTEFEUILLESTRATEGIE VASTGOED woningstichting Het Grootslag, oktober 2016

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

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 als onderdeel van de begroting 2021

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 van de financiële begroting 2021 meegenomen. Dit zijn de volgende risico's:

Portefeuillestrategie vastgoed

- Versturende omgevingsfactoren

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

Politieke keuzes kunnen ons imago schaden. Denk hierbij aan een toenemend negatief beeld van de sector door het strikte inkomensbeleid bij verhuur en de zorgtransitie waardoor we in meerderheid huurders huisvesten met (zeer) lage inkomens en huurders met gezondheidsbeperkingen (zowel fysiek als geestelijk).



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 meerjaren afspraken gemaakt over de bouwproductie tot 2030.

- Aansluiten op de marktvraag

We besteden al lang veel aandacht aan de kwalitatieve vraag. De afgelopen 20 jaar is de samenstelling van onze vastgoedportefeuille ingrijpend gewijzigd. Het aandeel eengezinswoningen is verkleind en het aandeel toegankelijke woningen en specifieke zorgwoningen vergroot. De flexibiliteit van ons vastgoed is hiermee ook toegenomen. De benodigde beschikbaarheid blijft echter 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 bouw mogelijkheden/-locaties zijn en sociale huisvesting onvoldoende prioriteit heeft bij gemeenten, ontstaan zorgelijke situaties.

- 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 het gebied van beschikbaarheid van aannemers, bouw personeel en materiaal. Dit heeft ook langere doorlooptijden tot gevolg. Daarnaast zien we een toenemend risico op faillissementen van aannemers door hogere kosten van onderaannemers.

Daarnaast (voor)zien we een kostenstijging door corona. We verwachten dat de inflatie komende periode toeneemt. Dat heeft gevolgen voor nieuwbouw, onderhoudswerkzaamheden en maatregelen in het kader van duurzaamheid. Dat zet vervolgens druk op de huurprijzen. Dit raakt direct aan de discussie over opgaven en middelen.

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.

Klant en imago

- Huisvesting bijzondere doelgroepen

Door het huidige woningtoewijzingssysteem en door de bezuinigingen in de zorg neemt het aantal bewoners met een (zeer) laag inkomen toe en wonen meer mensen met een fysieke of verstandelijke beperking (o.a. GGZ) in de wijk. Dit legt een steeds grotere druk op de leefbaarheid van woonwijken met (veel) sociale huurwoningen. Om hier voldoende aandacht aan te kunnen geven, hebben we ons team Leefbaarheid qua formatie uitgebreid en zorgen we ervoor dat we meer zichtbaar zijn in de wijk. Daarnaast agenderen we deze huisvestingsproblematiek bij het overleg met gemeenten. We



pleiten voor realisatie van gemengde wijken, met evenwichtige spreiding van woningtypen, eigendomsvormen en huishoudens. Daarnaast vragen we om het ontwikkelen van een gemeentelijke visie op langer zelfstandig wonen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

- Imago sector

Politieke keuzes kunnen ons imago beschadigen. Denk hierbij aan een toenemend negatief beeld van de woningcorporatie sector door het onvoldoende kunnen realiseren van nieuwe woningen én de hierboven genoemde problematiek. Het imago van de sector kunnen wij niet beïnvloeden. Wél kunnen we actief uitdragen wat ons standpunt is over de genoemde problematiek, wat wij hierin zelf kunnen betekenen en welke maatregelen we hiervoor (zullen) nemen. Dit doen we via ons bewonersblad, door middel van informatie en publicaties op onze website en via ons netwerk van belanghebbenden (gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, maatschappelijke adviesraad et cetera).

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 prestatieafspraken en voldoen tijdig en compleet aan deze afspraken.

- Wet en regelgeving

Door het inkomensafhankelijk en passend toewijzen zien we dat er meer huurbuurten 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

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 en digitalisering

We hebben weinig jonge instroom met vaak een andere frisse insteek en die doorgaans sneller zijn met ICT-ontwikkelingen. Het risico bestaat dat we hierdoor mogelijkheden/kansen missen en minder efficiënt werken. De jonge instroom is moeilijk te stimuleren, mede door het imago van de sector. De kennis met betrekking tot ICT wordt via cursussen op peil gehouden. In 2021 nemen we maatregelen om dit te realiseren, mede in het licht van het generatiepact, zoals dat is opgenomen in de CAO-Woondiensten.



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 Arbobeleid 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 2021 is een bedrag van € 195.000 ingerekend. Deze loopt in de jaren daarna op tot € 205.000 in 2025. De daadwerkelijke ontwikkeling van de heffing hangt sterk af van de gebeurtenissen in de sector. De laatste heffing heeft in 2018 plaatsgevonden, in 2019 en 2020 is geen heffing opgelegd. De kans is reëel dat in de toekomst wel weer heffingen opgelegd zullen worden ten behoeve van de verdere sanering van WSG en Vestia. Daarnaast is het niet uit te sluiten dat andere corporaties door overheidsmaatregelen in de problemen komen en aanspraak gaan maken op het saneringsfonds. Hierover maken we ons grote zorgen.

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. Helaas zijn dergelijke heffingskortingen steeds kortlopende maatregelen, waardoor veel projecten van ons niet in aanmerking komen, omdat ze niet aan de gestelde voorwaarden voldoen. Doordat de verhuurderheffing bepaald wordt als percentage van de WOZ-waarde en deze waarde sterk gestegen is, maakt de heffing een steeds groter deel uit van de totale bedrijfslasten. De heffing bedraagt in 2021 naar verwachting € 2,7 miljoen en loopt op tot € 3 miljoen in 2025.

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. Vanwege gebrek aan personele capaciteit hebben ze de aangifte over 2016 niet gecorrigeerd op dit punt. De Belastingdienst heeft aangegeven dat ze door middel van een boekenonderzoek naar de aangifte over 2017 alsnog de onderhoudsvoorziening ter discussie willen stellen. In overleg met onze fiscaal adviseur zijn we voor de begroting uitgegaan van een vrijval ineens van de fiscale onderhoudsvoorziening, om het risico op een hoge belastingrente af te dekken. Deze vrijval zal dan verwerkt worden in de aangiften over 2017, 2018 of 2019. Onze voorkeur heeft verwerking in 2019, omdat we dan slechts een zeer klein bedrag aan belastingrente hoeven te betalen. Ongeacht in welk belastingjaar het verwerkt wordt, leidt het in ieder geval tot een grote betaling in 2021 van ongeveer € 6,1 miljoen. We zullen door middel van een bezwaar tegen onze herziene aangifte vennootschapsbelasting ons recht op de toepassing van de fiscale onderhoudsvoorziening behouden. Na doorlopen van de gehele bezwaarprocedure, die



waarschijnlijk meerdere jaren zal duren, ontvangen we dit bedrag mogelijk deels of geheel weer terug, afhankelijk van de mate waarin wij in het gelijk gesteld worden. Ten aanzien van de reguliere jaarlast aan vennootschapsbelasting verwachten we voor 2021 een te betalen bedrag van ongeveer € 1,4 miljoen (2020: € 1,6 miljoen). In de jaren daarna bedraagt de last gemiddeld € 1,5 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.

Gevolgen van de coronacrisis

Begin 2020 zijn we geconfronteerd met de uitbraak van het coronavirus. Deze uitbraak heeft uiteindelijk een beperkte impact gehad op onze organisatie. De overheid heeft maatregelen genomen om de uitbraak te beperken en daardoor zijn sociale contacten sterk beperkt. De crisis 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 daarmee de woningmarkt. Daar is nu nog niets van te merken door de zeer lage hypotheekrente en het grote woningtekort. Natuurlijk staan de maatregelen een normale werkgang in de weg en we merken dat het op afstand werken op zoveel verschillende plekken ten koste gaat van de productie. Dit is niet van onoverkomelijke aard. Gelukkig is het aantal ziektegevallen van medewerkers en hun familie relatief beperkt gebleven en is ernstig leed hen bespaard gebleven. Onderstaand belichten we de risico's en impact voor Het Grootslag, zoals we die nu zien op hoofdlijnen.

Effect inkomen mensen en bedrijven

Een beperkt deel van onze huurders, zowel particulieren als bedrijven, heeft minder inkomen ontvangen als gevolg van de corona-uitbraak. Er zijn slechts met een paar huurders regelingen getroffen voor de huur. De maatregelen die de overheid heeft getroffen om een inkomensterugval voor mensen en bedrijven te compenseren, heeft de impact voor onze doelgroep beperkt. Het is onzeker hoe dit zich in 2021 ontwikkelt omdat er meer faillissementen worden verwacht.

We hielden rekening met een toename van de huurachterstanden, maar dat is zeer beperkt gebleven. We zijn nog niet geconfronteerd met oninbare huurvorderingen als gevolg van de coronacrisis.

Effect uitvoering van werkzaamheden

Uiteindelijk zijn er betrekkelijk weinig werkzaamheden en ambities vertraagd of uitgesteld, door de maatregelen ter beperking van de verspreiding van het virus. We waken ervoor dat werk zich



ophoopt en later tot problemen leidt. Alles in goed overleg met de huurders en medewerkers. In goed overleg met huurders zijn een paar keuken en badkamerrenovaties uitgesteld bij huurders met een kwetsbare gezondheid. We hebben de RIVM-voorschriften steeds als leidraad gehanteerd. Verder verliep de uitvoering van sommige werkzaamheden 'stroperiger' omdat er minder personeel bij derden beschikbaar was.

Corona heeft een beperkte impact gehad op de lopende nieuwbouwprojecten. De oplevering van projecten is in enkele gevallen iets vertraagd omdat er vertraging was bij levering van materialen, maar grote problemen of vertragingen hebben zich gelukkig niet voorgedaan. Voor nog te starten projecten bestaat ook de kans dat deze vertraging oplopen door onvoldoende beschikbaarheid van personeel, materiaal en de effecten van beperking van het sociaal contact. Dit zorgt mogelijk voor lagere uitgaven en een latere oplevering van de nieuwe woningen.

Effect financiering

Zoals eerder genoemd is de impact op onze huurontvangsten zeer gering en zien we slechts in beperkte mate lagere uitgaven voor onderhoud, woningverbetering en nieuwbouw als gevolg van corona. Per saldo is het effect op onze financiering gering. Voor de komende periode verwachten we ook geen groot effect op de financiering. Mocht er wel sprake zijn van sterke schommelingen in inkomsten en/of uitgaven, dan 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 financiering.

Effect waardering vastgoed

Het is onduidelijk of en zo ja, hoeveel effect de corona-uitbraak heeft voor de waardering van ons vastgoed. De prijsstijgingen zijn afgelopen jaar wederom sterk opgelopen en het woningtekort neemt in onze regio ernstige vormen aan. Het is dus niet de verwachting dat deze crisis de komende jaren impact heeft op de waardering van ons vastgoed. De marktwaarde van ons bezit is in 2020 wederom sterk gestegen, gedreven door de stijging van de WOZ-waarden. Hoe dat op langere termijn uitpakt op basis van alle crisismaatregelen en nog te verwachten maatschappelijke effecten, is zeer onduidelijk. Omdat wij zelf niet sturen op de marktwaarde, maar op de kasstromen, heeft het voor onze bedrijfsvoering weinig gevolgen. Wel heeft het een mogelijk effect 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 impactbeperkt is en dat deze vooral bepaald wordt door de duur van de maatregelen die de overheid heeft genomen. Er is dan ook geen sprake van enige impact op onze bedrijfscontinuïteit. Wel hebben we onze raad van toezicht geïnformeerd dat deze periode negatieve invloed heeft op de realisatie van onze doelstellingen voor 2020 en verder. 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 is de laatste jaren versterkt. 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.
- **Risicomangement** - 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 afdelingsoverleggen houden we periodiek lunchbijeenkomsten. Verder informeren we elkaar met actueel nieuwsaanbod op intranet.

Medewerkers schuiven regelmatig (digitaal) aan bij vergaderingen van het MT. In deze gesprekken gaat het om voortgangsinformatie, compliance en de realisatie van de doelen die we in het werkplan 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

Als woningcorporatie is het belangrijk dat we ons vermogen effectief én efficiënt 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 2020			
Ratio	Norm WSW	Interne Norm	Werkelijk
Solvabiliteit	minimaal 15%	minimaal 25%	42,3%
ICR boekjaar	minimaal 1,4	minimaal 2,5	2,8
LTV	maximaal 85%	maximaal 65%	51%
Dekkingsratio	maximaal 70%	maximaal 50%	23%
Externe financiering per vhe	-	maximaal € 36.922	€ 31.714

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. Bij de nieuwbouw investeringen worden we de komende jaren qua mogelijkheden helaas beperkt door de beschikbare locaties in de gemeenten waar we actief zijn. Hierdoor kunnen we niet zoveel woningen aan de woningvoorraad toevoegen als we zouden willen, om tegemoet te kunnen komen aan de grote vraag naar woonruimten. Vanwege de verduurzaming van ons woningbezit nemen de investeringen in ons bestaand bezit de komende jaren toe. In 2020 hebben we € 12,4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en € 1,9 miljoen in ons bestaand bezit. Een groot deel van de uitgaven in bestaand bezit hebben betrekking op duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast hebben we voor € 0,3 miljoen twee woningen aangekocht 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.

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 2020 gestegen met ruim € 32,9 miljoen (dat is 9,4% toename). Hiervan wordt € 11,1 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 € 20,7 miljoen. Wijzigingen in huurprijzen, mutatiekansen en andere objectkenmerken hebben een positief effect van € 2,9 miljoen. Aanpassingen in het waarderingshandboek hebben dit jaar een effect van € 1,8 miljoen negatief. Dit zijn zowel aanpassingen van rekenmethoden als wijzigingen in de verwachte toekomstige marktontwikkelingen. Anders dan voorgaande jaren wordt het grootste deel van de waardestijging van ons vastgoed nu veroorzaakt door de WOZ-waarde stijging. In voorgaande jaren waren juist de aanpassingen in het waarderingshandboek de belangrijkste oorzaak van de waardemutatie. Beide oorzaken hebben geen relatie met het door ons gevoerde vastgoedbeleid. Ook dit jaar komen we weer tot de conclusie 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 2020 € 181,4 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. Vorig jaar was in veel gevallen de waarde bij verkoop hoger, maar door de hogere overdrachtkosten komt dat aantal dit jaar lager uit. Dit heeft tot gevolg dat de afslag vanwege beschikbaarheid op € 14,6 miljoen uitkomt, ten opzichte van € 53,3 miljoen vorig jaar.

Betaalbaarheid

Een ander aspect waarin de beleidswaarde afwijkt van de marktwaarde is de gehanteerde huurprijzen. In de beleidswaarde wordt ons huurprijsbeleid gevolgd, met als ongewijzigd 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 € 156,4 miljoen.



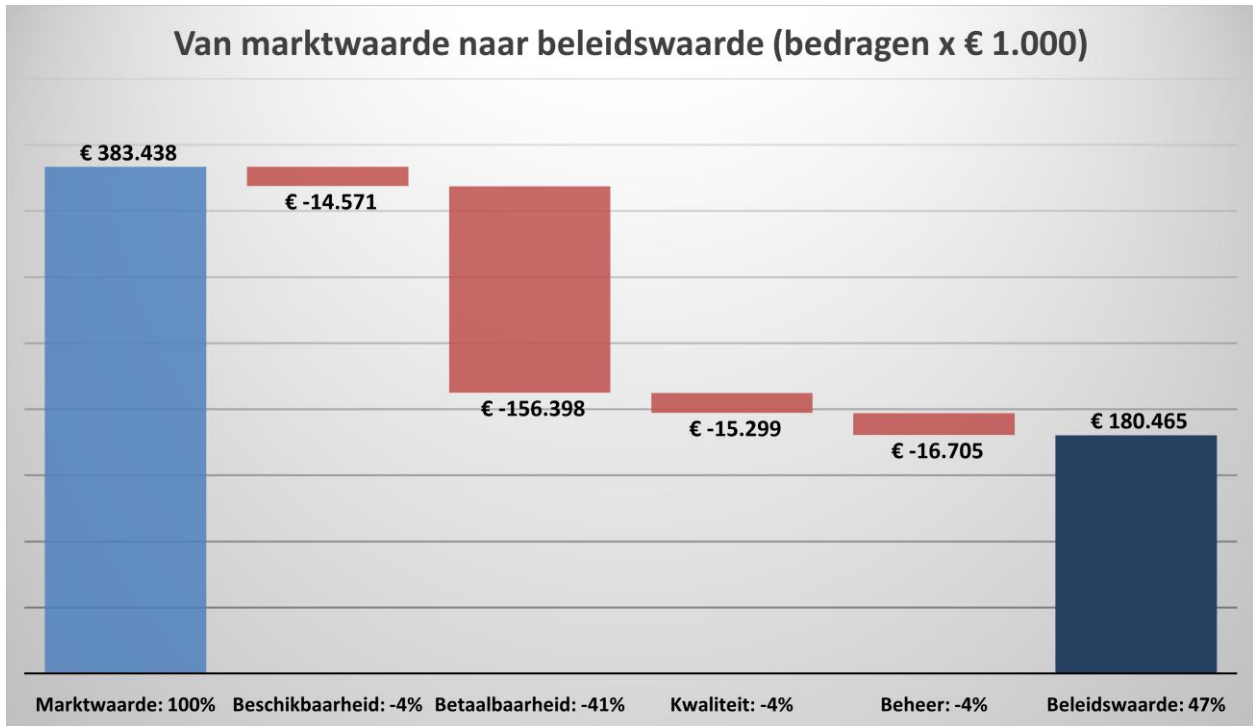
Hiervan wordt € 129,5 miljoen veroorzaakt door de lagere huurprijzen zelf en € 26,9 miljoen door extra verhuurderheffing. De verhuurderheffing geldt namelijk alleen bij huurprijzen onder de liberalisatiegrens. Vorig jaar bedroeg de afslag vanwege betaalbaarheid € 109,9 miljoen, deze is dus sterk toegenomen. Dit komt doordat de markthuren sterker zijn gestegen dan onze streefhuren: we voeren een gematigd huurbeleid.

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 € 15,3 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is deze gedaald, toen was de afslag € 19,9 miljoen. Dit is het effect van ons onderhoudsbeleid, waarbij we er naar streven de onderhoudscycli te verlengen door gebruik van duurzamere en onderhoudsarmere materialen.

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 € 16,7 miljoen. Vorig jaar bedroeg deze afslag € 19,8 miljoen. De daling van de afslag heeft als belangrijkste oorzaak de toename van onze vastgoedportefeuille, zonder dat hierbij de formatie voor het verhuren en beheren is uitgebreid. Dit leidt tot lagere beheerlasten per verhuurbare eenheid.



Dit alles samen heeft als gevolg dat de beleidswaarde ruim lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2020 bedraagt de beleidswaarde van ons bezit € 180,5 miljoen. Dit is € 203 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2020. Dit verschil wordt de maatschappelijke bestemming van ons vermogen genoemd. Hieruit kun je concluderen dat de gehele waardeinstijging van de marktwaarde, die we verantwoord 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.

De beleidswaarde van ons vastgoed is in 2020 gestegen met ruim € 32,9 miljoen, dit is een toename van 22,3%. Hiervan wordt € 8,1 miljoen veroorzaakt door de stijging van het aantal woningen (saldo van nieuwbouw, aankoop en verkoop). De stijging van de huidige huurprijzen (waaronder ook de stijging door woningverbeteringen zoals PV-panelen) heeft een positief effect van € 3 miljoen. Ook de streefhuren³ zijn gestegen, dit heeft een positief effect van € 7 miljoen. Hier is goed het effect te zien van de verduurzaming (via betere energielabels) én van de gestegen WOZ-waarden: beiden zijn onderdeel van het woningwaarderingstelsel en hebben daarmee invloed op de hoogte van de streefhuren. Lagere verwachte beheerskosten hebben een positief effect van € 3,9 miljoen. De daling van het tarief voor de verhuurderheffing ten opzichte van vorig jaar wordt in de beleidswaarde tenietgedaan door de stijging van de WOZ-waarden, deze vormen de grondslag voor de verhuurderheffing. Tenslotte hebben wijzigingen in het waarderingshandboek nog een positief effect van € 10,9 miljoen, dit betreft vooral wijziging van de gebruikte disconteringsvoet in de berekening.

³ De huurprijs die we rekenen als de woning opnieuw aangeboden wordt



Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2020 komt uit op € 28,1 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 € 9,0 miljoen. Met de verkoop van woningen behalen we een positief resultaat van € 1,1 miljoen (2019: € 0,8 miljoen). Door wijzigingen in belastinglatenties is in 2020 sprake van een fiscale bate van € 1,7 miljoen. De overige € 6,1 miljoen is het resultaat van onze kernactiviteiten, het verhuren en beheren van sociale huurwoningen (2019: € 7,2 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 € 28,1 miljoen als volgt te bestemmen. Van het niet-gerealiseerde resultaat wordt € 18.566.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Het overige resultaat over het boekjaar, € 9.517.000 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 2020

In dit verslag kijken wij – de Raad van Toezicht (verder: Raad of RvT) van woningstichting Het Grootslag - terug op het jaar 2020. Een jaar in het teken van de wereldwijde COVID-19 pandemie. Dit thema heeft alle andere aspecten overschaduwd, maar de onderliggende maatschappelijke trends zijn onverminderd aanwezig; (1) stijgende woningtekorten, stijgende woningprijzen, stijgende nieuwbouwkosten en de vraagstukken rondom het huisvesten van immigranten, maar ook (2) de verduurzaming van Nederland en de versnelling van duurzaam energiegebruik in alle Nederlandse woningen; ‘van het gas af’. De Rijksoverheid verwacht van de woningcorporaties een leidende rol hierin. Dit heeft een direct effect – op korte termijn, maar zeker op lange termijn - op beschikbaarheid, leefbaarheid en betaalbaarheid.

We zijn als Raad 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; laagdrempelig, lokaal en benaderbaar, maatschappelijk betrokken bij de verschillende stads- en dorpskernen, betrokken en coöperatief.

Met dit verslag leggen we ook verantwoording af over de wijze waarop we in 2020 toezicht hebben gehouden op de werkzaamheden en activiteiten van Het Grootslag - in het bijzonder van de directeur-bestuurder - en over ons eigen functioneren. Wij willen inzicht geven in de wijze van besluitvorming, de aannames achter de besluitvorming en de manier van toezicht houden die wij voorstaan. De huidige Raad 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.

Visie en kaders

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 en, doorlopend, als werkgever van de bestuurder. Het is onze visie dat een Raad behoort te functioneren vanuit een maatschappelijk perspectief en erop toe moet zien 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 RvT is uitgewerkt in onze Toezichtvisie.

Het Grootslag heeft de strategie uiteengezet in haar Ondernemingsvisie 2020 -2024 , waarbij de uitvoering en ijking van die strategie plaatsvond in het jaarlijkse werkplan 2020. In dit werkplan wordt de vertaling gemaakt van de maatschappelijke opgaven, de ambities van de organisatie en de jaarlijkse beleidsstukken. Alle stukken en de bijbehorende begroting is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad.



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.

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 Aedes (branchevereniging van woningcorporaties). Sinds 2020 is WST Het Grootslag ook weer lid van Aedes.

Een aantal belangrijke documenten van het interne en externe toezichtkader bestaat uit:

Landelijke regelgeving	Statuten en Reglementen
<ul style="list-style-type: none">• Woningwet 2015 en Besluiten toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) incl. Veegwet• Governancecode Woningcorporaties 2020 (Aedes en WSW)• Wet Normering Topinkomens (WNT)	<ul style="list-style-type: none">• Bestuursreglement• Management statuut• Statuten• Governancecode Het Grootslag• Profielschets en samenstelling RvT• Toezichtkaders• Reglement RvT• Reglement Auditcommissie• Reglement Selectiecommissie• Reglement Renumeratiecommissie
Financiële kaders	Uitvoeringskaders
<ul style="list-style-type: none">• Investeringsstatuut• Mandateringsbeleid• Reglement Financieel beleid en beheer• Treasury statuut	<ul style="list-style-type: none">• Financiële begroting• Investeringsbegroting• Jaarverslag en jaarrekening• Risicoparaagraaf & Risicokaarten 2020• Treasury jaarplan 2020• Toekomstvisie• Werkplan 2021• Dynamische vastgoedsturing• Ondernemingsvisie 2020-2024• Duurzaamheidsbeleid
Interne kaders	Externe kaders
<ul style="list-style-type: none">• Compliance binnen Het Grootslag• Integriteitsbeleid• Klokkenluidersregeling	<ul style="list-style-type: none">• Samenwerkingsovereenkomst Huurdersraad – WST Het Grootslag 2020• Prestatieafspraken gemeente Drechteland 2020



- **Prestatieafspraken gemeente Medemblik 2020**

In 2020 is een aantal jaarlijkse beleidsstukken voorgelegd aan de Raad: werkplan 2021, investeringsbegroting 2021, financiële begroting 2021, risicoparagraaf 2020, risicokaarten 2020 en Treasury jaarplan 2020.

Er is nog geen reglement opgesteld voor de commissie Wonen & Vastgoed. 2019 was een opstartjaar voor deze commissie, in 2020 zijn de eerste vergaderingen (online) geweest. De Raad zal het functioneren van deze commissie evalueren en desgewenst een reglement opstellen met de specifieke taken en rapportages.

Jaarverslag 2020 van de Raad

Verslag van het gehouden toezicht

De Raad heeft vier keer formeel vergaderd, waarvan slechts éénmaal fysiek (6 maart 2020) en drie keer digitaal vanwege de COVID-19 pandemie. Het jaarlijkse tweedaagse strategisch overleg heeft hierdoor niet plaatsgevonden. Deze is vervangen door een strategiedag op een externe locatie in Wervershoof met inachtneming van de toen geldende coronamaatregelen. We geven een korte opsomming van de belangrijkste besluiten en discussies tijdens deze raadsvergaderingen.

Tijdens de eerste vergadering heeft de Raad de commissies, de jaarcyclus en de jaaragenda vastgelegd, tevens haar jaarverslag vastgesteld en de profielschets en wervingsplanning voor het nieuwe lid van de Raad vastgesteld. Daarnaast heeft de evaluatie van het functioneren van de externe accountant plaats gevonden en is de Managementletter besproken. Daarbij zijn we gestart met de procedure voor accountskeuze voor 2022. De Governancecode 2020 en het concept ondernemingsvisie zijn vastgesteld, alsook het treasury jaarplan en de liquiditeitsplanning 2020. Het klachtenoverzicht en het huurprijsbeleid 2020 is vastgesteld, de RvT besprak een aantal reglementen en documenten en evalueerde de visitatieprocedure.

Tijdens de raadsvergadering op 5 juni 2020 hebben we het accountsverslag, de jaarrekening, het volkshuisvestelijke verslag en de risicoparagraaf (incl. impactanalyse Coronavirus) behandeld. De nieuwe normen van Aw en WSW en de beoordeling van het borgingsplafond 2020-2022 van WSW zijn besproken. Daarbij is de nieuwe ondernemingsvisie 2020-2024, de routekaart Duurzaamheid 2021-2025 voor Het Grootslag en de kaderbrief 2020 besproken, alsook de investeringsbegroting 2021-2025. Ook hebben we als Raad de evaluatie van de verhuurdersheffing met de bestuurder besproken aan de hand van het Aedes-rapport.

In de najaarsvergadering van 6 november 2020 hebben we de werving- en selectieprocedure voor het nieuwe lid kunnen afronden en de heer Gerard van Bortel – met een positieve zienswijze van Aw – per 1 januari 2021 kunnen benoemen tot lid van de Raad. Mevrouw Jacqueline Gerritsen heeft tijdens deze vergadering tevens aangegeven beschikbaar te zijn voor een tweede termijn. De procedure tot herbenoeming is na deze vergadering gestart en met succes afgerond. (Hierbij is ook de OR geraadpleegd, aangezien dit lid op voordracht van de OR is benoemd). Tijdens deze



vergadering heeft de directeur-bestuurder bij de Raad de oprichting van de Huurdersraad toegelicht, de manier van samenwerken en het conceptreglement Huurdersraad. Daarnaast hebben we uitgebreid stilgestaan bij de risicokaarten rondom het zorgvastgoed van Het Grootslag; Zorgrating 2020 – een uitgebreide, gedetailleerde analyse over de financiële-, vastgoed- en andere bekende risico's bij de zorgpartners.

Tijdens de laatste vergadering van het jaar hebben we financiële beleidstukken vastgesteld; de financiële meerjarenbegroting 2021- 2025 (incl. alternatieve scenario's), de investeringsbegroting 2021-2025, werkplan 2021 en risicoparagraaf 2021. Tevens is de beoordeling van de rechtmatigheid van het jaarverslag 2019 door het Aw besproken, de vervangingsregeling (statuten artikel 15) bijgewerkt, de honorering RvT 2021 vastgesteld en de accountskeuze voor de volgende periode gemaakt door de Raad.

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

Tijdens de reguliere vergaderingen worden regelmatig interne en externe ontwikkelingen besproken, zowel lokaal, regionaal als landelijk, komen aan de orde. Vaak worden de 'stukken ter kennisgeving' in de vergadering gebruikt om de Raad te informeren. Mochten de leden van de Raad daar behoefte aan hebben, worden deze stukken alsnog toegevoegd aan de 'stukken ter bespreking' of opgenomen in de agenda van de volgende vergadering. Specifiek in 2020 heeft de Raad zich regelmatig laten informeren over de ontwikkelingen in het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek.

De Raad heeft een adviserende rol gehad in het nemen van het uiteindelijke besluit tot oprichting van een Huurdersraad. Tijdens de COVID-pandemie heeft de directeur-bestuurder een wekelijkse nieuwsbrief gemaakt waarin hij de Raad en de organisatie op de hoogte hield van de recentelijke ontwikkelingen en activiteiten. Dit gaf de Raad een goed inzicht in de werkzaamheden van de organisatie.

TER GOEDKEURING VOORGELEGD AAN DE RAAD

De bestuurder legde 7 besluiten ter goedkeuring aan de Raad voor, waaronder het besluit tot oprichting van de Huurdersraad. 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. In 2020 is er geen goedkeurend besluit geweest boven € 3 miljoen.

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 benoeming de heer G. van Bortel als lid en het vaststellen van de samenstelling van de commissies. Tijdens de nieuwe wervingscyclus heeft de Raad ook de profielschets en samenstelling van de Raad geüpdatet. Tevens besluiten over het vaststellen jaarschema Raad 2021, vergadercyclus 2021 en de vervangingsregeling RvT artikel 15 van de statuten.



ACTIEVE INFORMATIEPLICHT BESTUURDER

De directeur-bestuurder heeft tijdens deze COVID-19 pandemie de Raad (en de organisatie) wekelijks van informatie voorzien door middel van de nieuwsbrief. Dit werd erg gewaardeerd door collega's en door de Raad. De Raad constateert wederom dat de informatievoorziening van de organisatie aan de Raad is erg goed is geweest.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

De Raad houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties door het goedkeuren van de bestuursbesluiten, staat regelmatig stil bij de risico's en vraagt de bestuurder hier specifiek naar. De Raad gebruikt het kader van de risicoparagraaf, inclusief de risicokaarten om hierop toezicht te houden. Daarbij heeft de Raad de auditcommissie om haar te adviseren over de financiële elementen van toezicht. Dit geeft de Raad ook de mogelijkheid om haar functie als adviesorgaan voor de organisatie in te vullen.

AUDITCOMMISSIE (AC)

De AC is vier keer bijeen geweest in 2020, zoals de Raad eenmaal fysiek (24 januari 2020) en daarna online. De onderwerpen en discussies zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de Raad met de bestuurder doorgenomen. 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 jaarrekening, het accountantsverslag, de (meerjaren) begroting en de investeringsbegroting 2020 zijn onderwerp van gesprek geweest. De AC besprak tevens de managementletter (ML) en de reactie van de bestuurder met de accountant. In 2020 heeft de AC een belangrijke rol gespeeld bij de keuze van de accountant. De voorzitter van de raad van toezicht is ook toegevoegd aan de selectiecommissie. Zes accountantskantoren zijn uitgenodigd om een offerte uit te brengen. Slechts 3 kantoren hebben uiteindelijk een offerte ingediend; hieruit heeft de selectiecommissie in twee besluitrondes gekozen. Twee kantoren zijn uitgenodigd om een (via MS Teams) presentatie te geven, waarna de selectiecommissie heeft gekozen. Per boekjaar 2021 zal de nieuwe accountant de opdracht overnemen van de huidige accountant. Wij bedanken de huidige accountant EY voor de goede samenwerking in de afgelopen acht jaar en hebben vertrouwen in een goede overgang gedurende 2021.

Toezicht op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De Raad beseft dat Het Grootslag een maatschappelijke onderneming is, midden in de samenleving maar ook afhankelijk van diverse stakeholders – dichtbij en veraf. De primaire volkshuisvestelijke taak is al lang niet meer de enige uitdaging voor Het Grootslag. Elementen als duurzaamheid hebben een belangrijke invloed op de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de leefbaarheid van de buurten waarin ons vastgoed zich bevindt. 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. Belangrijk 'peilpunt' voor de Raad is de visitatie en het visitatierapport in 2019. De



Raad heeft tevreden geconstateerd dat het beeld in dit visitatierapport congruent is met het beeld van de Raad. De aandachtspunten en verbetervoorstellen zijn besproken met de directeur-bestuurder en we blijven deze volgen in de reguliere vergaderingen.

COMMISSIE VASTGOED & WONEN

De commissie Vastgoed & Wonen (V&W) heeft in 2020 slechts éénmaal vergaderd. Daarbij waren naast de bestuurder ook de adviseur Vastgoed en adviseur Strategie & Beleid aanwezig. Tijdens deze vergadering zijn de kengetallen van de gemeenten Drechteland en Medemblik, alsmede de verhuurrapportage 2019 besproken. Belangrijk thema binnen deze commissie is het bespreken van de duurzaamheidsopgave van Het Grootslag. De aanpak van Het Grootslag is besproken aan de hand van de routekaart.

De commissie heeft de aanpak van het huidige woningtekort in Noord-Holland-Noord besproken en de impact op het beleid van Het Grootslag.

KLACHTENBEHANDELING

Eens per jaar wordt de klachtenrapportage besproken in de reguliere raadsvergadering. Nieuw MT-lid Maritha Hoogland heeft zich gepresenteerd aan de Raad en tevens het klachtenmanagement toegelicht. Vragen van de Raad zijn naar tevredenheid beantwoord. Dit is een jaarlijks terugkerend onderwerp, zodat de Raad inzicht heeft in de klachten, de afwikkeling en het verbeterproces.

Conclusies toezichhoudende rol in 2020

De Raad constateert dat de toezichhoudende rol passend is binnen de rol die behoort bij een toezichhoudend orgaan. De RvT vindt het belangrijk om zich bezig te houden met de actuele volkshuisvestelijke situatie en vooral om daaraan een bijdrage te leveren. Onder de dikke sluier van COVID-19 zien we nog steeds ontwikkeling van stijgende bouwkosten, (nog) minder beschikbaarheid van woningen en toenemende druk op de volkshuisvesting. Daarnaast tikt de klok van de duurzaamheidsagenda van de Nederlandse overheid, waarin een belangrijke bijdrage wordt gevraagd van de Nederlandse woningcorporaties. De Raad ziet deze druk ook terug in de financiële parameters van Het Grootslag. De kengetallen zitten nog ruim onder de limieten van de Aw / WSW, maar beginnen wel steeds dichtert tegen onze (scherpere) interne doelstelling te komen.

Waakzaamheid is dus geboden en Raad en bestuur zullen beleidskeuzes moeten blijven toetsen op de risico's. Derhalve hebben we een aantal risicokaarten specifiek besproken in de Raad en dit geeft ons een goede indicatie van de keuzes van het bestuur. De Raad constateert dat de kwaliteit van de informatievoorziening op een constant hoog niveau is en blijft. Dit geeft de Raad een goede basis om in gesprek te blijven met de directeur-bestuurder en de rest van de organisatie. Daarnaast zoekt de Raad met regelmaat bevestiging van dit beeld in de contacten met externe stakeholders. In 2020 zijn deze externe gesprekken helaas beperkt gebleven vanwege de COVID-19 maatregelen.

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.

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 heeft dit jaar geconstateerd dat de beloningen van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van toezicht binnen de kaders van WNT zijn gebleven. Er ontstaat meer ruimte door de nieuwe normen van WNT, maar vooralsnog is de Raad niet van zins deze ruimte te nemen.

Wervings- en Selectiecommissie

De wervings- en selectiecommissie heeft in 2020 de procedure voor een nieuw RvT-lid met werkgebied Wonen- en Vastgoed positief afgerond met de benoeming van de heer Gerard van Bortel. Daarnaast is de herbenoeming van mevrouw Jacqueline Gerritsen positief afgerond.

Beoordeling van directeur-bestuurder

Op 26 februari 2020 heeft het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de Raad (Voorzitter Raad en voorzitter Remuneratie) en de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De Raad constateert dat de samenwerking professioneel en zakelijk is en het onderlinge contact is goed. Discussies worden scherp gevoerd, maar altijd op de inhoud. De directeur-bestuurder concludeert hetzelfde, waardeert de deskundigheid van de Raad en de scherpe discussie en *'gunt iedere bestuurder zo'n Raad'*.

De Raad beoordeelt de bestuurder op twee elementen: (1) competenties en (2) kwalitatieve doelstellingen. De visitatie van 2019 geeft een congruent beeld van de directeur-bestuurder op zijn competenties. De kwalitatieve doelstellingen zoals vorig jaar besproken - vanuit het werkplan 2019 - zijn behaald.

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 € 147.000,-. De directeur bestuurder heeft een totale bezoldiging in 2020 van € 140.591,- ontvangen, inclusief belaste onkostenvergoeding, (elektrische) auto van de zaak en werkgeversdeel pensioenfonds. Dit is nog ruim binnen het maximum volgens WNT 2020 (categorie E): € 147.000,-.

De directeur-bestuurder heeft de volgende nevenfunctie: raadslid gemeente Schagen.



RvT en de stakeholders van Het Grootslag

De Raad heeft jaarlijks overleg met de ondernemingsraad (OR) en de huurdersvereniging. Daarnaast heeft Het Grootslag een maatschappelijke adviesraad (MAR) als klankbordgroep.

Overleg met de huurdersvereniging De Driehoek

Vanwege de wijziging van de huurdervereniging De Driehoek naar de nieuwe Huurdersraad De Driehoek als rechtmatige vertegenwoordiger van de huurders van Het Grootslag is er in 2020 geen officieel overleg geweest. De huurdervereniging De Driehoek is formeel opgeheven op 17 oktober 2020. Op 6 november 2020 heeft de Raad de oprichting van de Huurdersraad goedgekeurd. In 2021 zal de Raad weer in overleg treden, minimaal met de voorzitter en vicevoorzitter van de Huurdersraad.

Overleg met de Ondernemingsraad (OR) van het Grootslag

Op 6 november 2020 vond het jaarlijkse overleg tussen de RvT en de OR plaats. De OR heeft een korte toelichting gegeven op het jaarverslag 2019 en het jaarplan 2021. Daarnaast zijn de gevolgen van de maatregelen rondom COVID-19 besproken, alsook de implementatie en het gebruik van het nieuwe ERP-systeem. Voorts is de mogelijke herbenoeming van RvT-lid Jacqueline Gerritsen besproken. De OR en de Raad vinden het plezierig om elkaar jaarlijks even bij te praten. Dit overleg brengen we ook in op de jaarplanning van 2021.

Maatschappelijk Adviesraad (MAR)

In 2020 waren twee leden van de Raad aanwezig bij het MAR-overleg als toehoorder. Tussen de vorige en deze vergadering zat behoorlijk wat tijd, waardoor er veel nieuwe gezichten in de vergadering zaten. Dit kwam de samenwerking niet ten goede. De Raad constateerde in zijn vergadering dat de klankbord- en signaleringsfunctie van de MAR lastig is gebleken vanwege de lange tussenpose tussen de vergaderingen en vele wijzigingen binnen de MAR. Verbinding leggen is een belangrijke doelstelling. In de bijeenkomst van 2020 werden wel direct nieuwe verbindingen gemaakt tussen de nieuwe personen in de MAR. Regelmatiger bijeenkomen is een eerste advies van de Raad richting de MAR.

Samenstelling en functioneren van de RvT

Zelfevaluatie raad van toezicht

De Raad evalueert de vergadering altijd aan het einde, daarnaast doet de Raad elk jaar een zelfevaluatie. Doel is vast te stellen of wij – conform onze toezichtsvisie, profielschets en samenstelling onze functie als Raad en als individuele leden nog kunnen uitvoeren. De zelfevaluatie van 2020 heeft plaatsgevonden op 4 december, aansluitend aan de reguliere vergadering – evaluatie zonder externe begeleiding. In 2019 heeft de Raad haar zelfevaluatie uitgevoerd onder leiding van een externe consultant. Wel is er in 2020 een verslag gemaakt van de zelfevaluatie. De Raad concludeert dat zijn leden goed functioneren en voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de statuten en de Governancecode Woningcorporaties.



(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 Nederlandse brancheorganisatie TGF
- Bestuurslid Nederlandse brancheorganisatie FEDET
- Vice-President Europese brancheorganisatie FEST

J. (Jacqueline) Gerritsen (vicevoorzitter)

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

Huidige nevenfuncties:

- lid van de raad van toezicht Stichting GCA

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

Hoofdfunctie: Strategisch adviseur toezicht Wonen en RO bij Provincie Flevoland

Huidige nevenfuncties:

- Lid Programmaraad VTW: toezicht masterclasses Commissarissen
- Lid Bestuur Wooncoöperatie Stichting Centraal Wonen Hilversum
- Voorzitter Rekenkamer De Ronde Venen

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

Hoofdfunctie: Advocaat in Alkmaar (zelfstandig ondernemer)

Huidige nevenfuncties: geen

A. (Arjen) Stoelinga (lid)

Hoofdfunctie: manager Bedrijfsvoering Woonopmaat

Huidige nevenfuncties: Penningsmeester TV IJpendam

Samenstelling en omvang van de RvT

De Raad bestaat – conform de statuten – uit vijf personen. Conform de profielschets van de Raad zijn alle relevante deskundigheden vertegenwoordigd. De Raad bestaat niet uit de gewenste man-vrouw verdeling. Door het bereiken van de maximale termijn namen we eind 2019 afscheid van de heer R.C.T. (Ruud) Jong.

Op 1 januari 2020 is de heer A. (Arjen) Stoelinga benoemd als lid van de raad van toezicht.

Raad	(m) E.J.D (Edgar) Aker	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	(m) A.J.H. (Anton) Smets	(m) M.A. (Marc) Le Belle	(m) A. (Arjen) Stoelinga
Geboorte jaar	1973	1979	1969	1963	1973
1e benoeming	20-02-2015	17-02-2017	01-01-2013	01-03-2019	01-01-2020
Herbenoeming	01-03-2019	01-01-2021	01-01-2017	01-03-2023	01-01-2024
Einde termijn	31-12-2022	31-12-2024	31-12-2020	31-12-2026	31-12-2027
Bijzonderheid	<i>Op voordracht HV</i>	<i>Op voordracht OR</i>	<i>Op voordracht HV</i>		



Permanente Educatie (PE) van de leden van de Raad

Alle leden van de Raad voldeden aan de eis voor permanente educatie (PE).

In 2020 haalden de leden:

Lid	PE punten 2020
E.J.D (Edgar) Aker	8 punten
J. (Jacqueline) Gerritsen	8 punten
A.J.H. (Anton) Smets	72 punten
M.A. (Marc) Le Belle	9 punten
A. (Arjen) Stoelinga	9 punten

Beloning van RvT

De afgelopen jaren is voor de beloning van de leden van de Raad een consistent beleid gevoerd en de hoogte van de beloning is passend binnen de VTW-kaders. Het Grootslag valt in de 2020 WNT-bezoldigingscategorie (categorie E). Voor leden 10% en de voorzitter 15% van het WNT-maximum. De bezoldiging van de leden van de Raad bedroeg in 2020: € 11.200,- en voor de voorzitter van de Raad: € 16.950,-. Het overzicht van de beloning van de leden van de Raad en de bestuurder is ook opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De beloningen zijn ruim binnen het maximum volgens WNT 2020 (categorie E) en passen binnen de beroepsregel van de VTW: voor de leden van de Raad € 14.070,- en voorzitter van de Raad € 22.050,-.

Samenstelling van de commissies van de Raad

Auditcommissie	(m) A. (Arjen) Stoelinga	Voorzitter
	(m) A.J.H. (Anton) Smets	lid
Renumeratiecommissie	(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



Tot slot

Hoewel de COVID-19 pandemie weerslag heeft op de hele maatschappij, blijven de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen voor de Raad en Het Grootslag centraal staan. De financiële parameters lopen steeds dichterbij onze (interne) grenzen aan en dit geeft druk op onze volkshuisvestelijke functie. Daarnaast blijven we oog houden voor de maatschappelijke rol van de woningstichting en Het Grootslag wil die verbindende rol blijven vervullen. Als Raad ondersteunen we de organisatie met deze ambitie. Het Grootslag is en blijft een gezonde organisatie met een beperkt risicoprofiel. Voor 2021 blijft de blik op de toekomst door een continuering van het ingezette beleid. In dit dynamische speelveld staat de Raad het bestuur en de organisatie bij als toezichthouder, als werkgever van de bestuurder en als adviesorgaan en klankbord.

Wij zijn trots op de resultaten van woningstichting Het Grootslag en op de organisatie. Op 5 juni 2020 heeft de Raad de jaarrekening vastgesteld en het bestuur décharge verleend voor het gevoerde beleid.

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

Wij bedanken de bestuurder, het MT en alle medewerkers, de huurdersvereniging en Huurdersraad en alle vrijwilligers voor hun inzet in 2020.

Wervershoof, 6 februari 2021
Woningstichting Het Grootslag,

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

J. (Jacqueline) Gerritsen, vicevoorzitter

A. (Arjen) Stoelinga, lid

M.A. (Marc) le Belle, lid

G. (Gerard) van Bortel, lid

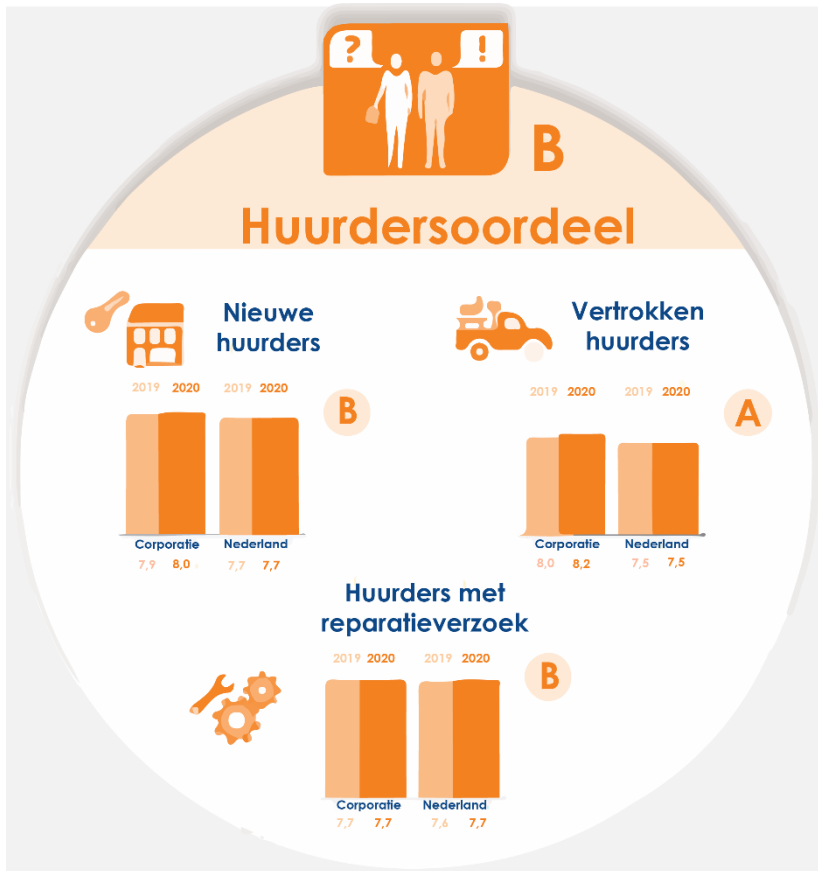


Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Organisatie en bedrijfsvoering





Aedes benchmark 2020 –
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.

Om onze doelen te kunnen realiseren hebben we medewerkers nodig die de ruimte krijgen en hun verantwoordelijkheid nemen om zich voor huurders en woningzoekenden in te zetten. Onze mensen maken de organisatie. RvT, bestuur en medewerkers van Het Grootslag onderschrijven onze doelstellingen en staan dicht bij onze huurders. We staan voor samenwerking en kwaliteit. Daar spreken we elkaar op aan en daar mag iedereen ons op aanspreken.

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. Hierbij is het essentieel dat huidige en toekomstige medewerkers deze visie onderschrijven en vanuit deze gedachte werken. Zij worden hierop geselecteerd en zo optimaal mogelijk ondersteund vanuit ons HR beleid.

Speerpunten voor 2020

In ons werkplan hebben we verschillende speerpunten genoemd voor de onderdelen personeel, organisatie, ICT en samenwerking. Het speerpunt over personeel wordt verderop in dit hoofdstuk uitgebreid beschreven na de behandeling van de speerpunten.

Personeel

- ✎ Het uitwerken van de nieuwe ondernemingsvisie in HR-beleid, waaronder de effecten op strategische personeelsplanning, zoals duurzame inzetbaarheid, instroom en uitstroom

Organisatie

- ✎ Het vernieuwen van intranet en als onderdeel daarvan de samenwerkomgeving
- ✎ Het opstellen van een kennisbank voor huurdersvragen
- ✎ We besteden het beschrijven van een aantal primaire werkprocessen in 2020 uit (verhuurproces en nieuwbouwproces) en stellen een systeem op voor de actualisatie van bestaande werkprocessen
- ✎ We besteden aandacht aan de verwerking van woningverbetering in relatie tot woningwaardering en huurprijsaanpassing
- ✎ Het borgen van processen rondom de aanvraag en verwerking van subsidies
- ✎ We ontwikkelen voor de kwaliteit van onze dienstverlening een set van kernwaarden/ klantbeloften, waarmee we duidelijk maken wat huurders van ons mogen verwachten en waarop we elkaar kunnen aanspreken
- ✎ We ontwikkelen een systeem voor de monitoring van werkzaamheden die door derden zijn overgenomen



- ❖ We breiden onze kwartaalrapportage uit met informatie over de kwaliteit van onze dienstverlening
- ❖ We besteden extra aandacht aan het naleven van interne afspraken en wet- en regelgeving (compliance)
- ❖ Voorbereiden accountantswisseling
- ❖ De inzet van crossteams voor het bespreken van casuïstiek met het doel om vanuit de verschillende vakgebieden tot een zo goed mogelijke aanpak/dienstverlening te komen

ICT

- ❖ We ronden de implementatie van het nieuwe ERP-systeem af, waaronder de opzet van werkstromen, de inrichting van een inspectieapp, inrichting van een nieuw huurdersportaal, afrekening servicekosten, jaarlijkse huuraanpassing, jaarrekening, inrichting van de activamodule en de opzet van managementrapportages
- ❖ Opleidingen kantoorautomatisering (Office pakketten en Viewpoint)

Samenwerking

- ❖ We optimaliseren de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, gericht op sector overstijgende vraagstukken
- ❖ Opstellen van prestatieafspraken op het terrein van wonen en zorg in gezamenlijkheid met gemeenten en zorginstellingen
- ❖ We werken met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers aan het opstellen van eigentijdse prestatieafspraken voor de periode 2021-2024
- ❖ We participeren in ambtelijk overleg gericht op de realisatie van de ambities in de prestatieafspraken en het optimaliseren van de operationele samenwerking

Realisatie speerpunten organisatie

- Corona bracht voor onze ICT-er veel extra werkzaamheden met zich mee door het thuiswerken. Hierdoor is de vernieuwing van intranet doorgeschoven naar 2021.
- Het opstellen van een kennisbank voor huurdersvragen hebben we i.v.m. langdurig ziekteverzuim en corona (vooruitschuiven van demo's) doorgeschoven naar 2021. De kick-off hiervan heeft inmiddels plaatsgevonden.
- We zijn in de loop van het jaar gestart met het beschrijven van de laatste grote processen en het actualiseren van alle andere primaire werkprocessen ('het proceshuis'). I.v.m. tijdgebrek en de gewenste expertise, hebben we het modelleren uitbesteed. Dit proces loopt door in 2021. Daarna is het een kwestie van actualiseren.
- We hebben het huurbeleid en werkproces van woningverbetering geëvalueerd. Dit wordt nog vastgelegd in een werkstroom met controlewaarborgen.
- Het borgen van processen rondom de aanvraag en verwerking van subsidies is overgedragen van onderhoud en staf naar de financiële administratie. Dit proces is daarna ook beschreven op een aantal proceswaarborgen na, waarover nog wordt gesproken (tijdigheid aanvragen en volledigheid subsidiemogelijkheden).



- In aansluiting op het vaststellen van onze ondernemingsvisie hebben we met alle collega's drie kernwaarden vastgesteld voor onze organisatie: Betrokken, Benaderbaar en Betrouwbaar. Deze kernwaarden bieden ons houvast bij het realiseren van onze doelen en ambities.
- Als uitvloeisel van ons interne klachtenmanagement ontstond de wens om de kwaliteit van werkzaamheden door derden scherper te monitoren. Dit was volgens ons nodig omdat de klanttevredenheid over processen die zich grotendeels buiten onze organisatie afspelen, (veel) minder werd gewaardeerd. We hebben het aantal contactmomenten met onze aannemers hierom uitgebreid. Tijdens deze overleggen, die door de coördinator Wonen en de manager Klant & Wonen worden gedaan, wordt de output van ons KCC en de kwaliteitsmetingen (KWH) besproken. Waar nodig worden aanvullende maatregelen getroffen voor uitvoering en/of communicatie.
- We hebben nog weinig aandacht besteed aan het uitbreiden van de kwartaalrapportage met kwalitatieve informatie over werkprocessen. Het heeft onze aandacht maar er is nog onvoldoende tijd vrijgemaakt voor het hoe.
- De interne controle over het naleven van interne afspraken en wet- en regelgeving neemt stukje bij beetje toe. Wekelijks wordt de inkomstenstoetsing van nieuwe verhuringen gecontroleerd. Verder worden bestuursbesluiten vaker gecontroleerd op het naleven van interne afspraken en wordt bijvoorbeeld de uitvoering van het aanbestedingsbeleid ad random gecontroleerd. De verbeterde procesbeschrijvingen maken controles ook eenvoudiger omdat we de risico's beter in kaart hebben gebracht.
- Onze zoektocht naar een andere accountant is afgerond. We hebben een contract afgesloten met Share Impact per 2021.
- Via een multidisciplinaire aanpak hebben we verschillende werkprocessen en producten geëvalueerd, zoals de kennisbank, de AVG en woningverbetering. We hebben hiervoor ook werkstromen ontwikkeld. Dit moeten we op onderdelen nog afronden met controlewaarborgen. Hierbij is sprake van een continu aanpak.

Realisatie speerpunten ICT

- De implementatie van het nieuwe ERP-systeem is afgerond. De 'winst' is dat we door betere automatiseringsproducten in staat zijn om meer werkprocessen integraal te laten verlopen. Het biedt ons de komende jaren tevens de mogelijkheid om te blijven moderniseren. Zaken die we (nog) niet gerealiseerd hebben zijn de implementatie van de inspectieapp. We hebben geconstateerd dat dit niet bij onze manier van werken past. Verder is het nieuwe klantportaal nog niet actief, dat wordt 2021.
- De start van de opleidingen kantoorautomatisering voor Office pakketten en Viewpoint, is ook verschoven naar 2021.

Realisatie speerpunten samenwerking

- Er is gedurende het jaar bij verschillende partijen gepolst hoe belangrijk samenwerking is voor partijen. Het is goed om te zien dat de behoefte aan samenwerking toeneemt en dat dit al op verschillende manieren wordt ingevuld bij de uitvoering op buurt en bewonersniveau. Denk aan Vroeg Eropaf, buurtbemiddeling, schuldhulpmaatje, WonenPlus en het overleg met



Veiligheidshuis, gemeenten, e.d. Met de gemeenten wordt regelmatig overlegd hoe we de samenwerking die is vormgegeven in de prestatieafspraken, kunnen verbreden tot zorg- en welzijnspartijen, gericht op sectoroverstijgende vraagstukken. Er zijn daarvoor nog nauwelijks aansprekende voorbeelden bekend. Met de Actieagenda Wonen moet hierin verandering komen. Er worden in de loop van 2021 sectoraal initiatieven ontplooid om hierin stappen te kunnen zetten. Dit houdt onverminderd onze aandacht.

- Na een intensief proces met gemeenten hebben we eind van het jaar de nieuwe prestatieafspraken ondertekend met huurdersvertegenwoordigers en gemeenten voor de periode 2021-2024.
- In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik hebben we een structuur opgezet met drie ambtelijke werkgroepen, respectievelijk voor sociaal domein, duurzaamheid en vastgoedsturing. De samenwerking neemt op alle niveaus van de organisatie toe. Dat leidt niet altijd en niet altijd direct tot de gewenste resultaten, maar het gaat beter en beter.

Organisatieontwikkeling / HRM

Wendbaarheid is een belangrijke doelstelling. In 2020 kwam daar het woord veerkracht bij. Hoe zorg je ervoor dat de veerkracht van medewerkers zo optimaal mogelijk is en blijft. Iets wat we bij het schrijven van het werkplan 2020 niet op deze manier (corona) in ons vizier hadden. Maar waar we wel veel aandacht voor hadden. Door verbinding te zoeken, aandacht voor vitaliteit, een goede thuiswerkplek creëren, brainstormen over plaats onafhankelijk werken, et cetera.

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.

Als organisatie wil je je organisatiedoelen bereiken, nu en over een paar jaar. 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. Daarnaast vinden wij het belangrijk een goede en sociale werkgever te zijn.

Deze uitgangspunten maken dat wij continu aandacht hebben voor ontwikkeling en wendbaarheid, van de organisatie en van de individuele medewerker. Daarvoor stelden we in 2020 strategisch HR beleid op. Vervolgens gingen we aan de slag om de ontwikkeling en toekomstbestendigheid structureel vorm te geven. Er ligt een plan van aanpak voor strategische personeelsplanning dat we in 2021 uitvoeren.

Werving en selectie

2020 was een jaar van uitzwaaien en verwelkomen van collega's. Meer dan voorgaande jaren. 2 collega's namen in februari afscheid, 1 koos voor een carrière switch. Mooi!



Bij ieder vertrek kijken we uiteraard naar de plannen en toekomstige behoeften; hebben we iemand nodig, voor welke werkzaamheden en voor welke periode? Daarbij vragen we ook naar de ideeën van de betreffende teams. Dit leidde er toe dat de 2 vrijgekomen functies werden ingevuld. Maar we stelden ook een nieuwe functie in, namelijk werkvoorbereider.

Daarnaast waren we betrokken bij de werving en selectie van een nieuw lid van de Raad van Toezicht. In 2020 werd ook duidelijk op welke manier we het team Leefbaarheid willen versterken. We boden een collega eind 2020 de mogelijkheid om door te stromen naar de nieuwe functie incassospecialist. Bijzonder en heel fijn binnen een corporatie van onze omvang. De daardoor vrijgekomen functie vulden we extern op.

Het lukt ons prima om vacatures zelf in te vullen. Maar het is nog steeds een uitdaging om jongeren te bereiken en te laten reageren. Zij zijn belangrijk als je kijkt naar de leeftijdsopbouw binnen onze organisatie. Dit blijft een aandachtspunt. Ook zetten we steeds meer in op het bezitten van goede digitale vaardigheden.

Ontwikkelen en opleiden

2020 werd het jaar van de online ontmoetingen. Ook op het gebied van ontwikkelen en opleiden. Ontwikkelen doen we zeker niet alleen tijdens een training maar ook op de werkplek, via een stagebezoek of kijken bij een ander in de keuken. Dat gebeurde in 2020 vanwege thuiswerken en afstand houden veel minder. Functiegericht, organisatiegericht en vanuit het loopbaanontwikkeling budget. Op alle gebieden besteedden we minder dan begroot. We vonden met elkaar wel een vorm. Zo namen veel collega's deel aan de online trainingen huurrecht. We volgden steeds vaker webinars gericht op het eigen vak maar ook op thema's als vitaliteit, veerkracht en werken op afstand. Kortom, een andere leerbehoefte en een andere manier van leren.

Digitaal zijn we in 2020 op bepaalde gebieden sterker worden. Door het thuiswerken, inzetten van Teams en online externe sessies.

En natuurlijk was er het rapport 'Werken in de corporatie van de Toekomst' waarin staat wat er op jouw vakgebied mogelijk verandert de komende jaren. Dit rapport is gedeeld in de organisatie en dient in 2021 mede als onderlegger voor het traject SPP en gesprekken in teamverband. Want natuurlijk geldt nog steeds; ongeacht leeftijd of specialisme werken we continu aan duurzame inzetbaarheid.

Project Loopbaan

De doelstelling van project loopbaan is werken aan en nadenken over je loopbaan, je talenten inzetten, inzicht hebben in je 'houdbaarheid' en werken aan je duurzame inzetbaarheid. Maar ook het vergroten van je netwerk. Daarvoor waren we ook in 2020 als corporatie aangesloten bij het samenwerkingsverband Project Loopbaan.

Maar ook hier geldt: geen fysieke ontmoetingen en zoeken naar online mogelijkheden. De stagebezoeken vanuit de stageweek van project Loopbaan zijn verzet naar 2021. De bijeenkomst voor nieuwe medewerkers in de sector ging online door. En zoals gezegd, veel animo voor de



trainingen Huurrecht. Ook in 2020 sprak een aantal van onze medewerkers met de loopbaanadviseur en dit leidde in 1 geval tot een andere functie buiten onze organisatie. Vacatures van de 18 corporaties delen we op het kansenportaal. Onze HR adviseur was tot 1 juli 4 uur per week projectleider naast de externe projectleider van Project Loopbaan. Daarnaast sloot zij aan bij het tweewekelijks overleg tussen de HR adviseurs van de aangesloten corporaties over thema's als thuiswerken, veilig werken op kantoor, waar lopen medewerkers tegenaan et cetera.

Arbeidsomstandigheden

We hebben aandacht voor Arbo zaken. We hebben een preventiemedewerker en 4 BHV-ers die jaarlijks de benodigde opleidingen doorlopen en oefeningen houden.

Het periodiek medisch onderzoek dat normaliter in ons kantoor plaats vindt is verschoven naar 2021. In dat onderzoek wordt naast het medische gedeelte veel aandacht besteed aan werkbelasting.

Veel collega's werkten geheel of gedeeltelijk thuis. Onze werkplekken op kantoor zijn Arbo technisch gezien goed ingericht. Dat is ook belangrijk voor een thuiswerkplek. We stelden medewerkers in staat om hun eigen beeldscherm, bureaustoel, et cetera thuis te gebruiken.

Natuurlijk was dit jaar anders dan anders en heeft het zijn effect op ieder van ons. Maar als je kijkt naar het lage ziekteverzuim dan hebben we goede hoop dat we deze pandemie als organisatie met elkaar goed doorstaan.

Overige organisatiezaken

Geschillen / klachten

We hebben in 2020 niet te maken gehad met zaken die aan de regionale 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 de drainage van een tuin van een koopwoning van een paar jaar geleden. Deze kwestie loopt nog en er volgt op z'n vroegst in 2021 een uitspraak.

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)

2020 was een roerig jaar. Het hele jaar heeft in het teken gestaan van corona en hier hebben we als OR veel over gesproken, met elkaar en met de directeur bestuurder. Het kantoor is coronaproof gemaakt en het grootste deel van de medewerkers is thuis gaan werken. ICT-technisch is het heel goed gelukt om dit te organiseren voor de medewerkers.

SPP (Strategische Personeelsplanning)

Een belangrijk onderwerp voor dit jaar was de Strategische Personeelsplanning. Er is een plan van aanpak opgesteld en besproken. In 2021 wordt dit plan van aanpak verder uitgewerkt.

POA (Plaats Onafhankelijke Arbeid)

Over het plaatsonafhankelijk werken waren we al met elkaar in gesprek. Door corona is dit onderwerp in een versnelling geraakt. In 2020 hebben we met elkaar gesproken over de invulling van plaatsonafhankelijk werken. In het jaar 2021 wordt dit uitgewerkt tot beleid.

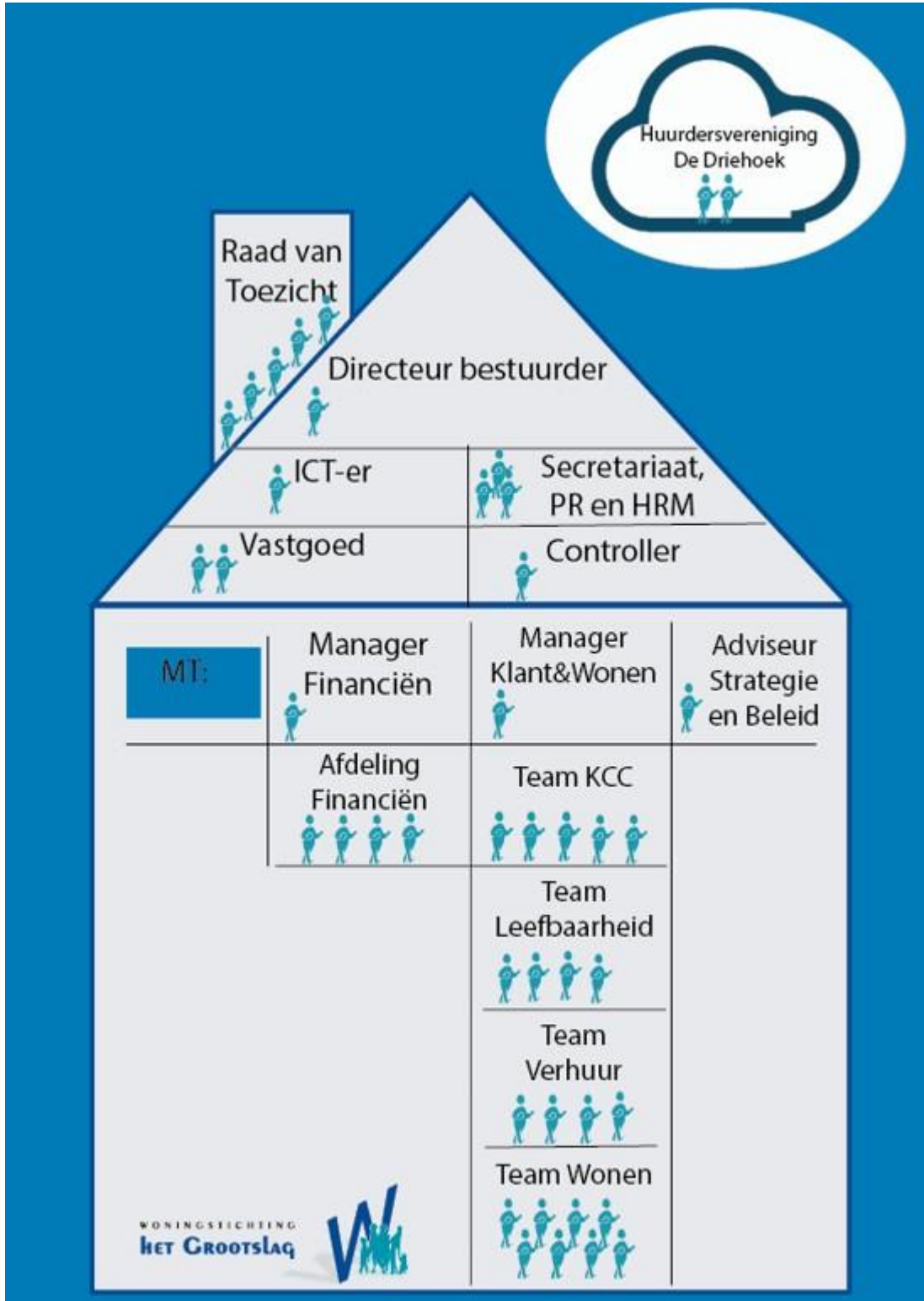
Verder is er met de directeur bestuurder gesproken over:

- Jaarstukken 2019
- Financiële begroting 2021
- Werkplan 2021
- PMO Preventief Medisch Onderzoek
- Werkervaringsbeleid
- Ondernemingsvisie
- Benoeming van een nieuw RVT lid en herbenoeming van een huidig lid
- Evaluatie COVID-19
- Personeelszaken

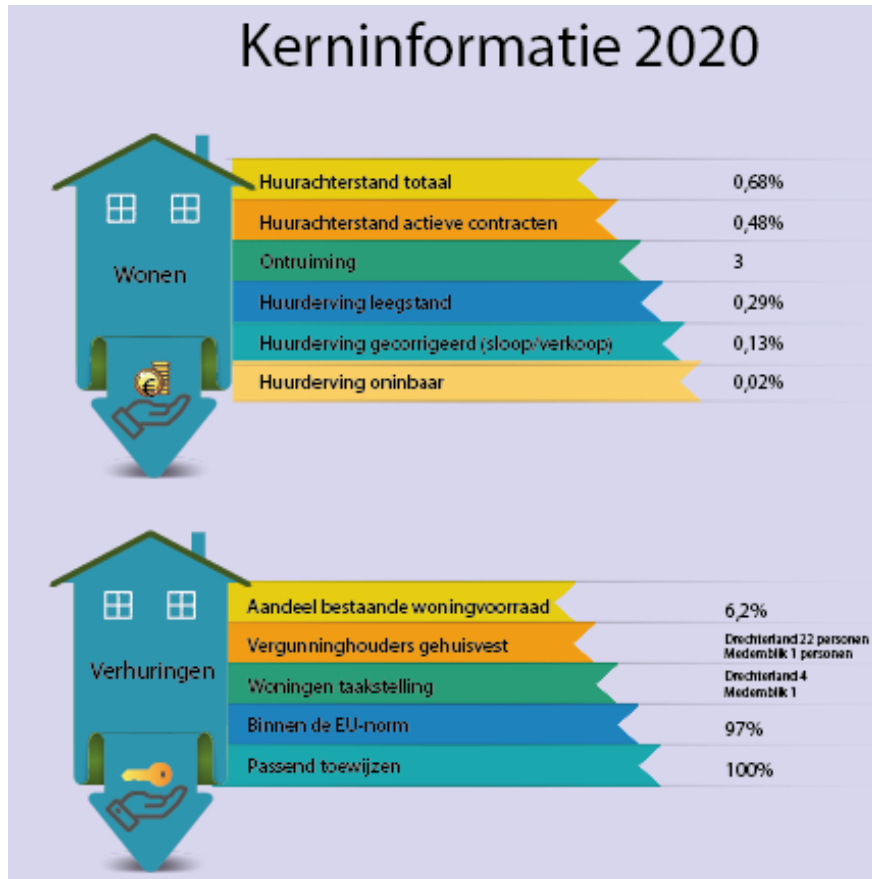
Eenmaal per jaar wordt vergaderd met de Raad van Toezicht. Gesprekonderwerpen waren het jaarverslag van 2019, de samenwerking met de directeur bestuurder en uiteraard ook de situatie rondom corona.

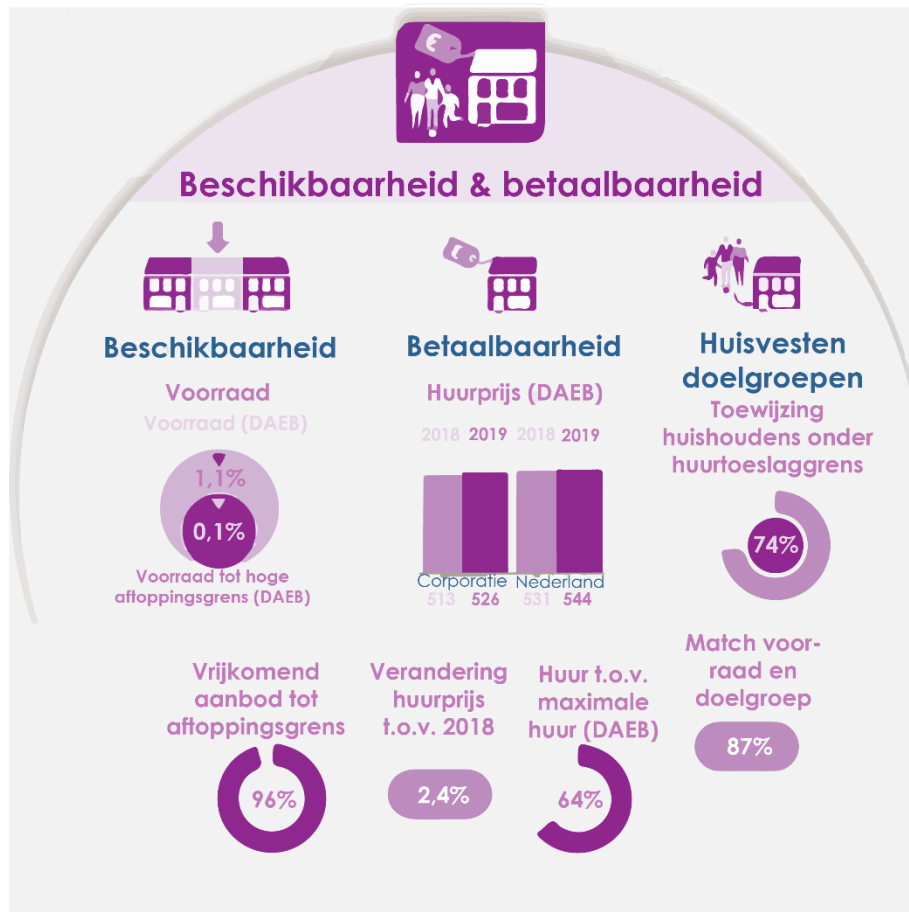


Organisatie, ultimo 2020



Verhuur en wonen





Aedes benchmark 2020 – Beschikbaarheid & Betaalbaarheid



Inleiding

De druk op de woningmarkt neemt bizarre vormen aan. Het aanbod is gering, de stijging van de koopprijzen zeer fors en er wordt stevig overboden. In de huursector neemt de verhuisgraad opnieuw af en groeit het aantal directe bemiddelingen. Het gevolg is dat 'reguliere woningzoekenden' bijna geen kans meer maken op een sociale huurwoning, in ieder geval niet binnen een normale wachttijd. Het is dat we in 2020 zijn gestart met een pilot voor doorstromers, anders had het er nog beroerder uitgezien.

Onze zorg over de effecten van het strikte inkomensbeleid bij de verhuur van woningen blijft onverminderd groot. Concentratie van bewoners met een laag inkomen en bewoners met andersoortige problemen leidt tot een zwakkere sociale structuur. De groep 'probleemhuurders' groeit en de omvang en de aard van bewonersproblematiek neemt mede hierdoor verder toe. De huidige crisisperiode lijkt dit extra te versterken.

Speerpunten voor 2020

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

- ✎ We implementeren wijzigingen in het regionale woonruimteverdelingssysteem
- ✎ We participeren in de pilot 'Vroegsignalering in de schuldhulpverlening'
- ✎ We participeren in de aanpak van vrijwillige buurtbemiddeling in de gemeenten Drechterland en Hoorn
- ✎ We participeren bij de voorbereiding van de nieuwe Wet inburgering die op 1 januari 2021 van kracht wordt, gericht op de maatschappelijke integratie van vergunninghouders
- ✎ De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing is gelijk aan of lager dan het inflatieniveau over 2019
- ✎ We doen (regionaal) onderzoek naar de betaalbaarheid in West-Friesland en werken de conclusies daarvan uit in (betaalbaarheids)beleid

Wijzigen regionale woonruimteverdeling

Met de woningcorporaties in West-Friesland zijn we in 2020 een pilot gestart waarmee we een deel van de vrijkomende woningen met voorrang toewijzen aan doorstromers. Het gaat om huurders uit West-Friesland die ook weer een huurwoning achterlaten. Dit vergroot de verhuisdynamiek en zorgt ervoor dat meer huurders in hun voorkeurswoning terechtkomen. Aan het eind van zo'n verhuisreeks komt uiteindelijk ook altijd weer een huurwoning vrij voor de overige woningzoekenden. Omdat we zien dat dit beleid werkt, continueren we dit als vast beleid vanaf 2021.

Overigens zien we dat van de doorstromers die wij huisvesten ongeveer de helft niet uit ons eigen werkgebied komt.

Pilot vroegsignalering schuldhulpverlening

Medio 2020 zijn de Convenanten Vroeg Eropaf Westfriesland getekend door de gemeenten, zorgverzekering VGZ en woningcorporaties Wooncompagnie en Het Grootslag. De samenwerking Vroeg Eropaf Westfriesland is gericht op het voorkomen van problematische schulden van inwoners



van West-Friesland bij de genoemde partijen. De pilot is een voorbereiding op een wetswijziging in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) die op 1 januari 2021 van kracht wordt, waarbij het tijdig signaleren en voorkomen van problematische schulden vooropstaat. De partijen verplichten zich om betalingsachterstanden door te geven aan de gemeenten. Bij een match van twee of meer betalingsachterstanden, neemt de gemeente contact op met de betrokkenen om samen zo snel mogelijk aan een oplossing te werken.

Alle drie de gemeenten participeren in de pilot vroegsignalering. Samenwerking met de gemeenten loopt goed, na wat opstartproblemen tijdens de pilotfase. Deze betroffen met name een goede afstemming over de te melden huurders en de informatievoorziening aan onze huurders dat hun huurachterstand werd gemeld aan de gemeente. Door deze pilot zijn onze contacten met gemeenten intenser en beter dan voorheen. Dit is op zichzelf al een waardevolle ontwikkeling. De noodzaak om hierin samen op te trekken en (verder) leed te voorkomen bij schuldsituaties wordt door alle partijen onderschreven. Inmiddels gaan we ook gezamenlijk op pad bij (het vermoeden van) ernstige problematiek. Niet alleen overdag, maar ook 's avonds.

Vrijwillige buurtbemiddeling

Gemeente Drechterland is in 2019 samen met Stede Broec en Enkhuizen (SED) gestart met buurtbemiddeling. Het 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.

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

Wij zijn nog steeds enthousiast over deze aanpak. Zorg bestaat over het beperkte aantal vrijwilligers en de beperkte inzetbaarheid van vrijwilligers gezien de zwaarte van sommige kwesties. Daarnaast is het jammer dat Medemblik hierin nog niet participeert.

Nieuwe Wet inburgering

Gemeenten krijgen een belangrijke rol bij de begeleiding van nieuwkomers die inburgeringsplichtig zijn.

Het doel van de nieuwe wet is dat inburgeringsplichtigen zo snel mogelijk meedoen in Nederland. En dat ze daarnaast zo snel mogelijk werk vinden. De belangrijkste veranderingen zijn:

- De gemeente gaat inburgeringsplichtige nieuwkomers begeleiden bij hun inburgering. Voor asielstatushouders doen zij dit vanaf het moment van koppeling aan een gemeente.
- Iedereen krijgt een inburgering op maat.
- Gemeenten begeleiden ook gezinsmigranten en overige migranten.



- Inburgeringsplichtigen leren de Nederlandse taal op een niveau waarmee ze zich goed kunnen redden in Nederland.
- Een combinatie van leren van de taal en meedoen aan de Nederlandse samenleving is een belangrijk onderdeel van het nieuwe inburgeringsstelsel. Het volgen van een stage of (vrijwilligers)werk zijn daar voorbeelden van.

Genoemde doelen zijn belangrijk met het oog op een inclusieve samenleving waarin nieuwkomers hun weg kunnen vinden en kunnen participeren. In die zin zien wij erg uit naar het nieuwe stelsel. De invoering loopt echter vertraging op. Het is onduidelijk waarom dit zo is. Kort na onze regionale kennismakingbijeenkomsten over de nieuwe wet, werd duidelijk dat de invoeringsdatum werd verschoven. Eerst naar 1 juli 2021 en kort daarna naar 1 januari 2022.

De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing lager dan of gelijk aan inflatieniveau 2019

We hebben een gemiddelde huurtoeslag van 1,5% toegepast op 1 juli. Dit is beduidend lager dan de inflatie over 2019 van 2,6%.

Regionaal onderzoek naar de betaalbaarheid in West-Friesland

Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. Het is een van de voornemens die mede door de extra drukte van corona en de andere wijze van overleg zijn blijven liggen. Staat opnieuw op de agenda voor 2021, maar heeft geen hele hoge prioriteit.

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 kerninformatie.

Vrijgekomen woningen voor verhuur

In 2020 zijn 196 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen voor verhuur, 151 reguliere huurwoningen en 45 zorgwoningen.

Verhuizingen regulier woningbezit

De gemiddelde verhuisgraad⁴ binnen het regulier woningbezit bedraagt 6,2%. 2020 is het vierde achtereenvolgende jaar dat de mutatiegraad afneemt.

Verhuisgraad reguliere huurwoningen 2017-2020

Jaar	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	6,2%	6,5%	7,9%	8,0%

⁴ Aantal vrijkomende wooneenheden t.o.v. het woningbezit.



De verwachting is dat het woningtekort de komende jaren verder zal toenemen. Omdat we weinig nieuwbouwprojecten hebben, is de kans groot dat de verhuisgraad nog verder onderuit gaat met alle gevolgen van dien voor woningzoekenden.

Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Mutaties bestaande woningvoorraad per kern in 2020

Kern	Totaal	Verhuisgraad kern
Andijk	44	7,6%
Hoogkarspel	44	6,1%
Hoorn	-	-
Oosterblokker	1	1,2%
Venhuizen	10	12,8%
Onderdijk	7	7,9%
Wervershoof	35	5,0%
Westwoud	9	7,3%
Zwaagdijk-Oost	1	3,3%
Totaal	151	6,2%

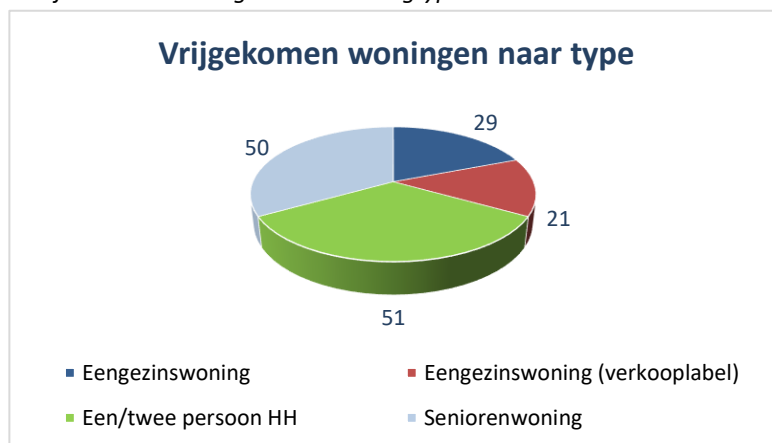
N.b. Het totaal van 151 woningen is inclusief te verkopen woningen en exclusief nieuwbouw.

De verhuisgraad ligt opnieuw op een lager niveau. Dit heeft voor een groot deel te maken met het wegvallen / afnemen van verhuismogelijkheden (het ontbreken van een passend of gewenst alternatief). Ons aandeel in de kleine kernen is beperkt waardoor incidentele verhuizingen of samenstelling van het bezit tot hoge(re) mutatiepercentages kunnen leiden. Bijvoorbeeld in Venhuizen waar ons woningbezit alleen uit senioren- en in- en aanleunwoningen bestaat. Deze woningtypes komen vaker vrij.

Vrijgekomen woningen naar woningtype

Als we de 151 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Vrijkomende woningen naar woningtype 2020



Verhoudingsgewijs is de verhuisgraad van eengezinswoningen lager dan van de andere woningtypes. Dit hangt samen met de levensfase waarin mensen voor een bepaalde woning kiezen. De meeste starters gaan op enig moment van hun kleinere huurwoning naar een koopwoning en senioren wonen doorgaans pas de laatste fase van hun leven in een seniorenwoning.



Verhueringen regulier woningbezit

Er zijn totaal 286 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2020, inclusief nieuwbouw. 180 woningen voor de reguliere verhuur en 106 zorgwoningen.

Er zijn slechts 133 woningen via Woonmatch verhuurd. Hierbij zijn ook 8 in- en aanleunwoningen die normaliter via een indicatie van de Dienst wachtlijstbemiddeling van zorginstellingen worden verhuurd. Er waren geen kandidaten voorhanden. Het gaat om 7 woningen aan de Sorghvlietlaan in Andijk en 1 woning aan Om de Noord in Hoogkarspel. Daarnaast maken 26 nieuwbouwwoningen deel uit van genoemde 133.

Een substantieel deel van de vrijgekomen woningen van het reguliere woningbezit wordt niet via Woonmatch verhuurd, maar direct bemiddeld:

- 11 woningen die zijn of worden verkocht
- 2 woningen die zijn toegewezen voor de uitstroom MO/BW
- 5 woningen die zijn toegewezen aan de taakstelling (vergunninghouders)
- 6 woningen waarmee woningruil heeft plaatsgevonden
- 16 woningen die zijn toegewezen op basis van urgentie (RUC)
- 5 woningen die zijn toegewezen i.v.m. interne urgentie (sociale redenen en leefbaarheid)
- 1 slooportunent (effectief direct bemiddeld = 9)
- 13 sloopwoningen die tijdelijk worden verhuurd via de Leegstandswet

Verkoop / aankoop

Binnen onze woningportefeuille hebben sommige woningen het label 'te verkopen woning' op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. De huurders van deze woningen hebben in het verleden allemaal het aanbod gehad om hun woning te kopen. Van elke 'te verkopen woning' die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke, financiële en onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk

verkocht wordt. In 2020 hebben we 3 woningen verkocht aan de huidige bewoners.



Daarnaast zijn 18 woningen vrijgekomen door verhuizing. Daarvan hebben we 8 woningen uit de verhuur genomen voor verkoop. Voor 10 woningen hebben we het besluit genomen om deze opnieuw te verhuren i.p.v. te verkopen. Reden hiervan is de enorme vraagdruk.

Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben. Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid



en de noodzakelijke transitie van onze woningportefeuille. De verkoop levert in ieder geval nog een paar betaalbare starterswoningen op, waar grote vraag naar is in ons werkgebied.

De druk op huurwoningen in Drechterland is (nog) groter dan de druk op huurwoningen in de gemeente Medemblik, onder meer door de aanwezigheid van een station in Hoogkarspel. Verder is het gemiddelde woningbezit in Drechterland iets jonger. Dit is de reden waarom we in Medemblik meer bezit verkopen.

Huisvesting vergunninghouders

We hebben in het kader van de taakstelling 5 woningen toegewezen aan vergunninghouders. In Hoogkarspel 3 woningen, in Westwoud 1 woning en in Wervershoof 1 woning. In Wervershoof hebben we een eenpersoonshuishouden gehuisvest en in Drechterland 4 meerpersoonshuishoudens met respectievelijk 5, 5, 6 en 6 personen.

Verhuringen naar herkomst

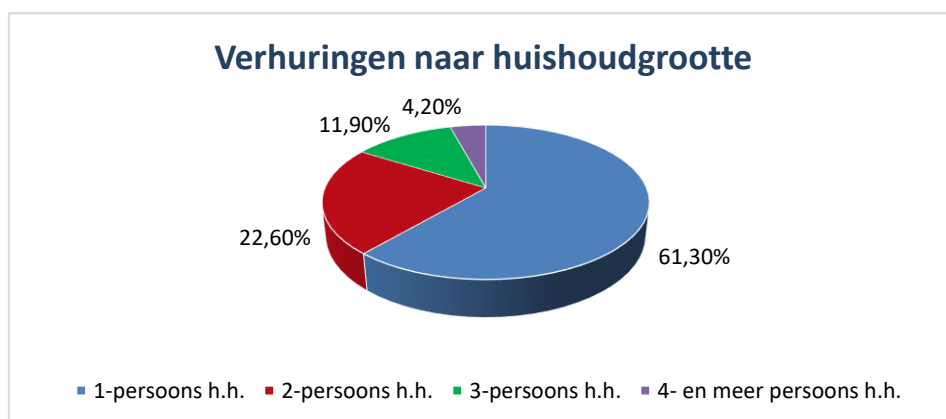
Bij de verhuringen van het reguliere woningbezit komt ongeveer een derde uit de eigen kern, de helft uit de eigen gemeente en slechts 14% van buiten West-Friesland. Dit is in lijn met de afgelopen jaren.

Verhuringen naar herkomst 2020

Kern / herkomst	Eigen kern	Eigen gemeente	West-Friesland	Overig N-H	Overig NL	Overig
Andijk	23%	36%	80%	14%	4%	2%
Wervershoof	26%	50%	90%	7%		3%
Zwaagdijk-Oost		100%				
Hoogkarspel	47%	56%	88%	8%	4%	
Westwoud		17%	67%	17%	16%	
Venhuizen	53%	67%	93%		7%	
Hoorn	28%	72%	94%	6%		
TOTAAL	34%	51%	86%	9%	4%	1%

Verhuur naar huishoudomvang reguliere woningen

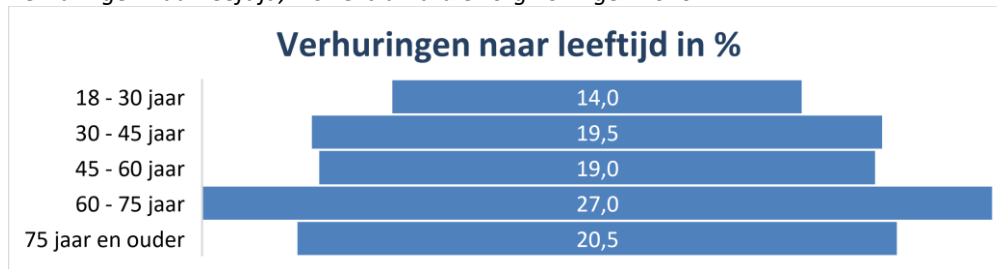
We verhuren verreweg de meeste woningen aan alleenstaanden. Het aandeel 1- en 2-persoons



huishoudens bedraagt 84%. Dit is een procent of vijf lager dan vorig jaar, maar toen telden we in de rekensom ook de zorgwoningen mee.



Verhuringen naar leeftijd, incl. extramurale zorgwoningen 2020



De verhuringen zijn redelijk evenwichtig over de verschillende leeftijdscategorieën verdeeld. Het aandeel 50-plussers bij de verhuringen is 63% en het aandeel 60-plussers is 47,5%. De zorgtransitie betekent dat het aandeel oude ouderen in ons woningbezit verder toeneemt.

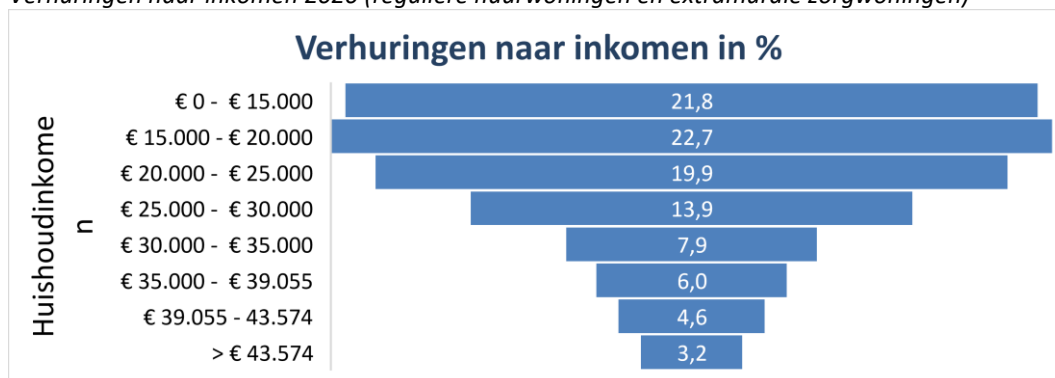
EU-norm / Passend toewijzen

Betaalbare huurhuizen mogen wij niet aan iedereen verhuren. We moeten ons houden aan een inkomens-norm, 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.

Inkomensnorm en Passend toewijzen 2020

Norm / Jaar	2020
Inkomensnorm (norm: => 80%)	97%
Passend toewijzen (norm: => 95%)	100%

Verhuringen naar inkomen 2020 (reguliere huurwoningen en extramurale zorgwoningen)



Qua inkomen heeft 92,2% van de contractanten een inkomen onder de EU-norm⁵ (in 2019 92,6%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 20.000 bedraagt 44,5% en tot € 30.000 maar liefst 78,3%. In totaal zijn er 17 woningen (7,8%) verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de EU-norm.

⁵ € 39.055 in 2020



Ontwikkeling actieve zoekduur blijft toenemen

De gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod tot het moment van de sleuteluitreiking van een woning is de laatste jaren fors toegenomen. Belangrijkste redenen hiervan zijn het oplopende woningtekort (huishoudenstoename) en de toename van bijzondere doelgroepen die we huisvesten, bijvoorbeeld door de zorgtransitie (langer zelfstandig thuis wonen). Effecten hiervan zijn de teruglopende verhuisgraad, het gebrek aan passende alternatieven en de toenemende druk op urgentie.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik hebben we voor de periode 2017-2020 een norm afgesproken voor de gemiddelde actieve zoekduur van 24 maanden. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk, volgens de betrokkenen ten tijde van de vaststelling van de prestatieafspraken (eind 2016).

De huidige actieve zoekduur voor eengezinswoningen en 1- en 2-persoons huishoudens ligt met 40 tot 70 maanden beduidend boven deze norm. Noodgedwongen hebben we deze norm losgelaten bij de nieuwe prestatieafspraken (2021-2024). 'Het nieuwe normaal' is 36 maanden. Gezien de huidige situatie, voorzien we dat we daar waarschijnlijk ook niet bij in de buurt komen.

Onze verhuurpraktijk

De moeite die woningzoekenden moeten doen om aan een woning te komen is enorm. De wachttijden om aan een huurwoning te komen nemen toe en een passende koopwoning lijkt voor steeds meer mensen te hoog gegrepen. De frustratie en irritatie groeit.

De woningmarkt draait zichzelf steeds vaster en de complexiteit op de woningmarkt neemt toe:

- ✎ Het aantal huishoudens in Nederland is de laatste jaren sterk gegroeid. De woningproductie heeft daarmee geen gelijke tred gehouden. Het woningtekort loopt op en de vraag naar (huur)woningen wordt groter en groter.
- ✎ Het aantal vrijkomende (huur)woningen neemt af door het gebrek aan verhuismogelijkheden.
- ✎ De vraag naar huisvesting van bijzondere doelgroepen blijft stijgen, mede door de zorgtransitie (langer zelfstandig thuis wonen).
- ✎ Het aandeel verhuur via directe bemiddeling stijgt.
- ✎ De strikte inkomensnormering voor de sociale huursector zorgt voor toenemende sociale en ruimtelijke segregatie.
- ✎ Het aandeel inactieve huurders neemt toe.

Het chagrijn in de samenleving neemt toe. Dit heeft deels te maken met de Coronacrisis, maar daaronder is sprake van een brede maatschappelijke ontevredenheid. Voor steeds meer mensen ontbreekt het perspectief. Dat zien medewerkers van KCC en teams Leefbaarheid, Verhuur en Wonen terug in hun contacten met huurders, woningzoekenden en omwonenden. Zij krijgen steeds vaker te maken met geïrriteerde en boze mensen.



De bewonerssamenstelling in de wijk wordt er niet vrolijker op. De huisvesting van steeds meer urgenten, spoedzoekers, vergunninghouders, uitstroom MO/BW, ex-gedetineerden, werklozen, mensen met psychische beperkingen AOW, ziekte, verslaving en/of schulden zorgt voor meer afstand en toenemende woonproblematiek. Het aantal nieuwe huurders met 'zware problematiek' neemt verder toe. Ongeveer 80% van de nieuwe verhuringen gaat naar huishoudens met recht op Huurtoeslag. Steeds meer huurders zitten de hele dag thuis.

Dit negatieve beeld lijkt zich de afgelopen jaren te versnellen. De eenzijdige instroom in de huursector is hier debet aan. Er sprake van een groeiende tweedeling en meer mensen kunnen zich minder goed staande houden of haken af. Onze doelgroep lijkt een risicogroep te worden.

Vooruitzichten

De vooruitzichten zijn somber. We hebben in de prestatieafspraken 2021-2024 met Drechterland en Medemblik afspraken gemaakt over het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen richting 2030. Substantiële nieuwbouw vindt echter pas plaats vanaf 2024. De bestemmingsplannen voor de komende jaren liggen vast en bevatten weinig sociale huurwoningen. Verder is de bestemmingsplan capaciteit gering in de kernen waar we de woningen het hardste nodig hebben (Hoogkarspel, Wervershoof, Westwoud en Oosterblokker).

Tegelijkertijd zien we de instroom uit bijvoorbeeld de Metropool Regio Amsterdam (MRA) toenemen in onze regio, als gevolg van de exorbitante woning- en huurprijzen aldaar.

De Corona-crisis heeft voor een dip in de buitenlandse migratie gezorgd. Als dit weer op gang komt en dat de groeicijfers benadert van voor deze crisis, dan neemt het woningtekort de komende jaren nog aanzienlijk toe.

Woningruil is een middel dat steeds vaker lijkt te worden wordt ingezet door woningzoekenden. Zij organiseren hun 'eigen feestje', omdat dit meer kans op succes biedt. De woningruilapp welke vanaf november 2020 operationeel is biedt daarvoor een mooi platform.

Als het Actieprogramma Wonen dat is gepresenteerd wordt overgenomen door het nieuwe kabinet, zal dat op middellange termijn tot meer nieuwbouw leiden. Voordat de woningen de 'procedurele pijn' zijn gepasseerd, zijn we een paar jaar verder. De verwachting is dat oplopende bouwkosten en milieuproblematiek (bijvoorbeeld stikstof en PFAS) de productie komende jaren vertragen.

Met het oog op geschetste problemen zijn er een paar mogelijkheden waarmee de verhuisdynamiek kan worden vergroot. Een maatregel die we sinds 2020 toepassen is de voorrang aan doorstromers. Deze maatregel continueren we. Alternatieve mogelijkheden zijn:

- Voorrang voor huurders bij woningverkoop
- Het bevorderen van verhuizingen van oudere huishoudens uit hun eengezinswoning

Alle mogelijkheden helpen een klein beetje. Er is echter maar één echte oplossing en dat is structureel zorgen voor meer aanbod.



Wonen

'De in het vervolgonderzoek "Veerkracht in het corporatiebezit"⁶ beschreven trends blijken na 2016 onverminderd door te zetten. De laatste twee jaar is de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector verder toegenomen. Een groot aandeel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Deze bewoners hebben genoeg te stellen met hun eigen problemen en daardoor weinig ruimte om anderen bij te staan. Ook de overlast en onveiligheid zijn in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol..'

Dat er een concentratie ontstaat van de kwetsbaarste groepen in een beperkt aantal buurten en dat in die buurten problemen met overlast en onveiligheid veelal toenemen, kan volgens de onderzoekers onder meer worden verklaard vanuit deze maatschappelijke ontwikkelingen:

- Volkshuisvesting: de volkshuisvesting is als gevolg van rijksbeleid de laatste decennia steeds meer gericht op het huisvesten van kwetsbare groepen waardoor de sociale huur meer en meer het exclusieve domein is geworden van huishoudens 'met een vlekje'.
- Rolopvatting woningcorporaties: woningcorporaties moesten hun aandacht de laatste tien jaar verleggen van een brede rol in een integrale wijkaanpak, naar de zogenaamde 'kerntaken' op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (duurzaamheid).
- Marktdenken: marktdenken bij overheid en woningcorporaties heeft geleid tot een concentratie van de goedkoopste woningen in wijken waar de leefbaarheid zwak is.
- Zorg: het rijksbeleid op het gebied van de extramuralisering en ambulantisering zorgt voor een grotere druk op de goedkope woningvoorraad en meer kwetsbare mensen in ditzelfde segment.
- Decentralisatie – het rijksbeleid dat bestond uit de decentralisatie van zorg en ondersteuning, participatie en jeugdhulp ging samen met bezuinigingen. Bezuinigingen die de ondersteuning van en het perspectief voor kwetsbare groepen onder druk hebben gezet.

Elk afzonderlijk zijn deze ontwikkelingen wellicht niet onoverkomelijk. Gezamenlijk hebben ze echter een ongewenst bijeffect: een toename van problemen in wijken waar de problemen al het grootst zijn.

Dit zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd. Conclusies die wij onderschrijven. Het mag 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 wijkaanpak, 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).

⁶ Veerkracht in het corporatiebezit: 'de update: een jaar later, twee jaar verder'. Een vervolgonderzoek naar de veerkracht in het corporatiebezit dat is verschenen op 22 januari 2020.



Leefbaarheid

Wij ervaren dat de sfeer in de wijk de laatste jaren merkbaar verandert. De toename en concentratie van mensen met problemen in de wijk leidt tot meer stress bij omwonenden. De verwachtingen van huurders zijn hoog t.a.v. de probleemaanpak. Het gevolg is dat we (te) veel tijd kwijt zijn aan zaken waarvoor huurders primair zelf verantwoordelijk zijn. Daarom hebben we ervoor gekozen 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. Dit vraagt om duidelijke communicatie, niet alleen over de mogelijkheden, maar steeds vaker over de onmogelijkheden. Het gevolg hiervan is dat het werkterrein van team Leefbaarheid zich steeds meer verplaatst van het bureau naar de wijk.

We hebben in 2020 corona gerelateerde overlastzaken ontvangen. Meer mensen die thuis zijn, meer mensen langer in elkaars nabijheid, kinderen thuis, e.d. Dit leidt hier en daar tot het vermoeden van huiselijk geweld, wat soms wordt bevestigd door omwonenden. Omdat wij tweedelijnsmelders zijn worden we voor het gevoel minder serieus genomen. Dit betekent lange en moeizame trajecten. Daarnaast merken we dat de politie ook onderbezet is. Dit soort situaties vraagt kortom veel energie.

Verder worden we regelmatig geconfronteerd met financiële problemen omdat arbeidsmigranten werkloos zijn geraakt. Ze spreken vaak geen woord Nederlands en komen soms via urgentie in aanmerking voor een woning. Verder komt het voor dat ze blijven doorwerken ondanks coronaverschijnselen. Niet werken betekent voor een aantal arbeiders geen inkomsten. Sommige uitzendbureaus nemen geen maatregelen tegen corona. Door de overspannen woningmarkt ontstaan meer signalen van onderhuur / inwoning. Er is te vaak geen keus; waar moet je heen? inwonen of op straat...

Deze situatie heeft soms ook gevolgen voor ouders die hun kinderen weer in huis nemen na bijvoorbeeld een stukgelopen relatie. Een van de gevolgen is minder huurtoeslag en daardoor financiële problemen. Ook daar ontbreekt soms de keus, laat je je kind op straat leven of kies je voor minder huurtoeslag en de gevolgen daarvan... Dit wakkert bij sommige bewoners een onrechtvaardigheidsgevoel aan. Anderen krijgen wel urgentie en ik of mijn kind niet. Tevens hebben reguliere woningzoekenden weinig kans om binnen redelijke tijd een woning te huren. Dit leidt tot toenemende onvrede. Dit maakt ons werk lastiger.

Het aandeel huurders met problemen loopt op. Meer bijzondere doelgroepen, meer mensen met bijzondere urgentie en steeds meer huishoudens met ambulante zorg die door corona in een zeker isolement terecht zijn gekomen door onvoldoende zorg en/of begeleiding. We lopen zelfs tegen situaties aan waarbij wij de indruk hebben dat zwaardere zorg noodzakelijk is (van een andere zorgaanbieder), maar wordt ontzegt omdat er economische belangen spelen. Verder hebben we te maken met suboptimale keuzes door tekorten in het sociaal domein.

We maken dit bespreekbaar in het veiligheidshuis met zorgpartners en gemeenten op basis van de Samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis. Met dit samenwerkingsconvenant worden



afspraken rondom de samenwerking tussen verschillende partijen in het Zorg en Veiligheidshuis geformaliseerd en vastgelegd. Uit het Samenwerkingsconvenant blijkt duidelijk wie, met welk doel en met welke inzet deelneemt aan het Zorg- en Veiligheidshuis, alsook wie waarover, op welk niveau, regie voert en hoe besluitvorming plaatsvindt. Dit leidt tot verbetering. We weten bij welke partijen we moeten zijn en hebben door de gekozen rayonindeling met vaste medewerkers een steeds betere ingang bij deze partijen. Daarnaast zijn de nieuwe prestatieafspraken in de gemeente Medemblik over de gegevensdeling een positieve stap. Hiermee zijn we in staat om eerder en beter maatregelen te nemen.

Waar nodig gaan we samen met medewerkers van gemeenten op huisbezoek, bijvoorbeeld bij overlast en onrechtmatige bewoning. Daarin treden we samen op met medewerkers van burgerzaken die door de burgemeester worden aangewezen als toezichthouder en BOA's. Bewoners worden daarbij aangesproken op het niet naleven van de regels, zoals het inschrijven in het burgerregister en voorkomen van overlast. Tevens worden daarbij meteen afspraken gemaakt over de handhaving. Prima samenwerking!

Evaluatie pilot verwarde personen

Eind 2019 is Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Holland Noord 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. Het Veiligheidshuis neemt de regie en zorgt voor structuur in de aanpak.

Onze eerste ervaringen zijn positief. Deze pilot zou eind 2020 worden geëvalueerd. Navraag leert dat dit nog niet is gebeurd en wordt doorgeschoven naar 2021.

Buurtbemiddeling

De gemeente Drechterland is in het voorjaar van 2019 met buurtbemiddeling gestart, samen met Stede Broec en Enkhuizen (SED) als een samenwerkingsproject met woningstichting Het Grootslag, Welwonen, de 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.

Buurtbemiddeling is de eerste optie om problemen of ruzies tussen bewoners op te lossen als zij daar samen niet uitkomen. Buurtbemiddeling is vooral toepasbaar bij irritaties of conflicten tussen buurtgenoten in de dagelijkse leef sfeer. Denk bijvoorbeeld aan onenigheid over geluidsoverlast, erfscheiding, tuin- en buitenproblemen, overlast door kinderen/ huisdieren, vernielingen, rommel bij de woning, stankoverlast, parkeeroverlast en bejegening (pesterijen, roddelen, discriminatie).

In 2020 hebben wij 52 zaken behandeld. Deze zaken zijn ondanks het wegvallen van een van de coördinatoren, de quarantaine en de Coronamaatregelen door de bemiddelaars opgepakt. Deze score is lager dan in 2019. Van de 43 afgesloten zaken is 61% op een positieve manier afgerond.



50% van het aantal aanmeldingen wordt door bewoners zelf gedaan. Het percentage zelfmelders is gestegen wat een goede ontwikkeling is. Bewoners zijn steeds beter op de hoogte van het bestaan van Buurtbemiddeling en weten deze mogelijkheid ook zelf te vinden.

Overzicht aanmeldingen buurtbemiddeling 2020 per kern en verwijzer

Aanmeldingen per verwijzer	Totaal SED	Stede Broec	Enkhuizen	Drechterland
Op eigen initiatief	26	6	13	7
Zelf gemeld - verwezen door politie	8	7	1	-
Zelf gemeld - verwezen door woningcorporatie	6	-	6	-
Gemeente	4	1	1	2
Woningcorporatie	2	-	-	2
Zelf gemeld – verwezen door gemeente	2	2	-	-
Zelf gemeld - verwezen door overige organisatie	2	1	1	-
Politie	1	-	-	1
Maatschappelijke dienstverlening	1	-	1	-
Totaal	52	17	23	12

De 52 aanmeldingen betreffen in meerderheid (56%) bewoners van huurwoningen. Dit terwijl de verhouding tussen huur en koop in deze gemeenten circa 24 : 76 is. Van de 29 huurders die hebben aangegeven bij een corporatie te huren, is bekend dat ten minste 17 huurders bij Welwonen huren, 6 bij Het Grootslag en 3 bij De Woonschakel. Van 3 huurders is onbekend bij welke corporatie zij huren.

Aard van de klacht	Totaal SED	Stede Broec	Enkhuizen	Drechterland
Geluidsoverlast	13	2	8	3
Pesten/ treiteren/ schelden/ roddelen /lastig vallen/ verstoorde relatie	11	5	4	2
Tuin/ buiten problemen	8	3	3	2
Bedreiging/ Intimidatie	5	3	1	1
Parkeerproblemen	2	2	-	-
Overlast dieren	2	-	-	2
Overlast kinderen	1	-	1	-
Overige	1	-	1	-
Totaal	43	15	18	10

Overlast

Verreweg de meeste overlast lossen we met onze eigen organisatie op. De indruk bestaat dat het aantal overlastsituaties van jaar tot jaar stijgt. Een aanzienlijk deel van deze kwesties wordt 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 hierbij van groot belang. We investeren veel tijd en energie in onze netwerken zodat we partners op de momenten dat dit nodig is kunnen inzetten. Gelukkig gaat dit beter en beter.

We hebben in 2020 meer meldingen ontvangen over tuinoverlast, maar we hebben er minder aandacht aan besteed. Dit heeft te maken met corona. We zijn bewust minder bij mensen thuis geweest.

Huurachterstanden

De huurachterstanden zijn in 2020 iets opgelopen. De reden hiervan is het oplopen van de huurachterstand bij niet actieve contracten. De totale huurachterstand bedraagt 0,68% en de huurachterstand bij actieve contracten 0,48% (ultimo 2019: 0,52%). Keurige cijfers!

Ontruiming

Het aantal ontruiming is beperkt gebleven tot 3 huishoudens. We hebben daarbij nadrukkelijk rekening gehouden met corona. De ontruiming die we desondanks hebben doorgezet waren allemaal in Wervershoof en betrof in alle gevallen alleenstaande mannen. Twee ontruiming vonden plaats door huurachterstand, waarbij er geen enkele regeling mogelijk was met betreffende bewoners en een ontruiming door een combinatie van ernstige strafbare feiten en huurachterstand.

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 2020

Omschrijving	2020
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 439
Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)	€ 1.701
Overige leefbaarheidsbijdragen	€ 392.151

In 2020 heeft het bestuur van De Driehoek 2 Beste Buurt Ideeën gehonoreerd van huurders van Het Grootslag.

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 2020

Zorghuisvesting (wooneenheden)

Sector / Locatie	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschemd wonen GGZ	20		6			29	49
Beschemd wonen VG		82	6		19	20	127
In- en aanleunwoning	44	81		24	38		187
Beschemd wonen PG	32				24		56
Totaal	96	163	6	24	81	49	419

Maatschappelijk vastgoed

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

*GOED: Gezondheidscentrum Onder Een Dak

**MFA: Multifunctionele Accomodatie



Inleiding

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 2020

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

-  We formuleren beleid voor vastgoedsturing van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed
-  We nemen het initiatief om samen met gemeenten en zorgpartijen samenwerkingsafspraken op te stellen voor vraagstukken in de zorg, zowel t.a.v. het aanbod van woonvormen als de woonbegeleiding en de ondersteuning die nodig is als huurders in de problemen raken en daar niet op eigen kracht uitkomen.

Beleid vastgoedsturing maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed

We zijn er door tijdsgebrek (en onvoldoende prioriteit) niet in geslaagd om dit beleid op te stellen. Er is wel een belangrijke bouwsteen opgesteld, dat gebruikt kan worden voor gevraagd beleid. Op basis van een verzoek van het WSW is door onze organisatie een uitgebreide risico-inventarisatie opgesteld voor ons zorgvastgoed. Dit geeft per complex weer wat we verhuren, aan wie we verhuren en wat de toekomstperspectieven voor deze specifieke vastgoedcomplexen zijn.



De globale conclusies zijn dat de vraag naar zorgvastgoed de komende decennia toeneemt en dat een aanzienlijk deel van ons zorgvastgoed dermate flexibel gebouwd is dat dit vastgoed ook als reguliere wooneenheden dienst kunnen doen.

Voor een deel van ons maatschappelijk vastgoed vervullen we een gemeentelijke taak. Daarvoor hebben we goede afspraken gemaakt over het toekomstige gebruik. De toekomst van dit vastgoed hangt in belangrijke mate af van het maatschappelijk nut. We lopen daarover geen risico's en het vastgoedbeleid hangt hiermee direct samen.

Samenwerkingsafspraken gemeenten en zorgpartijen

Maatschappelijke samenwerking is een continu terugkerend thema in allerlei soorten overleg. Denk aan de uitwerking van de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, het convenant uitstroom begeleid wonen en maatschappelijke opvang, samenwerking in het Zorg- en Veiligheidshuis en de lokale woonvisies.

In eerdergenoemde Actieagenda Wonen wordt de basis gevormd door intersectorale samenwerking. Op het terrein van leefbaarheid (vitale en leefbare buurten) is de volgende ambitie geformuleerd.

'Zonder belemmeringen sectoroverschrijdend samenwerken: Om de beschreven gebiedsgerichte aanpak te laten werken moeten gemeenten, woningcorporaties, instellingen en marktpartijen gebiedsgericht en sector-overschrijdend kunnen samenwerken.'

Wij zijn het volledig eens met deze ambitie. De vraag is echter hoe geef je dit in de praktijk vorm en welke samenwerkingsafspraken horen daarbij. Op verschillende onderdelen zijn de laatste jaren samenwerkingsafspraken gemaakt, met een groot aantal partners. Naast eerdergenoemde thema's in de eerste alinea van deze paragraaf, gaat het dan bijvoorbeeld om de samenwerking bij Vroeg Eropaf, het Regionale convenant schuldhulpverlening en Buurtbemiddeling. Verder hebben we samenwerkingsovereenkomsten met WonenPlus en Seniores Prioires.

Wat nog ontbreekt, is een integrale gebiedsvisie op wonen, welzijn en zorg. Zo'n gebiedsvisie zou de ontwikkelingen moeten beschrijven van de samenleving op het sociaal domein en partijen kaders en opdrachten moeten geven voor hun aandeel in de maatschappelijke opdracht die we met elkaar delen. De Actieagenda Wonen beschrijft deze maatschappelijke opdracht als volgt:

'Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie. Dit geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben. Zo maken we wijken leefbaar, bevorderen we sociale cohesie en voorkomen we veel zorg- en hulpvragen. In veel wijken vraagt leefbaarheid extra aandacht.'

In 2021 wordt de nodige aandacht besteed aan de uitwerking van de Actieagenda Wonen. Wij gaan ervanuit dat dit tot bruikbare afsprakenkaders leidt voor lokale toepassing. We volgen dit op de voet.



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 sommige verzorgingshuizen.

Sorghvliet Andijk

Verzorgingshuis Sorghvliet is een van deze locaties. Vanaf 2015 is bekend dat Omring dit verzorgingshuis afstoot. We hebben in 2020 een kleinschalige cluster voor beschermd wonen opgeleverd aan Omring voor verblijf en zorg van 32 cliënten.

Het 'oude' verzorgingshuis wordt tijdelijk bewoond door de cliënten van Gezinspaviljoen uit Bovenkarspel. Bij dit huis is ook sprake van herstructurering. Omdat Gezinspaviljoen geen wijkfunctie had, zoals Sorghvliet, zijn een groot aantal diensten voor de bewoners van de in- en aanleunwoningen in Andijk medio 2020 gestopt. Dit had een grote impact op de bewoners van de in- en aanleunwoningen en overige extramuraal wonende ouderen omdat zij alarmering, zorg en maaltijdvoorziening, dagverzorging en welzijn afnamen van Sorghvliet. Deze situatie heeft in het najaar tot extra verhuizingen geleid. Bewoners van in- en aanleunwoningen zijn verhuisd naar andere woonlocaties in de regio waar deze diensten wel worden geboden vanuit de naburige zorgaccommodatie.

In overleg met gemeente en lokale organisaties wordt getracht om (nieuwe) maatschappelijke steunstructuren te ontwikkelen vanuit de gemeenschap in Andijk. Deze moeten voorzien in de hulp en zorg aan ouderen en andere mensen met een zorgvraag in Andijk. Omdat nog niet duidelijk is wat er met het oude verzorgingshuisdeel gebeurt, staan deze ontwikkelingen nog op een laag pitje.

Geschetste situatie is voor ons aanleiding om een eigen volwaardige entree te realiseren voor de 21 inleunwoningen. Bewoners of visite die slecht ter been zijn, moeten nu gebruikmaken van de lift van het verzorgingshuis. Dat heeft de afgelopen periode tot problemen geleid, onder meer door coronamaatregelen die voor het verzorgingshuis golden.

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 20 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.



Nieuwbouw zorgvastgoed

Naast genoemde 32 wooneenheden voor beschermd wonen in Andijk, hebben we 29 wooneenheden voor cliënten van Philadelphia in Hoorn opgeleverd. Het gaat om de doelgroep VG / GGZ.

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). We zijn bezig met de voorbereiding van een project voor deze doelgroep in de gemeente Hoorn.

Samen goed oud worden is een trend die de afgelopen jaren steeds meer interesse heeft. Het zogenaamde 'knarrenhof' is daar een goed voorbeeld van. In de gemeente Hoorn zijn we momenteel betrokken bij zo'n project waarbij wij de beoogde verhuurder zijn voor woningen in de sociale huur en de middenhuur.

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.

Deze pilot is in de loop van 2020 omgezet naar een structurele overeenkomst. We hebben in 2020 slechts 2 woningen toegewezen voor dit doel. De reden hiervan is een combinatie van het zeer schaarse vrijkomende en geschikte aanbod (kleiner en goedkopere woningen) en de geringe 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 beleid voor de 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 vooralsnog in de weg.

Kamergewijze verhuur dnoDoen

Begin van het jaar hebben we twee koopwoningen in Hoogkarspel ingezet voor kamergewijze verhuur. De huurder is dnoDoen, een organisatie die als kernactiviteit opvang, begeleiding en woonondersteuning biedt aan kwetsbare mensen in Noord-Holland die dak- of thuisloos zijn of dit dreigen te worden. De doelstelling van dit project is tijdelijke huisvesting met begeleiding te bieden aan kwetsbare mensen die onderweg zijn naar zelfstandige huisvesting. De kamerbewoners mogen in principe maximaal 14 maanden huren en moeten dan uitgeplaatst zijn.



Het afgelopen jaar zijn 4 huishoudens uitgeplaatst. Twee huishoudens door toekenning van urgentie, een huishouden omdat die voldoende inschrijftijd had en een jongere is naar een accommodatie van dnoDoen in Alkmaar verhuist.

De conclusie is dat uitstroom steeds moeizamer gaat door de krapte op de woningmarkt. Gevolg hiervan is bijvoorbeeld dat er een moeder met dochter op een kamer woont die vanaf februari 2020 op de wachtlijst staat van de uitstroomregeling via de Brede Centrale Toegang.

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

In onze ondernemingsvisie stellen we dat een fijne woning en een prettige leefomgeving worden bepaald door de mensen die er leven. Wij geloven in een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. Wij willen wijken realiseren waar mensen tevreden wonen en graag samen willen leven.

Volgens de VNG gaat het daarin 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.

De pijnlijke gevolgtrekking uit beide beschrijvingen is dat huurders van sociale huurwoningen in een achterstandsituatie verkeren. Inmiddels weten we dat we als organisatie niet of nauwelijks in staat zijn om wezenlijke veranderingen tot stand te brengen in het woon- en leefklimaat in buurten en wijken. Dit heeft mede te maken met de veranderende 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 een expliciete maatschappelijke 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.

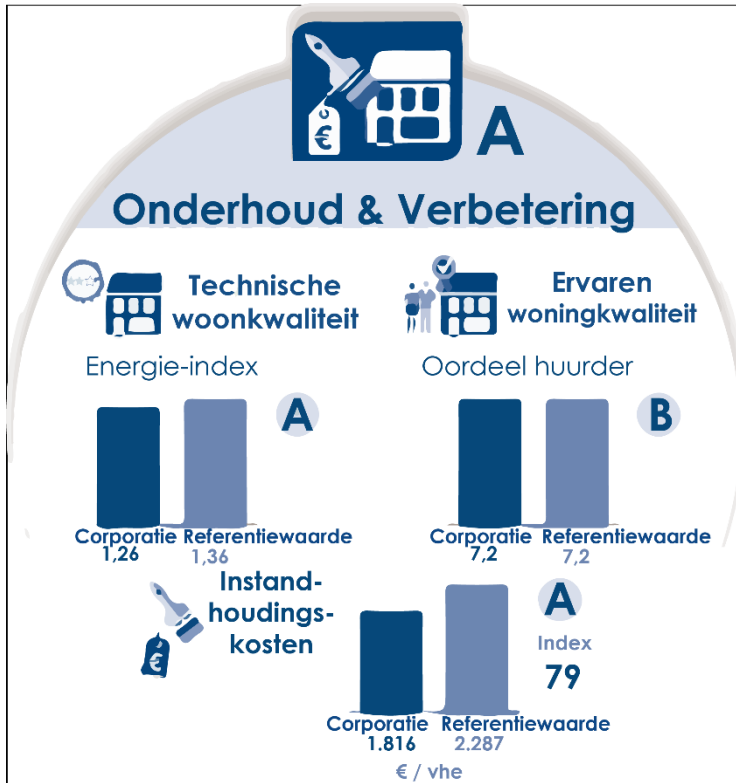
Het dorpshuis, de MFA en De Schoof zijn de thuisbasis van een groot aantal verenigingen. Daarnaast vinden er verschillende sociaal-culturele activiteiten plaats. Het MFA in Zwaagdijk-Oost herbergt ook



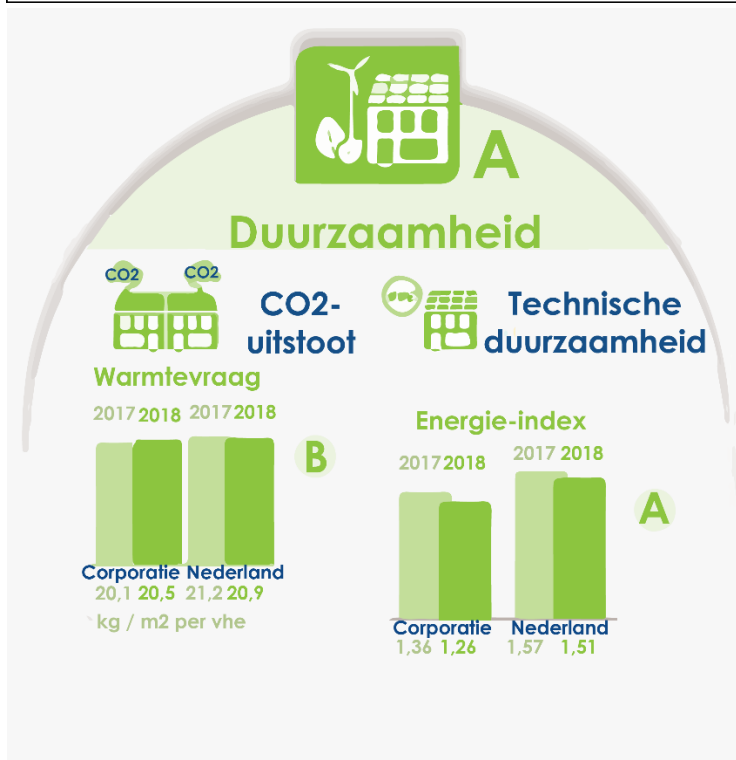
het dorpshuis van de gemeenschap; naast de kerk de enige openbare gemeenschapsvoorziening in Zwaagdijk-Oost. Verder herbergt de MFA een basisschool, kinderopvang en een sportzaal. De buurtsuper in Onderdijk hebben we ooit op initiatief van de ouderenbond in Onderdijk overgenomen.

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

Vastgoed, onderhoud en verduurzaming



Aedes benchmark 2020 - Onderhoud & verbetering en Duurzaamheid





Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2020

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	262	58	46	-	366
Levensloopbestendige woning	86	35	6	-	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	173	18	12	-	203
Seniorenwoning	195	12	21	78	306
TOTAAL	716	123	85	78	1.002
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)</i>	19,8%	18,6%	14,5%	n.v.t.	19,0% ⁷

Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2020

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	271	343	38	15	667
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	580	694	88	30	1.392
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)</i>	19,8%	21,8% ⁸		6,7%	20,0%

Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2020

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning	-
Levensloopbestendige woning	-
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	15
Seniorenwoning	36
TOTAAL	51

⁷ Genoemd percentage is het aandeel sociale huurwoningen in de kernen Hoogkarspel, Oosterblokker en Westwoud.

⁸ Onderdijk wordt door de gemeente niet als aparte woonkern gezien.



Woningbezit woningstichting Het Grootslag naar **huurprijsniveau** 31-12-2020

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Hoorn	%	Totaal %
<= € 432,51	154	13,9	170	11,5	-	-	12,3
> € 432,51 en <= € 522,50	235	21,2	420	28,5	-	-	24,9
> € 522,50 en <= € 619,01	591	53,5	772	52,4	43	81,1	53,4
> € 619,01 en <= € 663,40	72	6,5	58	3,9	9	17,0	5,3
> € 663,40 en <= € 737,14	51	4,5	54	3,7	1	1,9	4,0
> € 737,14	4	0,4	-	-	-	-	0,1
Totaal	1.107	100%	1.474	100%	53	100%	100%

* (exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed, inclusief zelfstandig zorgvastgoed)

Woningaantallen naar bouwjaar en gemiddelde Energie Index, ultimo 2020 (excl. intramuraal)

Bouwjaar	Aantal woningen	Cumulatief	Cumulatief %	Gemiddelde Energie Index ultimo 2020
< 1945	8	8	0,3	1,79
1945-1959	88	96	3,7	1,52
1960-1969	361	457	17,5	1,28
1970-1979	692	1.149	44,0	1,38
1980-1989	522	1.671	64,1	1,27
1990-1999	330	2.001	76,7	1,01
2000-2009	376	2.377	91,1	0,86
> 2010	231	2.608	100	0,81



Inleiding

De opgaven voor onze vastgoedportefeuille zijn groot. Er moeten veel meer woningen worden gebouwd, die woningen moeten gasloos zijn en de huidige woningvoorraad moet worden verduurzaamd richting CO2-neutraal in 2050. Verder moeten we bij de bouw en verbetering van woningen steeds meer uitgaan van circulair bouwen/verbeteren.

Uitbreiding vindt voor een deel plaats via herstructurering. Dit heeft uiteraard grote impact op het leven van de zittende huurders. Demografische ontwikkelingen vragen om meer kleinere en toegankelijke woningen.

Uitvoeringstechnisch hebben we te maken met oplopende productiekosten, een oplopend tekort aan vakmensen en verschillende milieuaspecten.

Speerpunten voor 2020

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

Vastgoedontwikkeling

- ✓ We realiseren en verhuren:
 - 29 appartementen Jac. Bloemhof in Hoorn, voor cliënten van Philadelphia (VG / GGZ)
 - 32 appartementen Beschermd wonen, Sorghvlietlaan in Andijk, voor cliënten van Omring (OZ)
 - 12 BeBo's, Reigersborg-Noord in Hoogkarspel (een- en tweepersoons huishoudens)
 - 15 appartementen Bangert-Oosterpolder in Hoorn (een- en tweepersoons huishoudens)
- ✓ We sluiten een sloopovereenkomst met de bewoners van 15 kleine tweekamerwoningen aan de Julianastraat en Tuinstraat in Hoogkarspel, om plaats te maken voor nieuwbouw
- ✓ We doen onderzoek naar de transformatiemogelijkheden in de bestaande vastgoedportefeuille (optoppen, splitsen, e.d.)
- ✓ We gaan in overleg met gemeenten om een visie te ontwikkelen voor buurten en wijken i.v.m. toekomstige herstructurering
- ✓ We doen bewoners van Koopzeker- en Slimmer Kopen® woningen, die in de wensportefeuille het scenario verkoop hebben, het voorstel om deze koopvorm om te zetten in definitieve koop
- ✓ We onderzoeken de mogelijkheden van woningbouw voor middeninkomens
- ✓ We oriënteren ons op de mogelijkheden om bestaand bezit te verhuren aan middeninkomens

Onderhoud

- ✓ Vaststellen ingreepniveaus voor vastgoed dat onderdeel is van onze verkoop- en herstructureringsportefeuille
- ✓ Invloed vanuit planmatig- en dagelijks onderhoud op PvE en uitvoering nieuwbouw vanuit het oogpunt om klachten en kosten bij het beheer te beperken



- ✓ We maken keuzes voor de herwaardering van de energieprestaties van gebouwen (volgens NTA 8800)
- ✓ Aandacht voor Milieuwet en dan met name de invloed van onderdelen als Flora- en Faunawet op onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw: 'hoe kunnen we ervoor zorgen dat we samen met gemeenten het proces kunnen versnellen'

Duurzaamheid

- ✓ Uitwerken duurzaamheidsaanpak op complexniveau, volgens de interne routekaart
- ✓ Aandacht voor de communicatie met huurders over de verduurzamingsaanpak aan hun woning (wat doen we en wanneer doen we dat?)
- ✓ We leveren een bijdrage aan de voorlichting van huurders over de mogelijkheden en de verdiensten van duurzaam gedrag en energiebesparing

Realisatie speerpunten vastgoedontwikkeling

- Genoemde 88 wooneenheden zijn allemaal opgeleverd en verhuurd.
- Met de bewoners van de 15 woningen aan de Julianastraat en Tuinstraat is een Sociaal Plan overeengekomen. Voor de meeste bewoners is inmiddels vervangende huisvesting geregeld.
- Onderzoek naar transformatiemogelijkheden (optopping, splitsing, e.d.) in de bestaande vastgoedvoorraad is verplaatst naar 2021.
- In de nieuwe prestatieafspraken met gemeenten Drechterland en Medemblik is opgenomen om een gezamenlijke visie te ontwikkelen voor de gewenste ontwikkeling van buurten en wijken.
- We hebben er vooralsnog van afgezien om bewoners van Koopzeker- en Slimmer Kopen® woningen het voorstel te doen om deze koopvorm om te zetten in definitieve koop. De reden hiervan is de beperking van de omvang van kasstromen van niet-DAEB activiteiten.
- Onderzoek naar de mogelijkheden van woningbouw voor middeninkomens en de verhuur van bestaand bezit aan middeninkomens is verschoven naar 2021.

Realisatie speerpunten onderhoud

- Voor de ingreepniveaus voor vastgoed dat onderdeel is van onze verkoop- en herstructureringsportefeuille hebben we besloten dat het reguliere onderhoud aan woningen gewoon volgens de gebruikelijke cycli wordt uitgevoerd. Zodra herstructureringsprojecten volgens de MJOB voorbijkomen, worden daarover praktische afspraken gemaakt.
Voor verduurzamingsingrepen wordt bij noodzakelijke dakrenovatie voor een conservatief verduurzamingsniveau gekozen (iets minder dan optimaal). Voor de gevels van verkoopwoningen zijn geen ingrepen nodig voor 2030. Daarna beoordelen we de ingreepniveaus op basis van de dan mogelijke technieken.
- Het PvE van nieuwbouwplannen wordt inmiddels nauwkeuriger en breder beoordeeld vanuit oogpunt van toekomstig planmatig- en dagelijks onderhoud.
- In 2020 hebben we de woningen waar tot en met 2024 het energielabel verloopt, laten herwaarderen. Deze labels gaan weer 10 jaar mee. Een uitzondering hebben we gemaakt



voor de woningen waar de labeling de komende jaren moet worden ververst i.v.m. ingrepen. Deze woningen worden volgens NTA 8800 gewaardeerd.

- We hebben het afgelopen jaar getracht om de werking van de Flora- en Faunawet op onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw te versnellen. Dit is slechts ten dele gelukt. We hebben geen invloed op de richtlijnen die we hiervoor moeten volgen. De problemen die we in de gemeente Drechterland ervoeren (lange wachttijden, het onnodig voorschrijven van allerlei vervolgonderzoek en -beoordelingen), zijn in de loop van het jaar weggenomen. Interne evaluatie bij de gemeente heeft ervoor gezorgd dat het ambtelijk overleg verbeterd is. Deze situatie speelde niet bij de gemeente Medemblik.

Realisatie speerpunten duurzaamheid

- Jaarlijks wordt in het begin van het jaar de routekaart naar CO₂-neutraal vastgoed in 2050 geactualiseerd. We hebben er in de loop van het jaar voor gekozen om de aanpak af te stemmen op bouwjaarklassen. Daarmee ontstaat een concreter beeld voor de toekomstige uitvoering. Voor de komende 10 jaar hebben we hiermee een specifiek beeld over de ingreepniveaus van de verschillende complexen. Dit is vastgelegd in de meerjaren duurzaamheidsbegroting (MDJB) en de complexbeheerplannen. Voor de jaren daarna zijn grovere inschattingen gemaakt.
- Er is, behoudens voor de complexen waar dit de komende periode speelt, nog weinig aandacht geweest voor de communicatie met huurders over de verduurzamingsaanpak aan hun woning. Dit heeft onze aandacht.
- De gemeenten Drechterland en Medemblik hebben gebruikgemaakt van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) voor de voorlichting aan huurders en eigenaar-bewoners over energiebesparing in hun woning. In Medemblik participeren we in een projectgroep dat hiervoor initiatieven initieert. Gemeente Drechterland wil hiermee starten in de loop van 2021.

Vastgoedsturing

In 2021 actualiseren we zowel de Opgaven en Kaders voor onze vastgoedsturing als de Wensportefeuille. De Opgaven en Kaders zijn inmiddels in concept gereed en begin 2021 besproken binnen de RvT-commissie Vastgoed en Wonen. De essentie is dat we tot 2030 een forse nieuwbouwopgave hebben in zowel Drechterland als Medemblik. De nadruk ligt daarbij op betaalbare, kleinere en toegankelijke woningen. We sluiten de bouw van eengezinswoningen daarbij niet uit. Indicatief gaat het voor ons om circa 375 woningen in de gemeente Drechterland en circa 250 woningen in de gemeente Medemblik. Deze aantallen zijn exclusief de mogelijke extra nieuwbouw die uit het Bod van de regio's Holland boven Amsterdam voortkomt.

In Drechterland wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe lokale woonvisie. Het is onzeker of de politiek groen licht geeft voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van het OV-knooppunt in Hoogkarspel-zuid. Volgens ons is dat een noodzakelijke keus om iets te doen aan de enorme woningvraag in Drechterland. We verwijzen hierbij naar het hoofdstuk over verhuur en de separate verhuurrapportage over 2020.



Duurzaamheid

In 2020 hebben we de routekaart naar CO₂-neutraal in 2050 vastgesteld met daarbij de eerste versie van de bijbehorende Meerjaren Duurzaamheidsbegroting (MJDB). Vanaf 2021 werken we die verder uit en werken we aan een goede integratie met de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). Omdat we zoveel mogelijk de elementenaanpak blijven hanteren zijn deze twee onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door de MJDB jaarlijks te actualiseren houden we duidelijk zicht op de haalbaarheid van de energietransitie, met name t.a.v. de kosten daarvan en de eventuele restopgaaf.

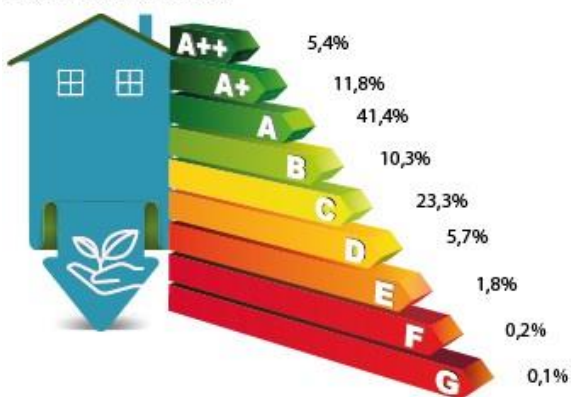
We zijn er niet zeker van dat we de komende decennia de elementenaanpak consequent volgen. Nu we ook de gevels van ons oudere woningbezit beter willen isoleren is telkens de vraag of we daarbij ook de kozijnen vervangen. Deze zijn door ons intensieve onderhoudsprogramma van de afgelopen 20 jaar doorgaans nog in goede staat. Het kan zelfs zo zijn dat isolatieglas eerder aan vervanging toe is dan het kozijn zelf. Zo lopen we er tegenaan dat voor gevels geldt dat het ene onderdeel wel onderhoud of verduurzaming nodig heeft en het andere onderdeel niet. In zo'n geval kan het voor komen dat we er toch voor kiezen om kozijnen te vervangen terwijl het onderhoud technisch niet strikt noodzakelijk is.

Ondertussen blijven we doorgaan met de reeds geplande dakrenovaties, het isoleren van vloeren en plaatsen van pv-panelen. Ook vervangen we de cv-ketels voor (hybride) warmtepompen.

We hebben in bijna 280 woningen de gasaansluiting in de keuken verwijderd en voorzieningen gemaakt voor inductie koken. We hebben in 239 woningen een hybride warmtepomp geplaatst. We hebben in 3 woongebouwen de verlichting vervangen door LED verlichting. Op 5 woongebouwen hebben we pv-panelen aangebracht voor de centrale voorzieningen.

Stand van zaken Energie Index (EI)

Energie Index Ultimo 2020



Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector mag de Energie Index eind 2020 maximaal 1,40 bedragen. Deze norm hebben we begin 2019 gerealiseerd. De index bedraagt 1,18 op 31 december 2020. Vanaf 1 januari 2021 worden de energielabels berekend met een nieuwe systematiek, de NTA 8800 waarbij de energievraag per m² wordt berekend. Per 1 januari 2021 hebben onze woningen een gemiddelde van 162 kWh/m²/jaar. Daarmee is het gemiddelde energielabel bijna label A.



Zonnepanelen

Tot en met 2020 zijn op 787 woningen zonnepanelen geplaatst, goed voor 6.233 panelen (tot en met 2019: 551 woningen en 4.582 panelen). Plaatsing van zonnepanelen levert een goede bijdrage aan verduurzaming en de verlaging van woonlasten.

Effectief en efficiënt onderhoud

We hebben de afgelopen jaren maatregelen genomen om sneller, goedkoper en beter onderhoudswerk te kunnen leveren. Er zijn verschillende omstandigheden (bijvoorbeeld corona, milieuaspecten en onvoldoende vakmensen in de bouw en installatietechniek) waardoor sneller en goedkoper niet goed lukt, maar beter onderhoudswerk is een harde voorwaarde.

Een aantal voorbeelden van deze aanpak zijn:

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

Effectief en efficiënt handelen staat soms op gespannen voet met regels, in ons geval de Wet natuurbescherming. Vanaf 2017 laten we onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren i.v.m. dakrenovatie. Op basis van de onderzoeksresultaten nemen we maatregelen voor de bescherming van (mogelijk) aanwezige vogelsoorten, voor en na de dakrenovatie. Dit gaat gepaard met intensief overleg met de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) over de aanpak en de preventie maatregelen. Het gevolg hiervan is dat de renovatie van daken niet altijd volgens de beoogde planning kan worden uitgevoerd. We kunnen daken nu alleen nog maar renoveren tussen half oktober en half maart. Dat is met het oog op de weersomstandigheden niet de meest gunstige tijd.

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 € 718.000 (€ 850.000 minus de opbrengsten van € 132.000 aan serviceabonnementen). De werkelijke uitgaven bedroegen € 705.500 (€ 839.000



minus € 133.500 opbrengst van serviceabonnementen). Naast de reguliere uitgaven voor reparatie en serviceonderhoud was in 2020 sprake van:

- 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 2020:

- ontstoppingsfonds riolering 2.678
- glasfonds 2.532
- 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 2020 bedroeg € 185.000 terwijl er in totaal € 181.750 is uitgegeven. Dit ondanks de aanzienlijk lagere mutatiegraad. Per woning is ongeveer € 913 uitgegeven.

Planmatig onderhoud en woningverbetering

Onder planmatig onderhoud vallen een groot aantal verschillende werksoorten. Een globaal overzicht van de activiteiten in 2020:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 332 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 457 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- **Cv-ketels.** Er zijn 49 cv-ketels vervangen door een nieuwe cv-ketel. Daarnaast is in 81 woningen een hybride warmtepomp geplaatst en bij 60 woningen zijn we overgegaan op all electric.
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 31 badkamers gerenoveerd, verspreid over allerlei complexen. Daarnaast is bij twee woningen de te kleine badkamer verplaatst naar de kleinste slaapkamer. Dit komt het wooncomfort en de verhuurbaarheid met het oog op de toekomst ten goede.



- **Keukenrenovatie.** Er zijn 66 keukens gerenoveerd. Een mooie prestatie gezien de omstandigheden (maar 2 keukens minder dan in 2019).
- **Controleren van de draainaden bij ramen en deuren vooruitlopend op het schilderwerk.** Deze werkzaamheden zijn niet uitgevoerd met het oog op de coronamatregelen (veel adressen, met relatief veel bewonerscontacten).

Verduurzaming

De begroting van € 1.500.000 (kasstroom exclusief dakrenovaties) voor bouwkundige duurzaamheidsmaatregelen is bijna in zijn geheel uitgegeven voor:

- 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.

Daarnaast is € 908.000 uitgegeven aan dakrenovaties. Een deel van deze werkzaamheden wordt begin 2021 afgerond.

Opgeleverde nieuwbouw

We hebben conform de planning 88 woningen opgeleverd in 2020. Al deze woningen zijn gasloos. 85 woningen hebben een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.

29 appartementen Jac. Bloemhof in Hoorn

Voor cliënten van Philadelphia (VG / GGZ) hebben we 29 zelfstandige 2-kamerappartementen opgeleverd in de Kersenboogerd. In deze kleinschalige woon-/zorgcluster is 24 uur per dag zorg en begeleiding aanwezig.

32 appartementen Sorghvlietlaan in Andijk

Voor cliënten van Omring hebben we 32 2-kamerappartementen opgeleverd voor beschermd wonen. Hierbij is sprake van intramurale zorg en verblijf (PG).

12 beneden/bovenwoningen Reigersborg-Noord in Hoogkarspel

Voor een- en tweepersoons huishoudens hebben we deze gestapelde BeBo's gerealiseerd. Daarmee komen we tegemoet aan de enorme vraag naar kleinere en toegankelijke woningen.

15 appartementen Bangert-Oosterpolder in Hoorn

Boven het nieuwe gezondheidscentrum, naast een kleinschalig winkelcentrum, hebben we 15 twee- en driekamerappartementen opgeleverd voor een- en tweepersoons huishoudens. Ook hiermee komen we tegemoet aan de enorme vraag naar kleinere en toegankelijke woningen.



Nieuwbouw in uitvoering

We hadden aan het einde van het jaar geen nieuwbouwwoningen in uitvoering. Dit hebben we heel erg lang niet meegemaakt en het geeft aan hoe lastig het is om de benodigde uitbreiding te kunnen realiseren.

Nieuwbouw in ontwikkeling

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

11 appartementen boven de MFA, Westwoud

Momenteel wordt de realisatie van een MFA in het centrum van Westwoud voorbereid. In Westwoud bestaat behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Met het oog op de vergrijzing en de zorgtransitie, het liefst toegankelijk. De uitkomst van de plannen is de realisatie van 11 appartementen. Als alles goed gaat, komen deze appartementen medio 2022 beschikbaar.

Aansluitend de oplevering van deze appartementen starten we met de herstructurering van Woudlust. De appartementen kunnen dan dienst doen als wisselwoning.

Realisatie 18 BeBo's, Reigersborg-Zuid, Hoogkarspel

We zijn met de gemeente in gesprek over de bouw van 18 gestapelde huurwoningen in bestemmingsplan Reigersborg-Zuid 5. We mikken op de start van de bouw in het vierde kwartaal van 2021.

18 appartementen Reaal, Hoorn

Samen met Esdege-Reigersdaal zijn we voornemens om in Hoorn een woon-/zorgvoorziening te realiseren voor ouderen met een beperking (VG) én zware zorg die niet passen in de reguliere ouderenzorg. Het gaat momenteel om 18 intramurale zorgappartementen. Aanvankelijk was het plan om hier 28 appartementen te realiseren. In verband met hinderwetomstandigheden is dit aantal verlaagd tot 18. De bouw start waarschijnlijk in 2022.

16 appartementen Asonia-terrein Andijk

Een aantal bewoners van Andijk heeft ons en de Toekomst Bouw gevraagd te helpen een appartementencomplex te bouwen waarbij ze het 'knarrenhof' idee volgen. Het plan bevat 32 appartementen wat deels als huur (sociaal en middenhuur) en deels als koopappartementen moet worden opgeleverd. De gemeente staat positief tegenover dit idee. Het complex moet gebouwd worden op het voormalige Asonia-terrein naast Dorpshuis Centrum. Start bouw vindt op z'n vroegst in 2022 plaats.

6 grondgebonden eengezinswoningen Asonia-terrein Andijk

Het voormalige Asonia-terrein wordt in navolging van de appartementen ook verder ontwikkeld. Doel is om hier een zeer duurzame wijk te bouwen met woningen volgens het Nero Zero concept. 6 van die woningen zullen door ons verhuurd worden.



7 tiny houses Asonia-terrein Andijk

De gemeente Medemblik heeft ons benaderd om flexibele woningen van ongeveer 40m² te realiseren, waarbij de woningen 10 tot 15 jaar staan en dan worden verplaatst naar een andere locatie.

Realisatie van de 3 bovengenoemde projecten in Andijk is sterk afhankelijk van de keuzes die gemeente Medemblik de komende tijd gaat maken.

Zelfstandig woonproject voor jongeren met autisme

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 Drechterland in gesprek over een geschikte locatie voor dit project.

Een locatie in Reigersborg-Zuid V is inmiddels afgeketst op stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de kavelprijs.

Knarrenhof Drechterland en Hoorn

Op verschillende locaties in ons werkgebied 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. De projecten in Andijk en Drechterland bevinden zich nog in de oriëntatiefase. Het project Hoorn nadert de uitvoeringsfase.

Wij hebben voor genoemde projecten onze medewerking toegezegd.

Herstructurering

26 appartementen Herstructurering Tuinstraat / Julianastraat, Hoogkarspel

Met de bewoners van de te slopen 15 huurwoningen hebben we een Sociaal Plan afgesproken. De meeste bewoners zijn reeds verhuisd. De woningen worden momenteel tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet. Gezien de unieke locatie, dichtbij het centrum en het treinstation vervangen we deze woningen voor 26 appartementen. Inmiddels hebben we twee gesprekken gehad met omwonenden. De input uit deze gesprekken verwerken we in een concreet ontwerp voor de nieuwbouw. Thans wordt een veldonderzoek naar de flora en fauna verricht. Na de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging, start de bouw eind 2021 / begin 2022.

Herstructurering Woudlust, Westwoud

We zijn met de gemeente Drechterland en de dorpsvertegenwoordigers van Westwoud al geruime tijd in gesprek over de realisatie van een aantal woningen in het dorp voor jongeren/starters. Daarin wordt ook gesproken over de ontwikkelingen rondom de voetbalvelden en de mogelijkheden van het terrein daarvoor met de huidige 18 voormalige seniorenwoningen. Alle opties staan nog open, maar de kans is groot dat hier herstructurering gaat plaatsvinden. Vooralsnog nemen we de bouw van 18 nieuwe sociale huurwoningen op.



Financiële continuïteit

Inleiding

Om onze maatschappelijke taak langdurig zelfstandig te kunnen uitvoeren is een goede financiële basis nodig. Deze hebben we, maar voorzichtigheid is geboden: de financiële opgaven en verplichtingen voor de komende jaren zijn groot en de beschikbare financiële ruimte is beperkt. 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 en zorgen we ervoor dat ook we in de toekomst een betaalbaar thuis kunnen bieden voor onze doelgroep.

De trend van stijgende heffingen blijft zich voortzetten, grotendeels gedreven door de stijgende woningprijzen en gemeentelijke tekorten: verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en lokale belastingen en heffingen nemen elk jaar toe. Dit zorgt voor een steeds grotere druk op onze financiële mogelijkheden, zeker in combinatie met de stijgende uitgaven voor verduurzaming en de zorg voor de betaalbaarheid. In dit spanningsveld streven we er naar ons vermogen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten.

Ons vermogen staat geheel in het doel van onze maatschappelijke taak, het verhuren van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Uit de huuropbrengsten en verkoop van woningen kunnen we onze activiteiten realiseren en aan onze verplichtingen voldoen. Deze inkomstenstroom biedt tevens ruimte voor investeringen in het bestaande bezit en voor nieuwbouw. Met goede risicobeheersing en uitvoering van scenario-analyses bewaken we de financiële continuïteit. Op deze manier blijven we ook in de toekomst in staat om met een kwalitatief goede vastgoedportefeuille onze ambities en volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

Waarborgen voor financiële continuïteit

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

Ieder jaar stellen we een financiële meerjarenbegroting op voor de komende vijf jaar. In deze meerjarenbegroting worden alle beleidsvoornemens en investeringen ingerekend. Voorgenomen overheidsmaatregelen worden in de meerjarenbegroting opgenomen voor zover er voldoende zekerheid is over de financiële omvang en de duur van de maatregel. We meten de verwachte financiële prestaties voor de komende jaren door middel van vijf prestatie-indicatoren. Voor elke indicator is in samenspraak met onze audit commissie een streefwaarde bepaald, welke scherper is dan die van onze externe toezichthouders.



Door toetsing van de prestatie-indicatoren aan de streefwaarden weten we dat onze meerjaren begroting 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) 2020-2024 heeft het WSW in 2020 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. Op fiscaal gebied loopt nog steeds een discussie met de Belastingdienst over de fiscale onderhoudsvoorziening. Hierin zijn we niet de enige, meerdere woningcorporaties zitten in een gelijksoortige situatie. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de gevolgen zullen zijn voor de te betalen vennootschapsbelasting en de timing van ervan.

Zoals eerder in dit verslag genoemd willen wij graag nieuwe woningen realiseren, om tegemoet te komen aan de enorme vraag. Het ontwikkelen van nieuwbouwplannen verloopt echter moeizaam, evenals het verkrijgen van locaties voor nieuwbouw in de kernen waar wij actief zijn. Hierdoor is de omvang en timing van de nieuwbouwwitgaven onzeker.

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 hebben we de eerste werkzaamheden pas eind 2020 uit kunnen voeren.

Vanaf 2020 zien we ook een sterkere bemoeienis van de overheid met ons huurbeleid. In 2020 is in het Sociaal Huurakkoord een huurverlaging of huurbetopping afgesproken voor huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur. Dit is in 2021 verder uitgewerkt naar een wettelijke eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur én een generieke huurbetopping per 1 juli 2021. Vanwege ons gematigde huurbeleid heeft dit slechts een beperkte impact op onze huuropbrengsten (in 2020 hebben we voor een 12-tal huurders huurbetopping toegepast; in 2021 kennen we naar verwachting aan hooguit 70 huurders huurverlaging toe). De korting op de verhuurderheffing die de overheid geeft ter compensatie van de huurmaatregelen, levert bij ons een groter voordeel op dan het effect van de lagere huuropbrengsten. Per saldo is dus sprake van een financieel voordeel, maar dergelijke generieke maatregelen betekenen wel een grotere administratieve lastendruk én ze beperken onze ruimte voor specifiek maatwerk. Omdat de meeste huurders recht hebben op huurtoeslag, is hun voordeel



beperkt: de lagere huur betekent ook een lagere huurtoeslag. Om hun woonlasten omlaag te brengen zijn zij veel meer gebaat bij verduurzaming van hun woning. Daar blijven we ons voor inzetten de komende jaren.

Investeringsen

Ook in 2020 investeren we volop in ons bestaand bezit en in nieuwbouw. We hebben we € 12,3 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 1,9 miljoen in ons bestaand bezit. Het grootste deel van de uitgaven in bestaand bezit heeft 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 2020 twee leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 10 miljoen, deels voor herfinanciering van vervallen leningen en deels voor financiering van nieuwbouwwitgaven. Uit woningverkoop is € 3,5 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 2020-2022 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2020-2024. Voor 2020 is het vastgesteld op € 98,4 miljoen. Dat is € 6,7 miljoen hoger dan we geleend hebben. Voor 2021 is het borgingsplafond vastgesteld op € 102,1 miljoen. Dit is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze actuele meerjarenbegroting (periode 2021-2025) onder WSW-borging aan te trekken.

Per 31 december 2020 hebben wij € 1,3 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in het bestaand bezit in het eerste halfjaar van 2021.



Jaarresultaat

We sluiten 2020 af met een positief jaarresultaat van € 28,1 miljoen. We hadden een winst van € 0,6 miljoen begroot. Net als voorgaande jaren is sprake van een groot verschil tussen begroting en realisatie. Ook nu wordt dit verschil veroorzaakt door de wijziging van de marktwaarde van ons bezit. 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 2020 op een resultaat van € 7,2 miljoen (2019: € 7,9 miljoen). Dit is lager dan vorig jaar, omdat er in dat jaar sprake was van eenmalige verminderingen⁹ van de verhuurderheffing. Door nieuwbouw zijn de huuropbrengsten dit jaar hoger uitgekomen dan in 2019. Ook zien we dit jaar een hoger verkoopresultaat, met name vanwege doorverkoop van teruggekochte Koopzekerwoningen.

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. We hanteren hiervoor scherpere normen dan de externe toezichthouders, hierdoor we voldoende ruimte om bij overschrijding van onze streefwaarde tijdig bij te sturen.

⁹ Dit betreft heffingsverminderingen vanwege nieuwbouw van woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens.



Solvabiliteit

Vanaf 2019 hanteren het WSW en Aw in hun beoordelingskader voor de solvabiliteit een aangepaste 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%. Vanaf dit jaar gebruiken we in ons jaarverslag deze aangepaste grondslag. Dit betekent wel dat we voor de jaren 2016 t/m 2018 geen betrouwbare waarde kunnen rapporteren. We hebben een interne norm (ondergrens) van 25% vastgesteld. De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit in de komende jaren is licht dalend, maar nog ruim boven de ondergrens.



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.

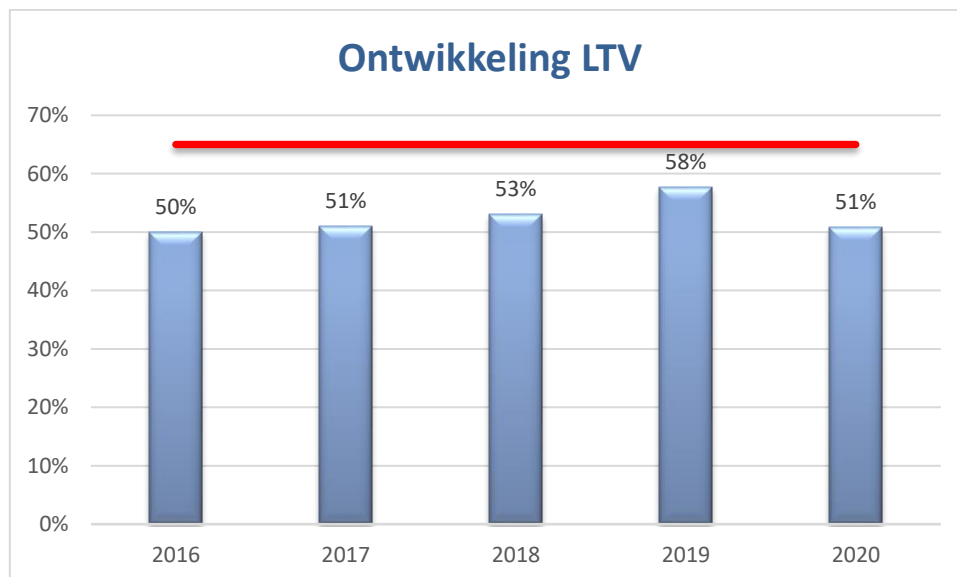




Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2020 voldoen we aan de intern gestelde minimumnorm van 2,5. In de financiële meerjarenprognose houden we rekening met een eenmalige ‘dip’ van de ICR in 2021, vanwege een mogelijke hoge aanslag voor de vennootschapsbelasting, als gevolg van de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening¹⁰. In de overige jaren voldoen we naar verwachting 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 (Loan). 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 in 2020 ruimschoots. Volgens de financiële meerjarenprognose zullen we de komende jaren het normpercentage naderen en beperkt overschrijden (mede onder invloed van de hiervoor genoemde ‘extra’ betaling voor de vennootschapsbelasting), maar dit is sterk afhankelijk van de timing van de investeringen in nieuwbouw en woningverbetering enerzijds en de ontwikkeling van de beleidswaarde anderzijds.

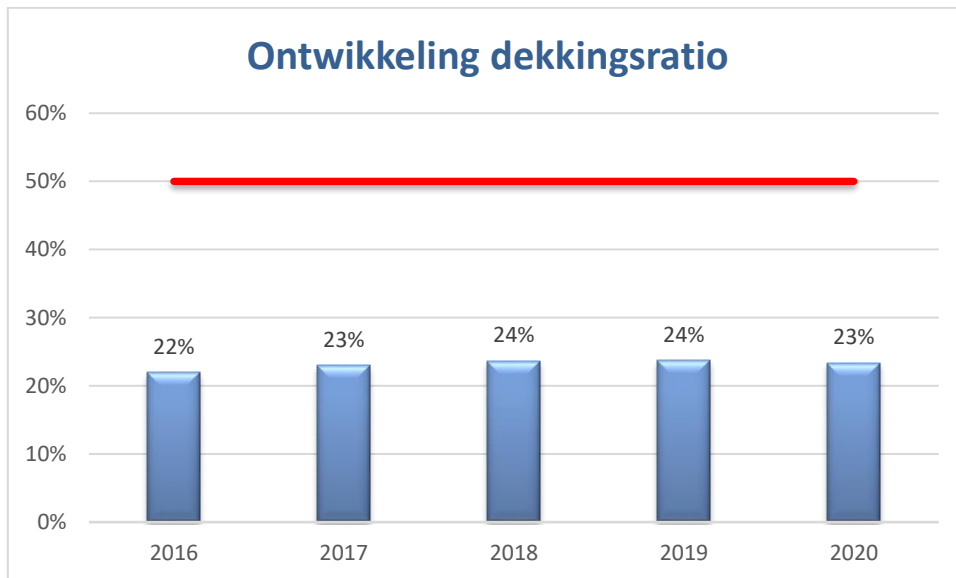
Dekkingsratio

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

¹⁰ Het is nog onzeker of dit zich daadwerkelijk voor zal doen, maar voorzichtigheidshalve houden we hier in onze financiële meerjarenprognose rekening mee



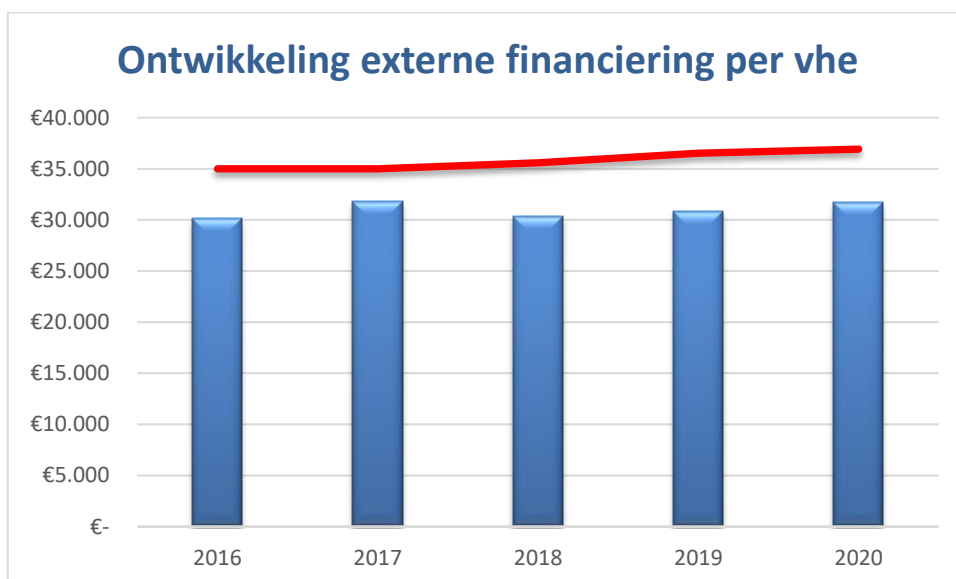
hebben als onderpand ingezet. Vanaf 2018 is de grondslag voor de dekkingsratio iets gewijzigd: als waarde van het onderpand wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd, dit was in de jaren daarvoor de WOZ-waarde.



Het WSW en Aw hanteren als maximum norm 70%. Wij hanteren zelf een strengere norm van 50%. 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.





Tot vorig jaar hanteerden we een vaste norm als bovengrens. Omdat de invloed van inflatie hierbij ontbreekt, hebben we besloten de interne norm voortaan jaarlijks te indexeren met de (verwachte) inflatie. Onze opbrengsten en kosten zijn namelijk onderhevig aan inflatie en deze vormen per saldo de dekking voor de financiering. Volgens de financiële meerjarenprognose blijft de externe financiering per vhe ook de komende jaren onder de gestelde norm.

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 2020 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-20	31-dec-19
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	377.074	344.260
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.364	6.244
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.635	15.480
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	244	948
Totaal vastgoedbeleggingen	399.317	366.932
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.708	1.909
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	166	-
Totaal Financiële vaste activa	166	-
Som der vaste activa	401.191	368.841
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	195	-
Overige voorraden	150	144
Totaal Voorraden	345	144
Vorderingen		
Huurdebiteuren	128	116
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	582	686
Overlopende activa	368	367
Totaal vorderingen	1.078	1.169
Liquide middelen	1.302	1.564
Som der vlottende activa	2.725	2.877
Totaal activa	403.916	371.718



PASSIVA	31-dec-20	31-dec-19
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	181.422	163.939
Overige reserves	106.550	95.950
Totaal eigen vermogen	287.972	259.889
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	586
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	3.033
Overige voorzieningen	90	83
Totaal voorzieningen	90	3.702
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.635	2.740
Schulden/leningen kredietinstellingen	89.114	82.461
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.229	13.546
Overige schulden	142	148
Totaal langlopende schulden	105.120	98.895
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	1.128	843
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.775	6.658
Schulden ter zake van pensioenen	34	30
Overlopende passiva	1.797	1.701
Totaal kortlopende schulden	10.734	9.232
Totaal passiva	403.916	371.718

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020

Functionele indeling	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	18.787	18.239
Opbrengsten servicecontracten	246	229
Lasten servicecontracten	-226	-238
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.376	-1.446
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.316	-3.405
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.675	-2.881
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.440	10.498
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.541	2.628
Toegerekende organisatiekosten	-95	-68
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-2.356	-1.799
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.090	761
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-4.961
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.641	32.750
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	472	834
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.113	28.623
Opbrengst overige activiteiten	35	43
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	35	43
Overige organisatiekosten	-396	-383
Leefbaarheid	-394	-336
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	156	131
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.698	-2.770
Saldo financiële baten en lasten	-2.542	-2.639
Resultaat voor belastingen	26.346	36.567
Belastingen	1.737	-10.246
Resultaat na belastingen	28.083	26.321



Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	18.798	18.195
Vergoedingen	378	328
Overige bedrijfsontvangsten	23	35
Renteontvangsten	-	1
Saldo ingaande kasstroom	19.199	18.559
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.191	2.135
Onderhoudsuitgaven	3.365	2.319
Overige bedrijfsuitgaven	2.491	2.621
Renteuitgaven	2.748	2.895
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	21	28
Verhuurderheffing	2.434	1.605
Leefbaarheid	43	46
Vennootschapsbelasting	861	12
Saldo uitgaande kasstroom	14.154	11.661
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	5.045	6.898
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.465	2.364
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	58
Saldo ingaande kasstroom MVA	3.465	2.422
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	12.336	5.714
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.904	3.097
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	304	1.261
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	682	-
Investerings overig	93	264
Saldo uitgaande kasstroom MVA	15.319	10.336
<u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u>	-11.854	-7.914



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	5.000
-----------------------------------	--------	-------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	4.983	4.967
--------------------------------------	-------	-------

Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
--	----	----

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	<u>4.947</u>	<u>-37</u>
--	--------------	------------

Wijziging kort geld faciliteiten	1.600	-
----------------------------------	-------	---

Mutatie liquide middelen	-262	-1.053
---------------------------------	------	--------

Liquide middelen per 1 januari	1.564	2.617
--------------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31 december	<u>1.302</u>	<u>1.564</u>
----------------------------------	--------------	--------------

	-262	-1.053
--	------	--------



Toelichting op de jaarrekening 2020

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

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Woningstichting Het Grootslag.

Stelselwijziging

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Het Grootslag "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Het Grootslag deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze stelselwijziging heeft geen impact op het netto resultaat of het eigen vermogen per 31 december 2020. Het leidt alleen tot een verschuiving tussen de jaarrekeningposten. Het betreft een stijging respectievelijk een daling van de lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van ruim € 971 duizend. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Fouterstel

Tijdens de controle van de jaarrekening 2020 is geconstateerd dat de acute, te betalen vennootschapsbelasting voor het jaar 2019 met een bedrag van € 5.652.409 te laag is verantwoord. De te betalen vennootschapsbelasting over 2018 was niet juist berekend, omdat de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening



hier niet in verwerkt was. Op basis van het bedrag en de impact op zowel het resultaat als het eigen vermogen is geconcludeerd dat de fout materieel is voor de jaarrekening 2019. Er is conform RJ150 in de jaarrekening 2020 fouterstel toegepast, dit is als volgt verwerkt:

- Aangezien de fout betrekking heeft op de te betalen vennootschapsbelasting over aangiftejaar 2018, is de correctie ten laste van het resultaat 2019 (het vergelijkende boekjaar) gebracht, dit is verwerkt onder de post Belastingen.
- Het eindvermogen van 2019 is herzien als gevolg van het gecorrigeerde resultaat over 2019.
- De te betalen vennootschapsbelasting per 31 december 2019, verantwoord onder de kortlopende schulden, is herzien.

<u>Het effect op het resultaat 2019</u>	(bedragen in duizenden euro's)
Oorspronkelijk resultaat	31.972
Corectie als gevolg van fouterstel	-5.652
Resultaat na fouterstel	<u>26.320</u>

<u>Het effect op het eigen vermogen 2019</u>	
Oorspronkelijk eigen vermogen	265.542
Corectie als gevolg van fouterstel	-5.652
Eigen vermogen na fouterstel	<u>259.890</u>

De correctie heeft geen effect op het kasstroomoverzicht en het resultaat over 2020.

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 2021.

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 de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekening posten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Schattingswijziging

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants . In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2020 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit betreft de volgende belastinglatenties:

- Het vastgoed in exploitatie
- Het vastgoed bestemd voor verkoop

Doordat bij Het Grootslag sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast: de afwikkeling van de waarderingsverschillen tendeeft naar oneindig, met als gevolg een nihilwaardering van de tijdelijke waarderingsverschillen. We hebben dit als schattingswijziging in de jaarrekening 2020 verwerkt. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat over 2020 € 5,3 miljoen hoger dan op basis van de in he voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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



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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig 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 Het Grootslag. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complex-



waardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een landelijke validatie van de basisversie plaats in opdracht van in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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 is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de RTIV 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Het Grootslag "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde RTIV (artikel 14a) en is als volgt.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeel-niveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen in beginsel onder de onderhoudsuitgaven in verband met het



technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijk-handleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen en (hybride) warmtepompen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen
- een ingrijpende verbouwing

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft dus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid of het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak, waarbij Het Grootslag een investeringsvoorstel uitwerkt, waaruit blijkt dat de prestaties van de verhuurbare eenheid of het complex positief worden beïnvloed. Het voorstel maakt onderdeel uit van de vastgoedsturing van Het Grootslag. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.



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 woonelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het Grootslag hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 65% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd zoals nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2020.
- 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 uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde op enkele onderdelen af van de uitgangspunten voor het bepalen van de marktwaarde. Deze uitgangspunten zijn afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Voor de door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar de toelichting op vastgoed in exploitatie.



Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een (ook voor een derde) onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financierings-transactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

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

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de gefixeerde boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen en bestaande complexen (in geval van herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Het moment van de afwaardering is het boekjaar waarin het Point-of-no-return is gepasseerd.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 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 RTIV 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.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.



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 Het Grootslag 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 waarbij het effect van de tijdswaarde niet materieel is.



Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op contante waarde. De waardering tegen contante waarde discontering vindt plaats op basis van de netto rente. Onder netto rente wordt verstaan de voor Het Grootslag geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is niet tegen contante waarde opgenomen, maar tegen nominale waarde. De tijdswaarde van deze voorziening is niet materieel.

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.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

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.

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Het Grootslag "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de RTIV 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw



aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het desbetreffende vastgoed. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven, zoals speeltoestellen, straatmeubilair etc.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de



commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa.

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door het Grootslag, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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 2020 (in duizenden euro's)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-dec-20	31-dec-19
DAEB vastgoed in exploitatie	377.074	344.260
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.364	6.244
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.635	15.480
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	244	948
Totaal	<u>399.317</u>	<u>366.932</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	344.260	306.117	6.244	5.925
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	18.166	6.908	-	-
Investerings	2.949	4.162	11	-
Desinvesteringen	-2.068	-3.429	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	13.767	30.502	109	319
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	<u>32.814</u>	<u>38.143</u>	<u>120</u>	<u>319</u>
Boekwaarde 31 december	<u>377.074</u>	<u>344.260</u>	<u>6.364</u>	<u>6.244</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>175.189</u>	<u>160.118</u>	<u>609</u>	<u>522</u>

In 2020 zijn twee zorgcomplexen met totaal 61 appartementen, 12 beneden/boven woningen en 15 appartementen opgeleverd.

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

De marktwaarde van ons bezit is in 2020 toegenomen tot € 383,4 miljoen (2019: € 350,5 miljoen). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de nieuw opgeleverde complexen én door de gestegen WOZ-waarde van onze vastgoedportefeuille.

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. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Netto Contante Waarde methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.



Bij het doorexpluatiescenario 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 doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden

	2020	2021	2022	2023/2024 e.v.
Prijnsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80/2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50/2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50/2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	6,30%	4,20%	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 doorexpluatiescenario- en het uitpondscenario. De drie kenmerken zijn:

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

EGW - Doorexpluatiescenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.282	1.259	1.261	1.267	1.260 / 1.254
>=40 & <60	1.434	1.398	1.389	1.382	1.378 / 1.368
>=60 & <80	1.531	1.488	1.480	1.465	1.463 / 1.451
>=80 & <100	1.630	1.581	1.579	1.557	1.558 / 1.544
>=100 & <120	1.854	1.789	1.750	1.756	1.756 / 1.738
>=120	1.928	1.858	1.865	1.821	1.830 / 1.810

MGW - Doorexpluatiescenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.091	1.141	1.159	1.176	1.242 / 1.245
>=40 & <60	1.162	1.203	1.241	1.255	1.315 / 1.317
>=60 & <80	1.269	1.297	1.352	1.360	1.414 / 1.415
>=80 & <100	1.416	1.430	1.493	1.492	1.541 / 1.540
>=100 & <120	1.549	1.549	1.624	1.616	1.661 / 1.658
>=120	1.645	1.634	1.724	1.711	1.761 / 1.747



Extramurale zorgseenheden - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.039	1.107	1.113	1.210	1.391 / 1.395
>=40 & <60	1.129	1.183	1.195	1.288	1.460 / 1.464
>=60 & <80	1.241	1.281	1.297	1.385	1.550 / 1.553
>=80 & <100	1.356	1.382	1.392	1.473	1.633 / 1.634
>=100 & <120	1.475	1.486	1.495	1.569	1.722 / 1.722
>=120	1.580	1.578	1.588	1.656	1.803 / 1.802

EGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	622	604	558	541	519 / 526
>=40 & <60	699	670	617	577	543 / 559
>=60 & <80	752	715	653	599	558 / 580
>=80 & <100	807	763	689	622	572 / 601
>=100 & <120	929	867	772	673	606 / 650
>=120	971	904	798	690	618 / 665

MGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	434	496	480	471	533 / 545
>=40 & <60	475	531	515	500	558 / 573
>=60 & <80	536	585	565	540	590 / 610
>=80 & <100	619	658	628	588	629 / 655
>=100 & <120	694	724	685	633	665 / 697
>=120	749	772	729	668	693 / 730

	2020	2021	2022	2023/2024 e.v.
Beheerskosten/vhe-EGW	458	458	458	458/458
Beheerskosten/vhe-MGW	450	450	450	450/450
Beheerskosten per zorgseenheid (Extramuraal)	415	415	415	415/415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,085%	0,085%	0,085%	0,085/0,085%
Medemblik	0,081%	0,081%	0,081%	0,081/0,081%
Hoorn	0,099%	0,099%	0,099%	0,099/0,099%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08/0,08%
Huurstijging boven prijsinflatie				
- zelfstandige eenheden		1,2%	1,2%	1,0/0,5%
- onzelfstandige eenheden		0%	0%	0/0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1/1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,73%	7,73%	7,73%	7,73/7,73%
Mutatiekans bij uitponden	6,70%	6,70%	6,70%	6,70/6,70%



	2020	2021	2022	2023/2024 e.v.
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,3%	1,3%	1,3%	1,3/1,3%
Disconteringsvoet	6,89%	6,89%	6,89%	6,89/6,89%
	2021	2022/2023	2024-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing	0,526%	0,527/0,501%	0,502%	0,501%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544,00 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van de verhuureenheid op peildatum 31 december 2020. Vanaf 1 januari 2021 bedragen de overdrachtskosten 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	5,80	5,80	5,80	5,80/5,80
- maatschappelijk onroerend goed	7,00	7,00	7,00	7,00/7,00
- zorg onroerend goed	9,30	9,30	9,30	9,30/9,30
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	9,70	9,70	9,70	9,70/9,70
- maatschappelijk onroerend goed	11,80	11,80	11,80	11,80/11,80
- zorg onroerend goed	11,80	11,80	11,80	11,80/11,80
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14/14%
Beheerskosten % v/d markthuur				
- bedrijfsmatig onroerend goed	3%	3%	3%	3/3%
- maatschappelijk onroerend goed	2%	2%	2%	2/2%
- zorg onroerend goed	2,5%	3%	3%	2,5/2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,085%	0,085%	0,085%	0,085/0,085%
Medemblik	0,081%	0,081%	0,081%	0,081/0,081%
Hoorn	0,099%	0,099%	0,099%	0,099/0,099%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
- bedrijfsmatig onroerend goed	0,12%	0,12%	0,12%	0,12/0,12%
- maatschappelijk onroerend goed	0,12%	0,12%	0,12%	0,12/0,12%
- zorg onroerend goed	0,34%	0,34%	0,34%	0,34/0,34%
Disconteringsvoet	8,69%	8,69%	8,69%	8,69/8,69%

Parameters parkeerplaatsen

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	179	179	179	179/179
Beheerskosten - garagebox	39	39	39	39/39
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,081%	0,081%	0,081%	0,081/0,081%



	2020	2021	2022	2023 e.v.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23/0,23%
Disconteringsvoet	6,67%	6,67%	6,67%	6,67/6,67%

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 afwijkende disconteringsvoet gehanteerd. Dit hangt o.a. samen met de langjarige huurcontracten van de betreffende objecten.
- Mutatiekans. Voor diverse objecten is de mutatiekans afwijkend ingeschat op basis van object- en contractkenmerken.
- Onderhoud. Ter bepaling van de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Zorggebouwen en Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed. Voor enkele objecten is de meerjarenonderhoudsbegroting als uitgangspunt genomen.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is ten aanzien van het vastgoed gewaardeerd volgens de NCW-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameters woningen	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
			x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	211	0,06%
Mutatiekans doorexpluiten	Zie parameters	1,0%	12.391	3,47%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	287-	-0,08%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	2.434-	-0,68%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.980	0,55%



	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
Parameters BOG/MOG			x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	911	9,96%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	105-	-1,14%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	11-	-0,12%

	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
Parameters intramurale zorg			x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	856	7,76%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	125-	-1,14%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	17-	-0,15%

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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat			<u>383.438</u>
	Afslag	Procentueel	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	14.571-	-4%	
Betaalbaarheid (huren/verhuurderheffing)	156.398-	-41%	
Kwaliteit (Onderhoud)	15.299-	-4%	
Beheer (beheerkosten)	16.705-	-4%	
Beleidswaarde			<u>180.466</u>
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)			<u>202.972</u>

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

- ten aanzien van de stap betaalbaarheid is de streefhuur gemiddeld per maand voor eengezinswoningen € 563,32 per maand. Zijnde 61% van de maximaal redelijke huur per maand. meergezinswoningen € 507,48 per maand. Zijnde 68% van de maximaal redelijke huur per maand. extramurale zorg woningen € 515,32 per maand. Zijnde 74% van de maximaal redelijke huur per maand.
- ten aanzien van de stap kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 1.712,09 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 1.905,55 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 2.003,76 per verhuureenheid per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 923,77 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 923,77 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 923,77 per verhuureenheid 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 NCW berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden 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 29 en verder.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 530 miljoen (2019: € 465 miljoen).

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	15.480	14.128	948	3.160
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-18.166	-6.908
Investerings	-	-	13.087	5.463
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-1.220	-618	-	-
Aanpassingen marktwaarde	1.375	1.970	4.375	-767
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	155	1.352	-704	-2.212
Boekwaarde 31 december	15.635	15.480	244	948



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2020 zijn in totaal vier nieuwbouwcomplexen opgeleverd met een totaal aan stichtingskosten van € 18,1 miljoen. De aanpassingen marktwaarde hebben betrekking op de onrendabele toppen van de opgeleverde nieuwbouw. Van het totaal aan investeringen van € 13,1 miljoen heeft 12,9 miljoen betrekking op de genoemde opgeleverde projecten. De overige € 194 duizend betreft investeringen in projecten die per balansdatum nog in voorbereiding zijn.

Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft:

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

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2020 is 86 (2019: 93). In 2020 zijn 2 woningen teruggekocht en teruggenomen in de verhuur. Vier woningen zijn permanent verkocht (waarvan één begin 2021). Van één woning zijn de voorwaarden afgekocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-20	31-dec-19
C 155 - Sorghvlietlaan 32 zorgappartementen	-	898
C 391 - Julianstraat/Tuinstraat	74	6
C 392 - Westwoud - 11 appartementen	147	34
C 602 - Reaal Hoorn	23	10
Totaal	244	948

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 € 155.439. Als rentevoet is 2,30% gehanteerd.



Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2020	2019
Aanschafwaarde 1 januari	3.803	3.827
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.894	-2.237
Boekwaarde 1 januari	1.909	1.590
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	45	552
Desinvesteringen	-473	-576
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	473	560
Afschrijvingen	-246	-217
Herclassificatie	-	-
Totaal van de mutaties	-201	319
Aanschafwaarde 31 december	3.375	3.803
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.667	-1.894
Boekwaarde 31 december	1.708	1.909

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur.

<u>Afschrijvingstermijnen</u>	<u>Termijnen</u> (in jaren)	<u>Methode</u>
Kantoor	10/40	lineair
Verbouwkosten	5/10/20	lineair
Automatisering	5/7	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair

Financiële vaste activa

	31-dec-20	31-dec-19
Latente belastingvordering(en)	166	-
Totaal	166	-

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-20	31-dec-19
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	188	33	-
Leningen (agio/disagio)	13 jr.	26	24	-
Afschrijvingen	5 jr.	158	109	-
			166	-



Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De latenties zijn berekend tegen de op dit moment bekende tarieven (2020 e.v.: 25%) en contant gemaakt met een netto rente die oploopt van 2,25% in 2020 en verder. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden hierna toegelicht:

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.

Afschrijvingen

Fiscaal is (beperkt) ruimte aanwezig voor afschrijvingen. De gewaardeerde latentie heeft betrekking op het deel van het afschrijvingspotentieel met betrekking tot het vastgoed in exploitatie dat naar verwachting binnen de beleidsperiode wordt gerealiseerd. 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 is deze latentie niet gewaardeerd.

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 383,4 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 330,0 miljoen. Ultimo 2019 is dit € 350,5 miljoen, respectievelijk € 310,3 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2020 bedraagt € 53,4 miljoen. Omdat de afwikkeling van de tijdelijke verschillen bij sloop of verkoop en vervangende nieuwbouw veelal niet plaats zal vinden (vanwege gebruik van de fiscale faciliteit 'herinvesteringsreserve') wordt een oneindige looptijd aangehouden waardoor de contante waarde van deze latentie naar nihil tendeert.

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

	31-dec-20	31-dec-19
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-13.353	-10.044
Vastgoed in ontwikkeling	1	-1.415
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.909	3.870
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	-3.307	-3.387
Totaal	<u>-12.750</u>	<u>-10.976</u>



Voorraden

	31-dec-20	31-dec-19
Vastgoed bestemd voor de verkoop	195	-
Overige voorraden	150	144
Totaal	345	144

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

Vorderingen

	31-dec-20	31-dec-19
Huurdebiteuren	128	116
Overige vorderingen	582	686
Overlopende activa	368	367
Totaal	1.078	1.169

Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-20	31-dec-19	31-dec-20	31-dec-19
Periode achterstand tot 1 maand	48	53	29	30
1 tot 2 maanden	22	35	8	17
2 maanden of meer	142	67	53	48
	212	155	90	95
Vertrokken huurders	79	15	38	21
Totaal	291	170	128	116

De achterstand bedroeg 0,68% (2019 = 0,63%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,48%, 2019 = 0,52%)

Overige vorderingen

	31-dec-20	31-dec-19
	582	686

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

Overlopende activa

	31-dec-20	31-dec-19
	368	367

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



Liquide middelen

	31-dec-20	31-dec-19
Bank	802	616
Kas	-	1
Spaarrekening	500	947
Totaal	<u>1.302</u>	<u>1.564</u>

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

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-dec-20	31-dec-19
Herwaarderingsreserve	181.422	163.939
Algemene reserve	106.550	95.950
Totaal	<u>287.972</u>	<u>259.889</u>

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	158.788	522	4.629
Desinvesteringen	1.083-	-	-
Mutatie herwaardering	17.484	87	995
Stand per 31 december	<u>175.189</u>	<u>609</u>	<u>5.624</u>

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 2020 is in totaal € 181 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen inbegrepen (2019: € 164 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van ongeveer € 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 marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Het Grootslag. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling van Het Grootslag is, om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen



voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

<u>Algemene reserve</u>	2020	2019
Stand per 1 januari	95.950	94.436
Resultaatbestemming boekjaar	9.517	-1.259
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.083	2.773
Stand per 31 december	106.550	95.950

Vanwege een fout in de berekening van de acute vennootschapsbelasting in 2019 heeft fouterstel plaatsgevonden. De resultaatbestemming in het eigen vermogen 2019 is aangepast. Voor een nadere uiteenzetting van het fouterstel verwijzen wij naar de toelichting op pagina 107.

<u>Voorzieningen</u>	31-dec-20	31-dec-19
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	586
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	-	3.033
Overige voorzieningen	90	83
	90	3.702

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In 2020 zijn er geen nieuwbouw projecten die het Point-of-no-return hebben bereikt waardoor er geen onrendabele investeringen zijn. De voorziening in 2019 heeft betrekking op de in 2020 opgeleverde projecten.

<u>Voorzieningen latente belastingverplichtingen</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-20	31-dec-19
Vastgoed in exploitatie	oneindig	53.394	-	3.379
Kantoor (afschrijving)	zie latente belastingvordering(en)		-	-77
Leningen (agio/disagio)	zie latente belastingvordering(en)		-	-25
Afschrijvingen	zie latente belastingvordering(en)		-	-69
Verkoopwoningen	oneindig	-189	-	-176
			-	3.032

Met ingang van 1 januari 2020 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de waardering van belastinglatenties voor de tijdelijke waarderingsverschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. Vóór de schattingswijziging werd een looptijd van 42 jaar (vastgoed in exploitatie) en 5 jaar (te verkopen woningen) aangehouden voor deze waarderingsverschillen, als gevolg van de wijziging hanteren we een looptijd van oneindig. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latenties voor het vastgoed in exploitatie en voor de te verkopen woningen naar nihil.



Overige voorzieningen

	31-dec-20	31-dec-19
Stand per 1-1	83	73
- Toevoeging	14	18
- Aanwending	-2	-8
- Vrijval	-5	-
Stand per 31-12	90	83

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

Langlopende schulden

	31-dec-20	31-dec-20	31-dec-19	31-dec-19
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.635	2.635	2.740	2.740
Schulden/leningen kredietinstellingen	89.114	73.380	82.461	68.638
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.229		13.546	
Overige schulden	142		148	
Totaal	105.120	76.015	98.895	71.378

Schulden/leningen overheid

	31-dec-20	31-dec-19
Stand per 1-1	2.740	2.845
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-105	-105
Stand per 31-12	2.635	2.740

Dit betreft 2 leningen waar gemeente Medemblik de geldgever is.

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-20	31-dec-19
Stand per 1-1	82.461	82.394
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	11.600	5.000
- aflossingen	-4.947	-4.933
Stand per 31-12	89.114	82.461

Aflossingsverplichting leningen boekjaar 2021

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2021 bedraagt € 6.583.037.

Nieuwe leningen:

De getoonde € 10 miljoen betreft twee nieuwe leningen. De leningen hebben een looptijd van 45 en 20 jaar en hebben respectievelijk een vaste rente van 0,835% en 0,384%.



Daarnaast is de Lening Variabele Hoofdsom volgestort met een bedrag van € 1,6 miljoen.

Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de LVH € 2.000.000 gestort. Het rentepercentage van de LVH is gelijk aan de 1-maand 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 € 127 miljoen (2019 = € 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 3,00% (ultimo 2019 was 3,22%).

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

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 24,4 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. Het borgingsplafond voor 2020 bedraagt € 98,4 miljoen

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-20	31-dec-19
Stand per 1-1	13.546	13.015
Waardemutaties reeds verkochte woningen	-1.069	1.106
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	752	-575
Stand per 31-12	13.229	13.546

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 86 woningen (2019: 93).

Overige schulden

	31-dec-20	31-dec-19
Overige langlopende schulden	142	148
Totaal	142	148



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.

<u>Kortlopende schulden</u>	31-dec-20	31-dec-19
Schulden aan leveranciers	1.128	843
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.775	6.658
Schulden ter zake van pensioenen	34	30
Overlopende passiva	1.797	1.701
Totaal	10.734	9.232

<u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	31-dec-20	31-dec-19
Vennootschapsbelasting	6.568	5.986
Loonheffing	70	88
BTW	1.137	584
Totaal	7.775	6.658

Als gevolg van een fouterstel van de fiscale positie in 2019 is het bedrag van de te betalen vennootschapsbelasting 2019 aangepast. Voor een nadere uiteenzetting van het fouterstel verwijzen wij naar de toelichting op pagina 107.

Ten opzichte van vorig jaar is de te betalen vennootschapsbelasting toegenomen. Dit heeft te maken met de gewijzigde fiscale positie ten opzichte van vorig jaar. De terugname van de fiscale afwaardering naar lagere WOZ-waarde van ons bezit is hoger uitgekomen dan we vorig jaar verwachtten. Verder is eind 2020 sprake van een hoger bedrag aan af te dragen btw, dit betreft hoofdzakelijk af te dragen verlegde btw van de diverse eind 2020 gereedgekomen nieuwbouwprojecten.

<u>Overlopende passiva</u>	31-dec-20	31-dec-19
Transitorische rente leningen	1.458	1.514
Vooruitontvangen huur	98	53
Restant niet opgenomen vakantie-uren	60	39
Nog te ontvangen facturen	179	92
Diversen	2	3
Totaal	1.797	1.701

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

<u>Waarborgverplichtingen</u>	31-dec-20	31-dec-19
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	3.432	3.239

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:

2021: € 195.000

2022: € 196.000

2023: € 198.000

2024: € 202.000

2025: € 205.000

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-20	31-dec-19
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	93	3.486	3.656
In verslagjaar verrekenende (terugbetaalde) korting	-7	-283	-170
Totaal	86	3.203	3.486

Per balansdatum zijn 86 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-20	31-dec-19
C 155 appartementen Sorghvlietlaan	-	3.778
C 610 Woonzorgcomplex Hoorn	-	3.741
Totaal	-	7.519

Per balansdatum is geen sprake van nieuwbouwprojecten in uitvoering of projecten waarvan al verplichtingen met bijvoorbeeld (onder)aannemers aangegaan zijn.

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 2020

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	17.999	17.457
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	38	38
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	371	380
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	437	452
Sub-totaal	18.845	18.327
Huurderving wegens leegstand	55	60
Huurderving wegens oninbaarheid	3	28
Sub-totaal	58	88
Totaal	18.787	18.239

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 was 1,50% (2019 = 1,50%).

De huurderving bedraagt 0,31% (2019 = 0,48%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 1,53% (2019: 1,58%).

Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	299	298
Te verrekenen met huurders	-52	-68
Sub-totaal	247	230
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	1	1
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	1	1
Totaal	246	229

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 0,20% (2019 = 0,24%) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

	2020	2019
Kosten levering gas, water en elektra	106	110
Schoonmaakkosten	97	94
Kosten overige servicecontracten	23	34
Totaal	226	238

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



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Overige directe lasten verhuur en beheer	116	130
Toegerekende organisatiekosten	1.260	1.316
Totaal	1.376	1.446

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:

	2020	2019
Personeelskosten	2.317	2.242
Huisvestingskosten	130	127
Kosten Raad van Toezicht	89	94
Automatisering	344	468
Advieskosten	190	156
Overige organisatiekosten	173	127
Totaal	3.243	3.214

Personeelskosten

	2020	2019
Salarissen	1.692	1.610
Sociale lasten	268	286
Pensioenen	285	252
Overige personeelskosten	72	94
Totaal	2.317	2.242

Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar (allen in Nederland)

Deze zijn als volgt onder te verdelen:

	2020	2019
Bestuur en management team	3,8	3,5
Verhuur	2,5	2,5
Klantcontactcentrum	3,0	3,2
Onderhoud, buitendienst	3,7	4,0
Onderhoud, binnendienst	4,8	4,0
Staf	4,1	4,1
Financiën	2,2	2,3
Leefbaarheid	2,5	3,0
Projecten	2,0	2,0
Facilitair	0,6	0,4
Totaal	29,2	29,0



Pensioenlasten

De pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen met een midelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag (gecorrigeerd met de deeltijdfactor).
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Het Grootslag.
- Het Grootslag is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109% (2019 = 113%). 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 149.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud	2.295	1.324
Dagelijks en Mutatie onderhoud	1.020	1.090
Dekking uit opbrengst serviceabonnementen	-133	-130
Toegerekende organisatiekosten	1.134	1.121
Totaal	<u>4.316</u>	<u>3.405</u>

Naast de hier verantwoorde onderhoudsuitgaven is in 2020 ongeveer € 2,6 miljoen aan verbeteringsuitgaven geactiveerd. De stijging in het planmatig onderhoud laat zich hoofdzakelijk verklaren door het geïntroduceerde onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Voor verder details verwijzen wij naar de toelichting met betrekking tot de stelselwijziging betreffende dit onderscheid.



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurderheffing	2.388	1.605
Belastingen exploitatie	1.146	1.099
Verzekeringen	87	73
Overige directe kosten	54	104
Totaal	3.675	2.881

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:

<u>Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)</u>	2020	2019
Verkoopopbrengst	2.719	2.413
Verkoopkosten	-61	-49
Toegerekende organisatiekosten	-15	-18
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.869	-1.630
Totaal	774	716

De verkoopopbrengst betreft 14 verkochte woningen (2019 = 13 woningen).

<u>Verkoop teruggekochte woningen</u>	2020	2019
Verkoopopbrengst	822	215
Verkoopkosten	-15	-
Toegerekende organisatiekosten	-4	-1
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-487	-169
Totaal	316	45

In 2020 zijn van één woning de voorwaarden afgekocht. Daarnaast zijn 2 woningen teruggekocht en teruggenomen in de verhuur. Van de overige teruggekochte woningen zijn er 3 doorverkocht en 1 woning zal in 2021 doorverkocht worden.



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-4.961
Totaal	-	-4.961

In 2020 zijn drie nieuwbouw complexen opgeleverd. Er is geen sprake van lopende nieuwbouw complexen die voor afwaardering naar lagere marktwaarde in aanmerking komen in 2020.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	18.532	32.431
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	109	319
Totaal	18.641	32.750

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 2020 toegenomen met ruim € 18,5 miljoen. Dit is een stijging van 5,4%. De stijging wordt veroorzaakt door marktontwikkelingen en wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is de waardemutatie zeer beperkt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	155	1.518
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	317	-684
Totaal	472	834

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

	2020	2019
	35	43

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



Overige organisatiekosten

	2020	2019
Kosten uit hoofde van treasury	51	45
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	130	134
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	213	202
Totaal	396	383

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten uit hoofde van treasury beperkt toegenomen door hogere externe advieskosten.

Ook de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving zijn toegenomen, als gevolg van hogere advieskosten voor bepaling en analyse van de marktwaarde en de beleidswaarde.

Specificatie accountantskosten

	2020	2019
Onderzoek van de jaarrekening	75	74
Andere controleopdrachten	8	8
Totaal	83	82

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht.

Leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	152	128
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	203	181
Overige leefbaarheidsbijdragen	39	27
Totaal	394	336

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

	2020	2019
Rente toegerekend aan projecten	155	130
Overige rentebaten	1	1
Totaal	156	131



Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente op leningen kredietinstellingen	2.549	2.656
Rente op leningen overheid	106	90
Overige rentelasten	23	6
Borgstellingsvergoeding	20	18
Totaal	<u>2.698</u>	<u>2.770</u>

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2020	2019
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-1.200	-1.977
Aanpassing vanwege fouterstel	-	-5.652
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-262	-920
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	3.199	-1.697
Totaal	<u>1.737</u>	<u>-10.246</u>

Fouterstel

Vanwege een fout in de berekening van de acute vennootschapsbelasting in 2019 heeft fouterstel plaatsgevonden. De acute vennootschapsbelasting over 2019 neemt hierdoor met ruim € 5,6 miljoen toe ten opzichte van de oorspronkelijke jaarrekening 2019. De te betalen vennootschapsbelasting per eind 2020 is niet gewijzigd. De aanpassing had in 2019 als 'aanpassing in verband met belastingen vorige boekjaren' verantwoord moeten zijn, aangezien de correctie betrekking heeft op aangiftejaar 2018. Het effectieve belastingtarief voor 2019 neemt als gevolg van het fouterstel toe van 12,6% naar 28%. Voor een nadere uiteenzetting van het fouterstel verwijzen wij naar de toelichting op pagina 107.

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met in achtname van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus voor de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De aanpassingen met betrekking tot vorige boekjaren leiden mogelijk tot verschuldigde belastingrente. Omdat we nog in gesprek zijn met de Belastingdienst over de verwerking van de aanpassingen, is nu nog niet vast te stellen of er sprake zal zijn van belastingrente en zo ja, hoe groot dit bedrag zal zijn.

Belastingen over resultaat huidig 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 "Belastingen over resultaat huidig boekjaar" is als volgt bepaald:



	2020	
Commercieel resultaat voor belastingen		26.346
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	6	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-382	
Bijzondere waardeveranderingen	-18.960	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-884	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-1.083	
Overige tijdelijke verschillen	-150	
		-21.459
		4.893
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-14
Energie investeringsaftrek		-21
Milieuinvesteringsaftrek		-17
Verliesverrekening		-
Fiscaal resultaat		4.841
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		1.200

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2020	2019
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-1	-3
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-176	-153
Mutatie latentie afschrijvingen	40	-53
Mutatie latentie kantoorgebouw	-44	1
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-	-3.285
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	-	3.855
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	3.379	-2.059
Totaal	3.198	-1.697

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 -6,6% (2019 = 28,0%). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt:

	Bedrag	Vbp 25%	%
Resultaat voor belastingen	26.346		
Nominale belastingdruk		6.586	25,0%
<i>Aansluitposten</i>			
Permanente verschillen	45-	11-	0,0%
Tariefopstapje		10-	0,0%
Impact tariefswijziging		27-	-0,1%
(Her)waardering latenties		8.537-	-32,4%
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		262	1,0%
Totale belastinglast/-bate	26.301	1.737-	-6,6%



In de fiscale winstberekening zijn aannames gedaan met betrekking tot de activering van verbeteringen, de aftrekbaarheid van onderhoudslasten en de terugname van eerdere afwaarderingen naar lagere WOZ-waarden. In de definitieve aangiften kan van deze aannames worden afgeweken.



WNT-verantwoording 2020

De WNT is van toepassing op Woningstichting Het Grootslag. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E, bedraagt € 147.000.

Bezoldiging topfunctionarissen	
	J.Th. Kröger
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2020	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
2020	
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	118.088
Beloningen betaalbaar op termijn	22.503
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2020	140.591
Individueel maximum	147.000
2019	
Aanvang en einde functievervulling 2019	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	112.315
Beloningen betaalbaar op termijn	20.435
Totaal 2019	132.750
Individueel maximum	142.000

Er is geen sprake van een overschrijding.

De binnen Het Grootslag geïdentificeerde topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instellingen als leidinggevende topfunctionaris.

Bezoldiging Raad van Toezicht					
	E.J.D. Aker	J. Gerritsen	A.J.H. Smets	M.A. Le Belle	A. Stoelinga
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
functievervulling 2020	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
2020					
Bezoldiging	16.950	11.200	11.200	11.200	11.200
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2020	16.950	11.200	11.200	11.200	11.200
Individueel maximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700



Bezoldiging Raad van Toezicht (vervolg)					
	E.J.D. Aker	J. Gerritsen	A.J.H. Smets	M.A. Le Belle	R.C.T. Jong
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
functievervulling 2019	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-3 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
2019					
Bezoldiging	16.350	10.900	10.900	9.083	10.900
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal Functie	16.350	10.900	10.900	9.083	10.900
Individueel maximum	21.300	14.200	14.200	11.905	14.200

Er is geen sprake van overschrijdingen.

De beloning van de leden van de Raad van Toezicht bedraagt maximaal 10% van de vaste beloning van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 15%.



Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Het Grootslag onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en de overige diensten (niet-DAEB). Aangezien Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt is alleen een afzonderlijke winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor resepectievelijk 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 2020

Functionele indeling	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	18.312	17.749
Opbrengsten servicecontracten	245	228
Lasten servicecontracten	-225	-237
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.366	-1.436
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.303	-3.413
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.658	-2.882
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.005	10.009
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.183	2.413
Toegerekende organisatiekosten	-84	-67
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-2.163	-1.630
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	936	716
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-4.961
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.532	32.431
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	383	834
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.915	28.304
Opbrengst overige activiteiten	32	43
Netto resultaat overige activiteiten	32	43
Overige organisatiekosten	-393	-380
Leefbaarheid	-393	-336
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	156	131
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.698	-2.770
Saldo financiële baten en lasten	-2.542	-2.639
Resultaat voor belastingen	25.560	35.717
Belastingen	1.747	-10.235
Resultaat na belastingen	27.307	25.482

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2020

Functionele indeling	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	475	490
Opbrengsten servicecontracten	1	1
Lasten servicecontracten	-1	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13	8
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17	1
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	435	489
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	358	215
Toegerekende organisatiekosten	-11	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-193	-169
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	154	45
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109	319
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	89	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	198	319
Opbrengst overige activiteiten	3	-
Netto resultaat overige activiteiten	3	-
Overige organisatiekosten	-3	-3
Leefbaarheid	-1	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	-
Resultaat voor belastingen	786	850
Belastingen	-10	-11
Resultaat na belastingen	776	839



Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	18.324	17.706
Vergoedingen	377	326
Overige bedrijfsontvangsten	20	35
Renteontvangsten	-	1
Saldo ingaande kasstroom	<u>18.721</u>	<u>18.068</u>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.176	2.135
Onderhoudsuitgaven	3.359	2.319
Overige bedrijfsuitgaven	2.474	2.621
Renteuitgaven	2.748	2.895
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	21	28
Verhuurderheffing	2.434	1.605
Leefbaarheid	43	46
Vennootschapsbelasting	861	12
Saldo uitgaande kasstroom	<u>14.116</u>	<u>11.661</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>4.605</u>	<u>6.407</u>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.120	2.364
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	<u>3.120</u>	<u>2.364</u>
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	12.336	5.714
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.904	3.097
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	304	1.261
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	294	-
Investerings overig	3	7
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<u>14.841</u>	<u>10.079</u>
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>	<u>-11.721</u>	<u>-7.715</u>



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	5.000
-----------------------------------	--------	-------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	4.983	4.967
--------------------------------------	-------	-------

Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
--	----	----

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	<u>4.947</u>	<u>-37</u>
--	--------------	------------

Wijziging kort geld faciliteiten	1.600	-
----------------------------------	-------	---

Mutatie liquide middelen	-569	-1.345
---------------------------------	-------------	---------------



Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	474	489
Vergoedingen	1	2
Overige bedrijfsontvangsten	3	-
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	478	491
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	15	-
Onderhoudsuitgaven	6	-
Overige bedrijfsuitgaven	17	-
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	38	-
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	440	491
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	345	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	58
Saldo ingaande kasstroom MVA	345	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	388	-
Investerings overig	90	257
Saldo uitgaande kasstroom MVA	478	257
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>	-133	-199



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen

- -

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen

- -

Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen

- -

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

- -

Mutatie liquide middelen

307

292



Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Begin 2021 heeft Woningstichting Het Grootslag haar deelname toegezegd aan het plan van Aedes om Vestia financieel te ondersteunen en hiermee de risico's voor het borgingstelsel van de corporatiesector te verkleinen. Deze steun zal in de vorm van een leningruil plaatsvinden. Op dit moment is het plan nog niet in detail uitgewerkt. De financiële impact voor Het Grootslag is in ieder geval beperkt en niet van invloed op het beeld dat de jaarrekening geeft.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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 4 juni 2021

De heer E.J.D. Aker voorzitter

Mevrouw J. Gerritsen vice-voorzitter

De heer M.A. Le Belle lid

A. Stoelinga lid

De heer G.A. van Bortel lid



Deel IV

Controle verklaring van de accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Woningstichting Het Grootslag

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Het Grootslag op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2020;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2020;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Het Grootslag zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 110 e.v. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Het Grootslag een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestingsverslag;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- ▶ Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 4 juni 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. H.B.S. Meerwijk MSc RA